

**DEPARTEMENT DE LA LOIRE**

Commune de :  
**MARINGES**

REÇU LE

5 - NOV. 2008

SOUS-PRÉFECTURE DE MONTBRISON

**3**



**CARRELONG**

URBANISME ARCHITECTURE PAYSAGE  
ATELIER MERCIER-VANDERAA SARL

1, rue Bodin 69001 LYON  
Tél: 04 78 27 07 96 Fax: 04 78 27 16 76

# **Plan Local d'Urbanisme Modification n°1 Rapport de Présentation**

**Prescription Modification**  
Délibération du Conseil Municipal :

21 Octobre 2005

Approbation PLU :

7 Novembre 2003

Modification n°1 :

## Préambule :

La commune de Maringes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 Novembre 2003 . Ce document a été élaboré conformément aux dispositions de la Loi SRU du 13 décembre 2002.

Par délibération du 21 Octobre 2005, le Conseil municipal a prescrit une modification de son PLU .

## Objet de la modification :

L'objet de la modification concerne :

- 1-l'identification du bâti existant permettant le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial.
- 2-la suppression d'un emplacement réservé pour voirie n°3V .
- 3-la mise à jour d'un secteur en AUa qui devient UC .
- 4-la modification du règlement.

## 1-Changeement de destination et régularisation

### **Contexte réglementaire :**

La diminution du nombre d'exploitants, le vieillissement de la population agricole et l'attrait que représentent les anciennes fermes ont entraîné une transformation du bâti agricole en résidentiel. Ce phénomène s'opère depuis de nombreuses années déjà et limite gravement l'usage des terrains agricoles du fait de la loi sur la réciprocité qui a créé des contraintes de distances entre bâtiments agricoles et habitat.

Pour cette raison le Préfet de la Loire, dans sa circulaire du 7 Décembre 2004, conformément à la Loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" (SRU) du 13 décembre 2000, exige que les zones agricoles ne contiennent que les bâtiments et installations strictement nécessaires aux activités agricoles.

Cette exigence a été renforcée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, et la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

Ors, le PLU de Maringes a été réalisé en 2002, c'est-à-dire avant cette dernière législation et comporte un zonage A qui inclu à la fois d'anciens bâtiments agricoles qui ont déjà été transformé en résidentiel et des habitations plus récentes qui n'ont jamais eu de statut agricole.

Cette situation a contraint la commune a s'engager ainsi dans une procédure de modification de son document d'urbanisme afin d'identifier les bâtiments qui peuvent être autorisés à changer de destination à condition qu'il présentent un intérêt architectural ou patrimonial.

En effet, la désaffectation de l'ancien bâti agricole, souvent de grande qualité architecturale, qui serait lié à l'impossibilité de le réhabiliter, du fait de sa situation en zone agricole, constituerait une perte dommageable sur le plan du patrimoine. Il pourrait conduire à terme à la ruine de certains bâtiments anciens qui seraient délaissés. Il contribuerait également à orienter les populations rurales uniquement vers la construction neuve en augmentant ainsi l'étalement urbain. Ce phénomène favoriserait le mitage et l'altération de la qualité paysagère de certains sites communaux remarquables.

#### 4-Modification du règlement

#### 4-Modification du règlement

Au règlement des dispositions applicables à la zone A, il est rajouté dans l'article A-2 :  
« à condition qu'ils aient été identifiés dans la liste en annexe du dossier de modification ».  
Le reste du texte est inchangé.

#### **Soit : ARTICLE A-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2.

#### **ARTICLE A-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol à caractère agricole ou forestier.
- 1.2 Tous les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles (groupements et coopératives inclus) et forestières (stockage, scieries, etc ...) et leurs extensions.
- 1.3 Toutes les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- 1.4 L'aménagement des bâtiments agricoles ou forestiers pour un autre usage (habitation, artisanat, commerce ...) dans le volume existant, à condition que le clos et le couvert de ces bâtiments soient assurés, que leur surface au sol soit supérieure à 50 m<sup>2</sup> **et qu'ils aient été identifiés dans la liste en annexe du dossier de modification.**
- 1.5 L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles et forestiers, aménagés pour un autre usage conformément à l'article 1.4 ci dessus, aux conditions suivantes :
  - pour les habitations qu'elles soient limitées à deux logements au total et que la surface hors œuvre nette totale après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> .
  - pour les bâtiments d'activité que la surface hors œuvre nette totale après travaux n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.
- 1.6 Les gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges, par aménagement de bâtiments existants et suivant les règles prévues aux articles 1.4 et 1.5.
- 1.7 Les gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges, et les installations de tourisme a la ferme, complémentaires à une exploitation agricole existante.
- 1.8 Les constructions annexes liées aux habitations existantes devront se situer à proximité immédiate des habitations, sauf impératifs techniques; leur surface totale quelqu'en soit le nombre sera limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- 1.9 Les abris pour animaux, indépendant d'une exploitation agricole, d'une surface inférieure à 30 m<sup>2</sup>. Un seul abri sera autorisé par propriété.
- 1.10 Les abris légers de loisir à proximité des pièces d'eau à condition que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- 1.11 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.12 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

# COMMUNE DE MARINGES Loire

## MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### REUNION CONCLUSION APRES ENQUETE PUBLIQUE COMPTE RENDU

**Du Jeudi 18 Septembre 2008**

Rédaction : BET

Diffusion : Mairie

Présents		
Mairie de Maringes	Mr Bruyère Mr Toinon Mr Barras Me Fleureton	Maire Conseiller municipal Conseiller municipal Secrétaire mairie
DDE Saint-Etienne SEA DDE	Me Cotte Mr Mirabito	
Bet CARRE LONG	Mr Mercier	

**Objet de la réunion : conclusion après enquête publique en vu approbation du document de modification n°1.**

**Lecture du procès verbal d'enquête**

**Rappel objet de la modification :**

L'objet de la modification concerne :

- 1-l'identification du bâti existant permettant le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial.
- 2-la suppression d'un emplacement réservé pour voirie n°3V.
- 3-la modification d'un secteur zoné AUa au PLU existant en UC.
- 4-la modification du règlement.

L'enquête publique et les avis d'information ont été réalisés conformément à la procédure légale.

#### **1-Changement de destination et régularisation**

La liste de 39 unités bâties a été confirmée. Une photo sera remplacée sur la fiche N°54.

Le commissaire enquêteur a confirmé que l'autorisation du changement de destination des bâtiments situés en zone agricole qui ont été référencés pouvait être retenus au titre de l'article L123-3-1 DU Code de l'urbanisme car conformes aux exigences de la loi.

## **5-Proposition de Modification du règlement de la zone UC de la part du commissaire enquêteur**

Suite à l'observation formulée par Mr Seon, le commissaire enquêteur a proposé que l'article UC 7 du PLU existant libellé comme ci-dessous soit modifié concernant l'implantation du bâti existant sur une limite latérale . Cette proposition a été retenue par la commune.

### **Article existant :**

#### **ARTICLE UC-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

A partir de l'alignement des voies, et sur une profondeur correspondant au bâti existant en bordure de ces voies : Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, de préférence en s'accolant au bâti existant, la distance aux autres limites étant égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 3 mètres.

Au-delà de la profondeur correspondant au bâti existant en bordure des voies, les constructions peuvent s'implanter :

-Soit en limites séparatives s'il s'agit d'une constructions n'excédant pas 4 mètres, s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

-Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 3 mètres.

### **Soit nouvelle rédaction :**

Les projets de constructions nouvelles peuvent s'implanter :

-Soit en limites séparatives s'il s'agit d'une constructions n'excédant pas 4 mètres, s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

-Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 3 mètres.

## **OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Seules deux personnes se sont exprimées sur le dossier de modification.

Une par oral Mr PINEY

L'autre par écrit Mr SEON

Ces observations sont reprises dans le tableau ci-joint.

**Commune de MARINGES -Loire****SYNTHESE CONCLUSION APRES ENQUETE PUBLIQUE**

<b>N°</b>	<b>Nom</b>	<b>Lieu</b>	<b>Demande exprimée</b>	<b>Avis du Commissaire Enquêteur</b>
-----------	------------	-------------	-------------------------	--------------------------------------

**OBSERVATION VERBALE**

1	Mr Roger PINEY	AD 170 Chez Chapuy	Constructibilité demandée-2 Arrêtés de refus Changement de destination bâtiment agricole	Le projet pourra être réalisé après modification du PLU-Avis favorable
<b>CONCLUSION :</b> Pas de modification demandée -Il pourra être donné satisfaction au pétitionnaire après approbation modification N°1				

**OBSERVATION SUR LE REGISTRE**

1	Mr Yannick SEON		Demande modification de l'article UC 7 du Règlement Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Avis favorable à la modification
<b>CONCLUSION :</b> Modification du Règlement UC 7 retenue par le Conseil municipal,				