

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 5

NOTICE DE PRESENTATION

1. OBJECTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION

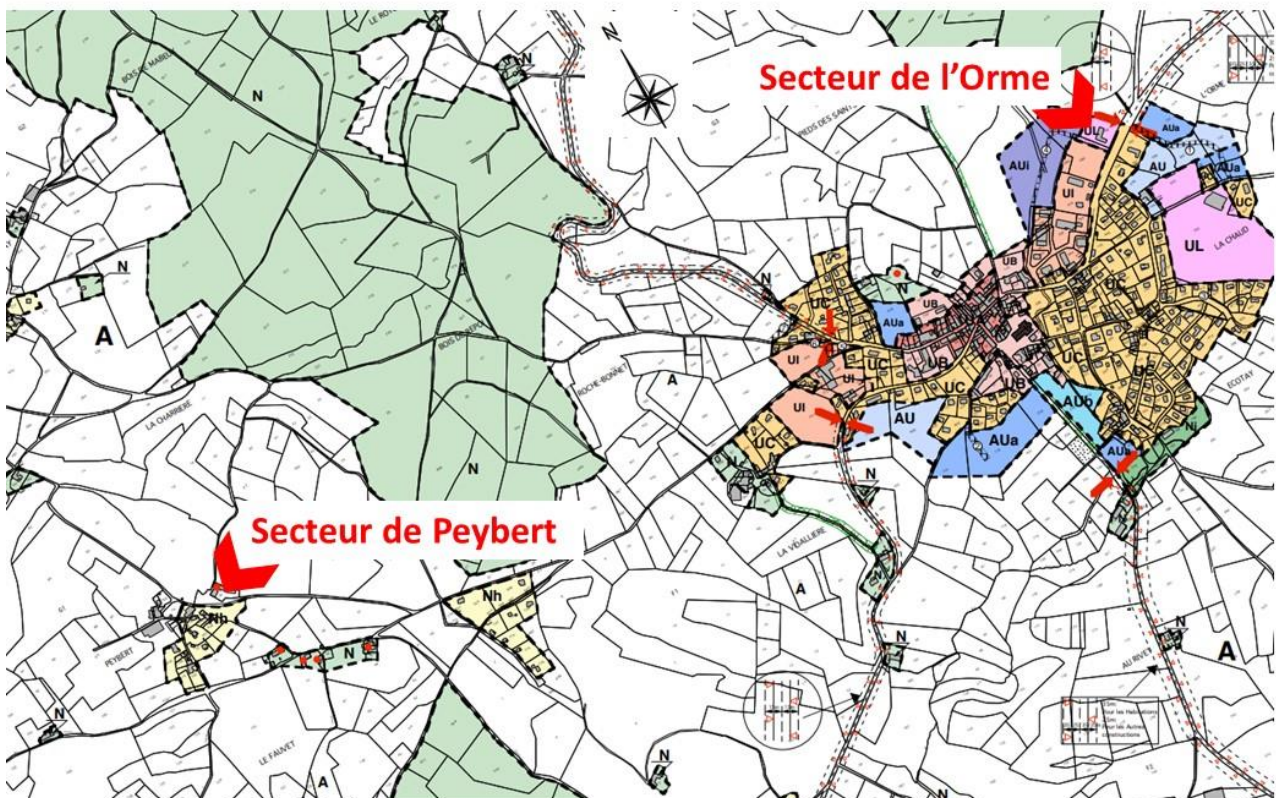
Par révision de son POS la commune de MARLHES s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 octobre 2008, puis modifié à quatre reprises (selon la procédure de modification simplifiée)

Afin de poursuivre son développement dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, la commune a décidé de procéder à une modification, ayant 2 objectifs

- permettre la réalisation d'un projet de gîte et salle de réception dans un corps de ferme existant, depuis longtemps inexploité sur la parcelle G65 à Peybert, en zone Agricole. Pour autoriser cette réhabilitation, le bâtiment pourrait être classé en zone **Naturelle** ;
- permettre une petite extension de la Zone Artisanale en modifiant le zonage actuel UL en **UI** de la parcelle B1004 dans la continuité de la Zone Artisanale du Pilat

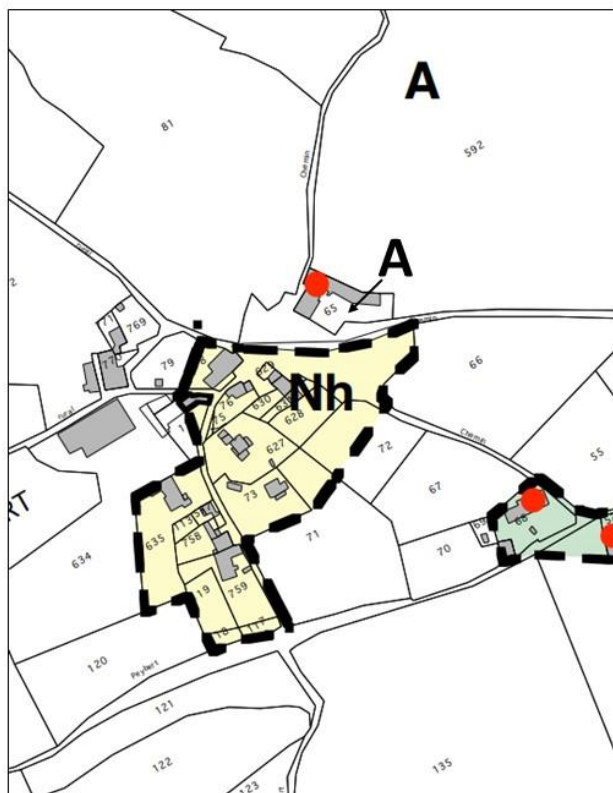
Cette modification est localisée sur deux sites : le secteur de l'Orme, en entrée nord-est de l'agglomération et le secteur de Peybert, hameau situé à 3 km ouest du centre bourg.

SITUATION DES MODIFICATIONS

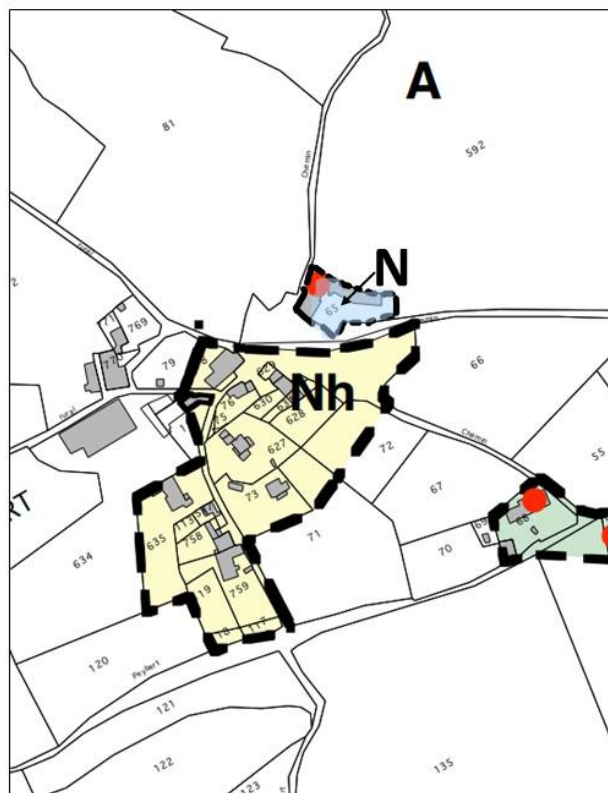


1.1. SECTEUR DE PEYBERT : REHABILITATION D'UN ANCIEN CORPS DE FERME

Secteur PEYBERT, zonage avant modification



Secteur PEYBERT, zonage après modification



a. Le projet

Un couple d'artisans de la commune s'est porté acquéreur de l'ensemble immobilier de la parcelle G65 situé au lieu-dit Peybert, commune de Marlhes. L'ensemble est composé d'une remarquable bâtisse d'habitation datant de 1843 et d'une ancienne grange en pierre sur une parcelle de 1560 m². Une lourde réhabilitation est nécessaire pour sauvegarder ces bâtiments classés au PLU comme « élément construit remarquable du paysage »

Le projet envisagé portera sur l'aménagement de la partie habitation en gîte d'une capacité de 30 couchages et de l'ancienne grange en salle de réception (surface totale aménagée : 490 m²). Idéalement situé en pleine nature, à proximité des sentiers de randonnée (pédestre, équestre, VTT) du parc Naturel Régional du Pilat, ce site semble tout à fait adapté au développement d'une activité d'hébergement.

La commune accueille favorablement ce projet bénéfique pour l'attractivité touristique du territoire et pour la sauvegarde du patrimoine bâti.

Vue aérienne du site Peybert



Ensemble immobilier, projet Peybert (Google street view)



b. La situation actuelle du PLU

Lors de l'élaboration du PLU, le bâtiment d'habitation avait été identifié comme « élément construit remarquable du paysage ». D'autre part, les anciens bâtiments agricoles pour lesquels le changement de destination est autorisé n'ont pas été répertoriés et il n'y a pas de prescription au PADD.

La parcelle G65 se situe à l'entrée du hameau de Peybert, en zone A (Agricole) du PLU. Elle est bordée par une voie communale sur sa façade ouest. Le hameau de Peybert est composé d'une

dizaine d'habitations réparties au-delà de la limite ouest de la voie communale, sur un ensemble de parcelles en zone Nh du PLU.

De par sa situation en zone agricole, seules les occupations et utilisations du sol à caractère agricole sont autorisées sur la parcelle G65, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole. L'activité agricole a été interrompue depuis de nombreuses années (propriétaires vieillissants) et les bâtiments ne sont plus adaptés à l'installation d'une activité agricole.

c. Le reclassement de la parcelle G65 en zone N

Afin de rendre possible le projet de réhabilitation de ce corps de ferme remarquable par l'implantation d'une activité de tourisme non liée à l'activité agricole, il est nécessaire de modifier le zonage de la parcelle G65, située au hameau de Peybert, en reclassant cette parcelle en zone N. Le bâtiment sera intégré dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone N (cf annexe 2).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part, de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

ARTICLE N-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations ou utilisation du sol non prévues à l'article N-2 et notamment le stationnement des caravanes isolées (sauf en zone NL) et les dépôts extérieurs permanents et déchets divers.

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

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (Modification simplifiée N°2 de Octobre 2011). L'aménagement des bâtiments existants est autorisé à condition que leur clos et leur couvert soit assurés et que leur volume ne soit pas modifié. L'extension des bâtiments existants est également admise qu'à la triple condition :

- que les bâtiments existants possèdent une surface hors œuvre brut (SHOB) supérieure à 60 m2.
- que la surface hors œuvre nette (SHON) après travaux n'excède pas 150 m2.
- que le règlement sanitaire départemental soit respecté en cas de proximité d'une exploitation agricole.

L'extension des activités existantes est autorisée à condition qu'elle soit réalisée sur le même tènement de propriété. Les annexes et les extensions techniques sont autorisées à condition que leur surface totale ne dépasse pas 40 m2. Cette restriction ne concerne pas les piscines.

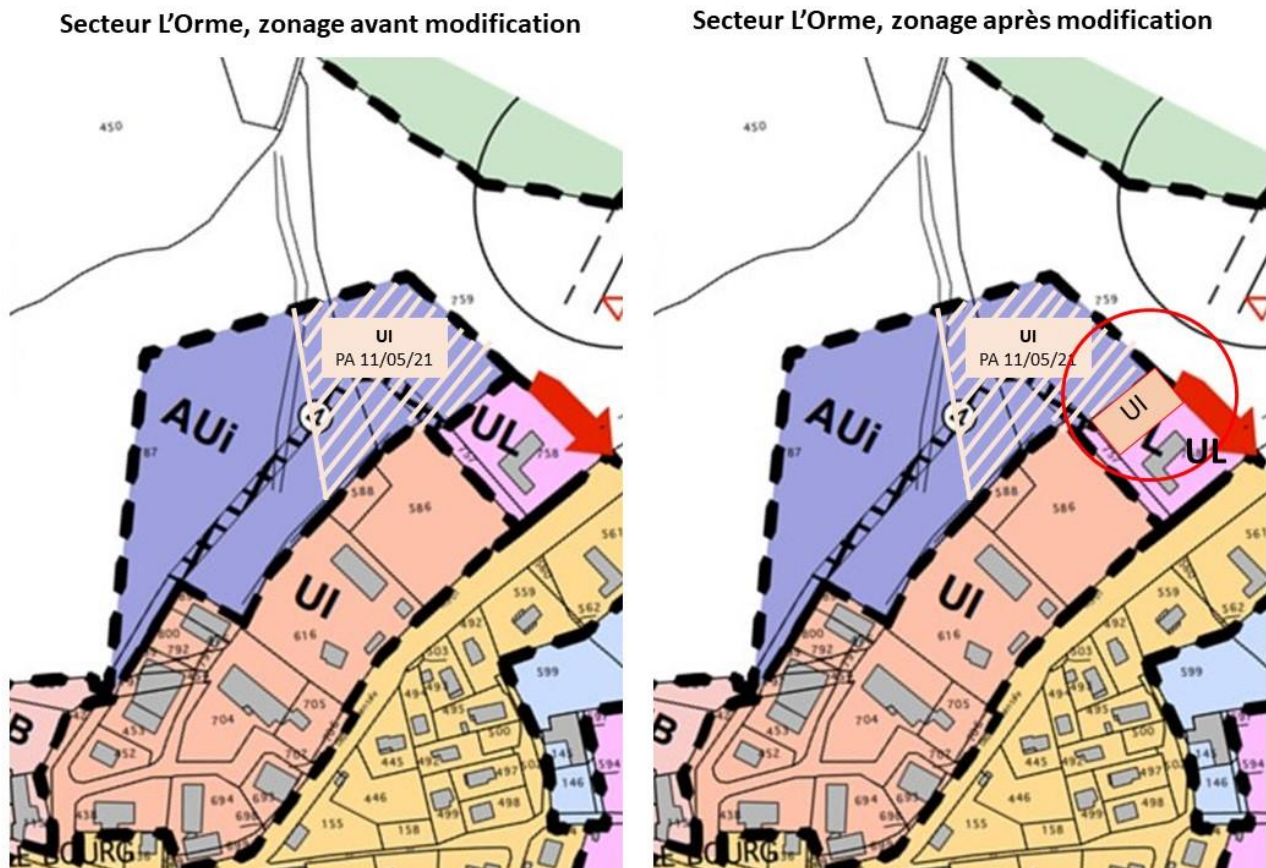
ARTICLE N- 12 – STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques et leur nombre sera fonction de l'importance et de l'usage de la construction.

ARTICLE N- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les parcelles doivent être entretenues ; Sont interdits les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

1.2. SECTEUR DE L'ORME : RATTACHEMENT D'UNE PARCELLE MITOYENNE A LA ZONE ARTISANALE DU PILAT



a. Le projet

Le maintien de l'activité artisanale sur le territoire communal est essentiel pour la dynamique et l'attractivité du village. Des travaux d'aménagement de la zone AUi, réservée à l'extension de la zone artisanale, ont été récemment réalisés sur les parcelles OB 942 et OB 944 pour une surface totale de 9900 m² (Permis d'aménager du 11/05/2021). Pour compléter cet aménagement, la municipalité souhaite rattacher à la zone UI une bande de terrain de 1746 m², initialement classée en zone UL du PLU. Une division foncière de la parcelle OB 758 classée en zone UL du PLU a été réalisée. Il en résulte une première parcelle n°1003 de 2644 m², sur laquelle est implantée une activité de loisirs, et une deuxième parcelle n° 1004 de 1746 m² qui sera rattachée à la zone artisanale.



b. La situation actuelle du PLU

La parcelle OB 758, d'une surface de 4390 m², est classée en zone UL du PLU, zone urbanisée spécialisée réservée aux activités de sports et de loisirs.

b. L'évolution du zonage

Une parcelle de 1746 m², mitoyenne de la zone artisanale en cours d'aménagement, sera séparée de la zone UL et intégrée à l'extension de la zone UI.

2. BILAN DE SURFACES

SITE	AVANT modification		APRES modification	
	Zone	Surface / m ²	Zone	Surface / m ²
PEYBERT	A	1560	N	1560
L'ORME	UL	4390	UL	2644
			UI	1746

3. PROCEDURE

3.1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Depuis l'entrée en vigueur au 1^{er} octobre 1983 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 portant décentralisation des compétences d'urbanisme, l'initiative de la modification appartient au Maire.

La mise en œuvre de la procédure de modification des dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé est réglementée par le code de l'urbanisme, articles L153-45 à L153-48.

Dans un premier temps, le projet de modification sera notifié à Mme la Préfète de la Loire et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées à l'article L.153-40. Après retour des PPA, le projet d'évolution du PLU et les avis PPA reçus seront mis à la disposition du public au secrétariat de mairie de Marllhes pendant un mois, soit du 12 Septembre 2022 au 11 Octobre 2022. Une information précisant les modalités de consultation (dates, horaires, lieu) sera communiquée au public par article de presse « Le Progrès » et sur la station « Mairie de Marllhes » de l'application « Illiwap ».

Les différentes actions conduites ainsi que les observations reçues seront répertoriées sur un document de synthèse (cf annexe 1) qui sera transmis au Conseil Municipal avant délibération.

Les dispositions du P.L.U. approuvé faisant l'objet de la présente modification n'entreront en vigueur qu'après l'approbation du présent projet (éventuellement modifié pour tenir compte des remarques des PPA et du public) par une délibération du Conseil municipal.

3.2. LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Cette modification est possible en application des dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme.

Il ne s'agit pas d'une révision générale dans la mesure où :

Elle n'apporte aucun changement sur les orientations du PADD

Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, d'une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,

Elle n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

Elle n'a pas pour effet une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Le présent projet porte sur la modification du règlement (graphique et écrit), de certaines orientations d'aménagement et de programmation, d'un emplacement réservé. Il nécessite donc le recours à une modification de PLU selon les articles L.153-45 à L.153-48

Le recours à la procédure de modification simplifiée est bien adapté à l'objectif recherché, car les corrections envisagées n'apportent aucun changement sur les orientations du PADD, ne réduit aucun espace boisé classé, aucune zone agricole ou naturelle ou forestière, et ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'induit aucun risque de nuisances graves.

L'évolution du PLU envisagée a pour objet de faciliter la mise en œuvre du projet initial.

L'économie générale du PLU est confirmée par la modification envisagée.

ANNEXE 1 : FICHE DE TRAÇABILITE DES ACTIONS CONDUITES

Avis Personnes Publiques Associées

PPA interrogées	Date envoi	Avis reçu le	Avis
Préfecture 42	08/08/2022	22/08/22	Référence au code de l'urbanisme erronées, à corriger. Pas d'observation sur le dossier
Région AURA	08/08/2022		
Département 42	08/08/2022		
PNRP	08/08/2022	29/08/22	Avis favorable
CC Monts du Pilat	08/08/2022	7/09/22	Peybert : recommande modification en zone Nh et non N L'Orme : accord sans réserve
SCOT Loire Sud	08/08/2022		
CCI Saint-Etienne	08/08/2022		
Chambre des métiers et de l'artisanat 42	08/08/2022		
Chambre d'agriculture 42	08/08/2022	01/09/22	Pas d'observation

Publicité :

- Presse / article publié le 26/08/2022, La Tribune Loire Annonces légales
- Station Illiwap Mairie de Marlhès, date : 05/09/2022

Dossier mis à la disposition du public : dates, heures

Du 12 Septembre 2022 au 11 Octobre 2022

Du mardi au samedi, de 8 heures à midi.

Observations du public

Date	Nom, adresse, qualité	Observations

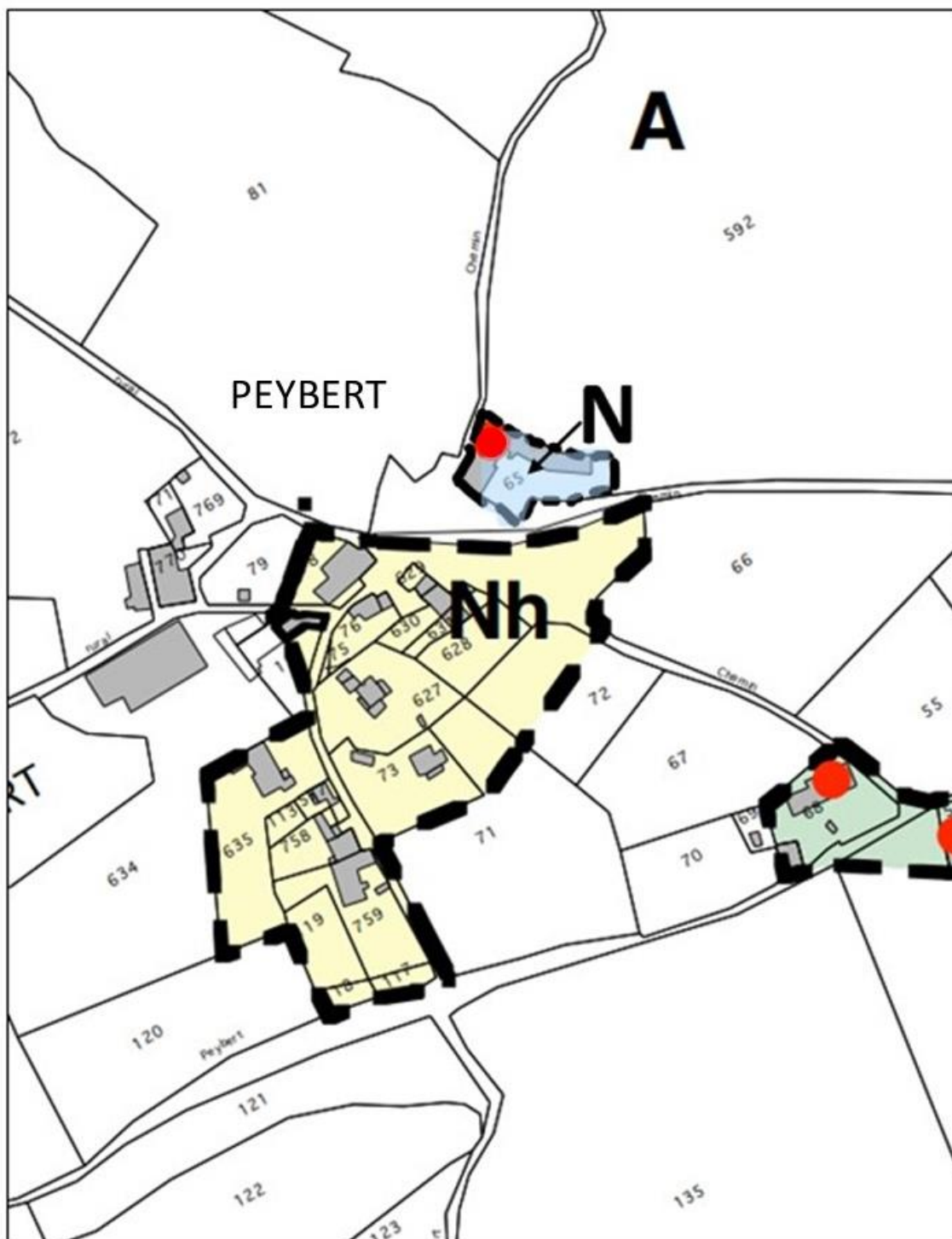
ANNEXE 2 : LISTE DES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION EN ZONE N*

- Corps de ferme sur parcelle G65 à Peybert
- Ancienne scierie parcelle G793 à Brodillon
- Hangar CUMA du Haut Pilat parcelle A750 Route du Maboeuf

* pour mémoire, après approbation de la modification du PLU, lorsque le pétitionnaire déposera une demande de permis de construire, elle devra faire l'objet d'un examen en CDNPS (commission départementale nature, sites et paysages) pour un avis conforme, comme tout changement de destination de bâtiment en zone N identifié au PLU

ANNEXE 3 : PLANS DE ZONAGE PLU APRES MODIFICATIONS

Secteur Peybert, parcelle G65



Secteur l'Orme, extension zone artisanale du Pilat (parcelle 1004)

