Dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Bonnet-Tronçais

Par arrêté du maire en date du 18 mars 2019

Mairie de Saint-Bonnet-Tronçais

03 Saint-Bonnet-Tronçais

Mars 2019

Préambule :

La commune de Saint-Bonnet-Tronçais est située dans la partie ouest du département de l'Allier. Elle est en limite départementale avec le Cher.
La superficie cadastrée de la commune est de 2 798 hectares pour une population de 732 habitants en 2014.

Elle est au cœur d'une région forestière réputée, la Forêt de Tronçais, valorisée par le développement de l'activité touristique.

La commune fait partie du PETR du Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher dont le SCoT a été approuvé le 18 mars 2013 et qui est en cours de révision partielle.

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07 avril 2010.

1. Objet de la présente modification :

La commune de Saint-Bonnet-Tronçais souhaite modifier son PLU afin de prendre en compte une évolution législative concernant les constructions existantes en zones agricoles ou naturelles. Il s'agit de pouvoir autoriser sous conditions les extensions et constructions d'annexes pour les constructions principales existantes en zone A et N.

Le projet n'a pas pour objet,

- soit de changer les orientations définies par le PADD,
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme, la procédure de modification avec enquête publique est lancée. En effet, le projet de modification risque de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (article L.153-41 du code de l'urbanisme).

2.Notice explicative :

Le règlement graphique du PLU de Saint-Bonnet-Tronçais fait usage des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) pour :

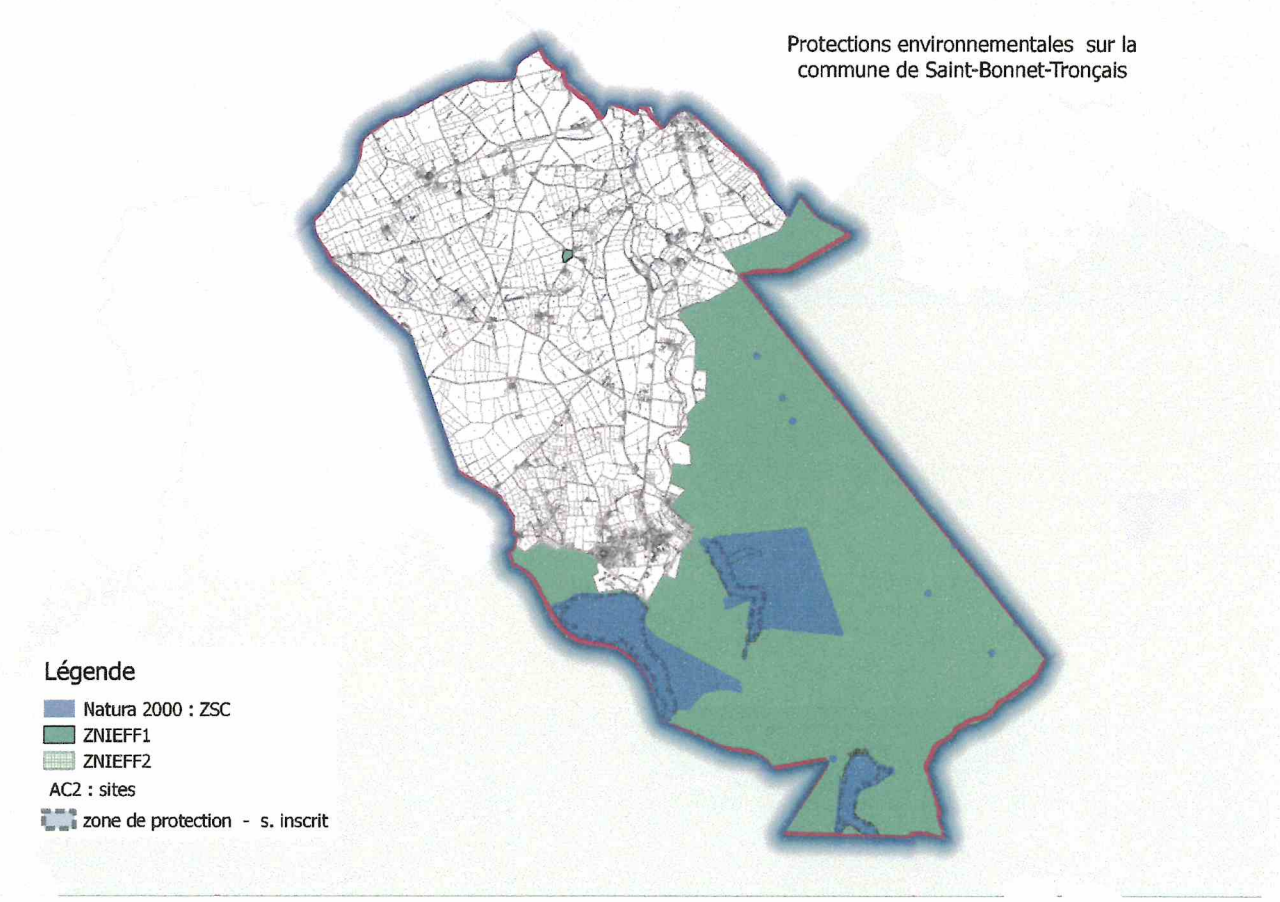
- des secteurs touristiques (Nt)
- deux hameaux à fort caractère patrimonial (Np)
- des constructions dispersées en zone agricole et naturelle (Nr).

Lors de diverses demandes, il s'avère que certaines constructions isolées n'ont pas été repérées et sont restées en zone A ou N. De ce fait, aucune possibilité d'évolution ne leur est permise.
Afin de ne pas rencontrer à nouveau ces oublis préjudiciables pour les propriétaires, la commune a décidé de supprimer les STECAL Nr et de modifier le règlement de la zone A et N.

Conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

3.Incidence du projet sur l'environnement :

Des protections environnementales sont présentes sur le territoire de Saint-Bonnet-Tronçais.



Le PLU de Saint-Bonnet-Tronçais approuvé en 2010 permettait aux constructions isolées de faire des extensions et annexes si elles étaient zonées en Nr. Cependant, quelques constructions n'ont pas été prises en compte par négligence.
Le projet de modification a pour but de traiter toutes les constructions isolées de la même manière.

Le nombre de constructions concernées reste minime et les possibilités de constructions sont conditionnées de façon à conserver le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Aucune construction nouvelle ne sera autorisée.

De plus, les possibilités de construire ne concernent que des parcelles déjà urbanisées.

Le projet n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

4.Modification du règlement écrit :

La zone agricole et la zone naturelle voient leur règlement modifié.

Les modifications apportées au règlement sont inscrites en rouge :

Zone A :

ARTICLE A1 : INCHANGÉ

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Seuls sont autorisés en zone A :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

  o les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles : bâtiments de dépendance liés et nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à la transformation des productions agricoles et à la vente de ces produits (hangar, stabulation, grange, serre, local de transformation et de conditionnement, espace de vente à la ferme...)

  o la ou les constructions d'habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole : logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation, la nature de l'activité nécessitant leur présence.

  o les construction et installations touristiques (gîte rural, camping à la ferme, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, fermes-auberges, fermes pédagogiques, centres équestres...) complémentaires et nécessaires à la diversification de l'exploitation agricole,

  o l'aménagement, les transformations, la restauration et la rénovation et l'extension des constructions existantes, liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
- L'extension des constructions existantes.
- Les annexes aux habitations existantes.

ARTICLE A3 : INCHANGÉ

ARTICLE A4 : INCHANGÉ

ARTICLE A5 : INCHANGÉ

ARTICLE A6 : INCHANGÉ

ARTICLE A7 : INCHANGÉ

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.

- Les annexes aux habitations existantes devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment principal.

ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

- Pour l'extension des constructions existantes, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, l'emprise au sol devra être comprise dans une limite totale de 200m².
- Pour les constructions de moins de 60 m², l'extension peut représenter jusqu'à plus 50% de la surface de plancher existante.
- Pour les annexes aux habitations existantes, l'emprise au sol devra être comprise dans une limite de 40 m² maximum (total des annexes hors piscine), et à condition d'être implantées à 30 mètre maximum du bâtiment principal.

ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder

- R+ combles pour les constructions recevant du public
- 12 mètres pour les constructions à usage d'activité agricole

Cette règle ne s'applique pas aux silos.

- La hauteur maximale totale des extensions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres (une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'extension d'habitation existante), 4,5 mètres pour les annexes.

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE A11 : INCHANGÉ

ARTICLE A12 : INCHANGÉ

ARTICLE A13 : INCHANGÉ

ARTICLE A14 : INCHANGÉ

Zone N :

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N couvre les espaces naturels et forestiers, qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des paysages, soit pour leur intérêt écologique : forêts, zones humides…

Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Les constructions peuvent être autorisées ~~dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées~~, à condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols forestier ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels s'appliquent des prescriptions particulières :

~~- Nr : secteurs de constructions peu denses présentes dans l'espace agricole où l'aménagement, la restauration, la rénovation, et les extensions mesurées du bâti sont admis, comme le changement de destination des constructions existantes à usage agricole,~~
-Nt : secteur réservé aux activités de tourisme et de loisirs (équipement, hébergement, activités)
-Np : hameaux anciens dont la morphologie existante est à préserver
-Ne : secteurs réservés pour les équipements collectifs (station d'épuration…)
-Ni : secteurs à risque d'inondation.

La date de référence pour les constructions, exploitations et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sous réserve de garantir la sécurité et la tranquillité du voisinage, et de ne pas nuire aux paysages naturels,

~~En secteurs Nr :~~

Sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des espaces forestiers
- les constructions, installations, et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone,
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre, sauf dispositions d'urbanisme contraires (application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme,
- la restauration ou la réfection des constructions existantes,
- ~~dans les limites prévues à l'article N9,~~ l'extension des constructions existantes, à l'exclusion des abris de jardins, annexes et bâtiments isolés non liés à une habitation,
- le changement de destination des constructions existantes, à vocation d'habitation, d'artisanat, de commerce, de services ou d'activité touristique, à l'exclusion des abris de jardins, constructions annexes et bâtiments isolés non liés à une habitation,
- la construction d'annexes ~~(garage de moins de 20 m², abri à bois, abri de jardin, piscines)~~ de constructions principales existantes,

Sont admises sous réserve d'être liés à une exploitation agricole <u>existante</u> :

- dans les limites prévues à l'article N9, la construction de bâtiments complémentaires nécessaires à l'activité agricole (hangar, grange…),
- les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole comme les gîtes ruraux, chambres d'hôtes… L'aménagement, les transformations, la restauration, la réfection et l'extension des constructions existantes, liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

En secteur Nt :

Sont admises :

- le création et l'extension de terrains de camping et de stationnement non permanent des caravanes, y compris les bâtiments et constructions annexes nécessaires à l'animation et à l'accueil touristique (sanitaires, piscine, club house...)
- les habitations légères de loisirs : maisons mobiles, chalets, bungalows, gîtes démontables,
- les constructions et installations d'équipements touristiques, de loisirs, sportifs, culturels, et de centre équestres, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone, et leurs annexes,
- les équipements d'hébergement touristique et de logement saisonnier
- les habitations et leurs annexes destinées à la direction et au gardiennage d'une activité autorisée,
- la construction ou l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone.

En secteur Ne :

Est admise :

- la construction ou l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone.

En secteur Np :

Sont admises :

- la restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes,
- la construction d'annexes (garage de moins de 20 m², abris à bois, abris de jardin, piscine) liées à des constructions principales existantes,
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits suite à un sinistre,
- la construction ou l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone.

ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Les constructions neuves doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé selon les contraintes de visibilité, de sécurité routière, ou d'aménagement ultérieur d'intersections.

En secteurs ~~Ne~~ N, Nt, Np : l'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière, ou pour respecter des alignements bâtis existants.

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions neuves peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

En secteurs ~~Nr~~ N, Nt, Np : des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes ou des ensembles bâtis existants, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Hormis en secteur Np, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.

~~Non réglementé dans le PLU.~~

- Les annexes aux habitations existantes devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment principal.

ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

- Pour l'extension des constructions existantes, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, l'emprise au sol devra être comprise dans une limite totale de 200m².
- Pour les constructions de moins de 60 m², l'extension peut représenter jusqu'à plus 50% de la surface de plancher existante.
- Pour les annexes aux habitations existantes, l'emprise au sol devra être comprise dans une limite de 40 m² maximum (total des annexes hors piscine), et à condition d'être implantées à 30 mètre maximum du bâtiment principal.

~~En secteurs Nr : L'emprise au sol ne devra pas dépasser 20% de la superficie de l'unité foncière constructible concernée par le projet.~~

En secteur Np et Nt :

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 15 % de la superficie de l'unité foncière constructible concernée par le projet.

ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMUM

- la hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage du toit. Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

- La hauteur maximale totale des extensions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres (une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'extension d'habitation existante), 4,5 mètres pour les annexes.

Secteurs ~~Nr~~, Np :

Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants autorisés à l'article N2, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction initiale.

Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE N.11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, extensions ou réfections de constructions existantes, par leur architecture, les techniques de construction employées, la nature des matériaux utilisés, par leur sistuation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement avoisinant, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage bâti ou naturel.

Secteurs Ne, ~~Np~~N, Nt.

Les constructions, extensions, réfections et reconstructions autorisées devront respecter les caractéristiques du bâti traditionnel local, notamment en ce qui concerne :

- les volumes, la morphologie des bâtiments,
- la pente et la couleur des toits,
- le rythme, le traitement, la proportion des ouvertures,
- le traitement et la coloration des façades.

L'emploi de matériaux métalliques brillants et réfléchissants est interdit.

Façades : il est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,...

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois, ces constructions et installations devront être intégrées dans le site et l'environnement paysager voisin, en fonction de leur localisation.

Secteurs Np :

Toute extension, réfection et reconstruction et reconstruction autorisée devra respecter les caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment :

- les volumes, la morphologie des bâtiments voisins,
- la pente et la couleur des toits,
- le rythme, le traitement, la proportion des ouvertures,
- le traitement et la coloration des façades.

Toute extension jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la forme existante.

Les matériaux de couverture et le traitement des façades doivent s'harmoniser avec ceux des constructions existantes.

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Secteurs ~~Nr~~ N, Ne, Nt :

Le stationnement doit comporter au minimum 2 places par logement.

Secteur Np :

Le stationnement doit comporter au minimum 1 place par logement.

Pour les constructions à usage d'activité ou de service : le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle ou du public, aux besoins des livraisons, et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise. Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

ARTICLE N13 : INCHANGÉ

ARTICLE N14 : INCHANGÉ

5.Modification du règlement graphique :

La modification consiste en la suppression des zones Nr. Les constructions concernées par cette suppression seront classées soient en zone agricoles, soit en zone naturelles.
Voir le plan de zonage joint.