

Commune de Magneux Haute Rive

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°2



RAPPORT DE PRESENTATION

Loire Forez agglomération	perrinecombe@loireforez.fr
PLU approuvé	4/12/2009
Modification n°1	18/10/2013
Modification n°2 lancée	10/07/2018
Notification aux PPA	08/02/2019
Enquête Publique	Du 14 mai au 14 juin 2019
Modification approuvée le :	17/09/2019

17 bd de la préfecture
CS 30211
42605 MONTBRISON cedex
Tél. 04 26 54 70 00
Fax : 04 26 54 70 01
agglomeration@loireforez.fr
www.loireforez.fr

Dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme

Éléments constitutifs du dossier :

I/ Rapport de présentation du projet de modification du PLU	2
1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	2
A. Le contexte local	2
B. Le choix de la modification	2
C. Le déroulement de la procédure	3
2. EXPOSE DU MOTIF DE LA MODIFICATION DU PLU	3
3. Justification du potentiel foncier	4
A. Prise en compte des objectifs des documents supra-communaux	4
B. Une ouverture à l'urbanisation pour permettre la réhabilitation de bâtiments favorisant la valorisation de l'entrée de ville de la commune tout en maîtrisant la consommation foncière	5
4. MODIFICATION	6
A. Modification du plan de zonage	6
B. Modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	8
C. Modification du règlement écrit	13
5. ANNEXES	19
A. Délibération du conseil communautaire pour lancer la procédure de modification	19
B. Délibération du conseil communautaire pour approuver la procédure de modification	19

I/ Rapport de présentation du projet de modification du PLU

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

A. Le contexte local

Suite à la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), n°2014-366 du 24 mars 2014, les organes délibérants de la Communauté d'agglomération et des conseils municipaux des communes de Loire Forez se sont prononcés favorablement (majorité qualifiée), au transfert volontaire de la compétence « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale ».

Le préfet de la Loire a acté ce transfert de compétence par arrêté à la date du 16/10/15. Comme le prévoit la loi ALUR, une fois la compétence transférée à l'EPCI, et avant l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), les documents d'urbanisme des communes peuvent évoluer. L'EPCI peut engager les procédures suivantes :

- Modifications ;
- Modifications simplifiées ;
- Mises en compatibilité.

Aux vues de ces éléments, la commune de Magneux-Haute-Rive a informé Loire Forez agglomération de sa volonté de faire évoluer son document d'urbanisme communal.

B. Le choix de la modification

La procédure envisagée par la commune n'a pas pour effet de :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire des zones naturelles (N), agricoles (A) ou d'espaces boisés classés (EBC) ;
- réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages, des milieux naturels, ...
- comporter de grave risque de nuisances.

Selon l'article L153-36 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique ou écrit) ou les orientations d'aménagement.

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du PLU envisagées qui concernent des évolutions du zonage (ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone AU et reclassement de plusieurs parcelles constructibles en zone agricole et naturelle) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la procédure de modification a été retenue.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme de Magneux-Haute-Rive sera menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

C. Le déroulement de la procédure

Dans le cas du PLU de Magneux-Haute-Rive, la modification est engagée à l'initiative du Président de Loire Forez agglomération. Conformément à l'article L153-41 du code de l'Urbanisme, la mise en œuvre d'une procédure de modification de PLU nécessite l'organisation d'une enquête publique lorsque le projet de modification a pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ses possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure se déroule de la façon suivante :

- **10 juillet 2018** : lancement de la procédure de modification n°2 du PLU de Magneux-Haute-Rive par le conseil communautaire de Loire Forez agglomération ;
- **08/02/2019** : Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées (Etat, Région, département, chambre de commerce et d'industrie, SMIF...) avant le début de l'enquête publique ;
- **14/05/2019** : Enquête publique sur le projet de modification, 1 mois minimum (Conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement) ;
- Le bilan des observations recueillies est établi ;
- **17/09/2019** : Délibération du conseil communautaire pour approuver la modification du PLU.

La modification sera adoptée par délibération du conseil communautaire après un mois minimum d'enquête publique. Elle sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité et au Préfet de Département.

2. EXPOSE DU MOTIF DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de Magneux-Haute-Rive est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 décembre 2009 et modifié le 18 octobre 2013. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier le document pour une meilleure adéquation du document d'urbanisme aux projets communaux :

- Ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone AUF et créer une OAP sur ce secteur pour permettre la réhabilitation des habitations existantes.
- Reclassez des parcelles constructibles pour conserver l'équilibre du PLU au vu des orientations du PADD et des différents documents supra communaux.

La présente modification est la deuxième procédure intervenant sur le PLU depuis son approbation (modification n°1 approuvée le 18 octobre 2013). Elle a été lancée par délibération du conseil communautaire en date du 10 juillet 2018.

Le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ainsi que la plupart des annexes constituant le plan local d'urbanisme en vigueur ne subissent aucune modification. En revanche, le zonage et les orientations d'aménagement doivent faire l'objet d'une évolution.

Cette modification porte précisément sur :

- Modifier la zone AUF en partie en zone Uf pour l'ouvrir à l'urbanisation et permettre la réhabilitation des habitations, ou leur démolition pour un projet de constructions neuves, et l'autre partie en zone A;
- Création d'une OAP sur la zone Uf, entre la rue de l'Astrée et la rue du Lavoir.
- Reclassement plusieurs parcelles constructibles au PLU en vigueur pour conserver l'équilibre du PLU ;
- Modification de quelques points mineurs du règlement écrit : pour autoriser les panneaux photovoltaïques en applique, les couvertures opaques pour les vérandas et supprimer une phrase portant à confusion sur les portes de garage.

Cette modification du PLU est un enjeu fort pour la commune afin de développer l'offre de logements sans consommer de nouveaux espaces, par la reconversion d'un site en friche. Quoi qu'il en soit, le projet se fera dans le respect des formes urbaines actuelles et à condition que le nouvel usage soit affecté à du logement ou à ses annexes. Ce projet va donc dans le sens de la redynamisation des centres-bourgs, politique conduite par Loire Forez agglomération.

Par ailleurs, pour maîtriser cette urbanisation partielle et dans le cadre du futur PLU de Loire Forez (en cours d'élaboration/ phase traduction réglementaire), il a été convenu de créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur.

Il convient de noter également que le PLH de Loire Forez (en cours d'élaboration) qui sera institué sur les 87 communes de l'EPCI proposera de nouveaux objectifs de création de logements, de modération foncière et les grandes orientations à suivre en matière d'habitat.

3. Justification du potentiel foncier

A. Prise en compte des objectifs des documents supra-communaux

Le PLU de Magneux-Haute-Rive doit respecter les objectifs de construction de logements et de modération foncière du PLH de Loire Forez en vigueur, en s'assurant également de la cohérence avec le futur PLH. Cette présente modification n'impacte pas le potentiel foncier constructible présent sur la commune, car elle permet la réappropriation de terrains bâtis aujourd'hui laissés à l'abandon. Ainsi, les zones urbaines et à urbaniser restent compatibles avec le projet de PLH 2019-2025 (11 logements sur 6 ans soit, 13 logements extrapolé à 10 ans, durée usuelle de calibrage d'un PLU).

Ce projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUF a pour objectif la réhabilitation de bâtis (dont des logements) vacants en respectant, dans leur forme urbaine, l'architecture actuelle, s'inscrivant ainsi dans les objectifs du PLH de traitement de la vacance. Compte tenu de l'état du bâti, l'opération pourra constituer en une démolition et reconstruction de logements neufs, en respectant la forme urbaine actuelle dans ses principes

En l'état actuel du PLU, il existe peu de dents creuses en zone constructible dédiées à l'habitat. En effet, on recense environ 1,3 hectare de disponible. Or après cette procédure de modification n°2 du PLU, certaines parcelles non bâties et constructibles seront classées en zone naturelle, diminuant ainsi le potentiel foncier urbanisable à 0,9 ha. De même, la zone AUf ne sera ouverte que partiellement à l'urbanisation, les parcelles restantes seront classées en zone agricole.

B. Une ouverture à l'urbanisation pour permettre la réhabilitation de bâtiments favorisant la valorisation de l'entrée de ville de la commune tout en maîtrisant la consommation foncière

Ce projet a pour objectif de permettre la réhabilitation et la démolition/reconstruction de bâtis existants dont plusieurs logements qui se détériorent faute d'entretien, du fait du classement en zone AU du PLU en vigueur.

En effet, certains logements présents dans l'assiette du projet sont à l'abandon depuis plusieurs années. L'état de délabrement de ceux-ci nuit à l'image de l'entrée de ville. Ainsi, Loire Forez et la commune ont décidé de lancer cette procédure de modification afin d'en permettre la requalification tout en gardant comme ligne directrice l'équilibre général du PLU.

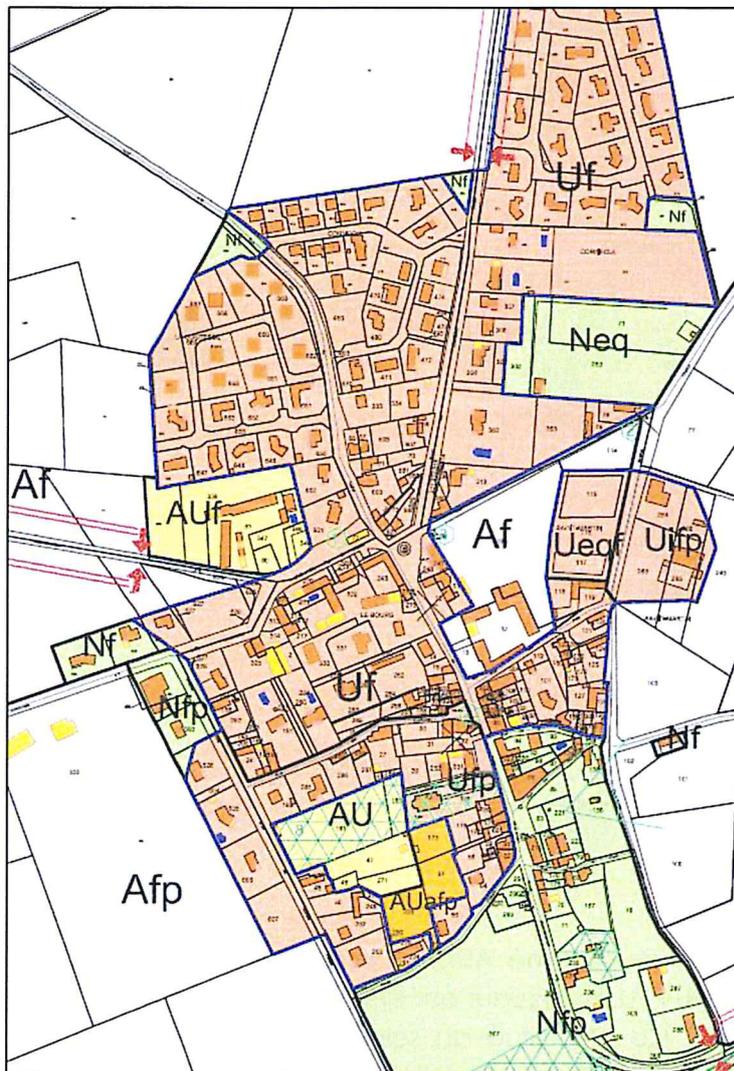
Les parcelles aujourd'hui en zone AUf qui ne seront pas ouvertes à l'urbanisation seront classées en zone A afin de garder une cohérence avec les espaces agricoles présents en entrée de ville (parcelles concernées : A338 et une partie de la parcelle A339). Cette décision permet de garder une visibilité sur le bourg et de valoriser cet espace sur un plan paysager.

Une orientation d'aménagement et de programmation est prévue afin de maîtriser les formes urbaines, dans un souci de qualité paysagère en entrée d'agglomération.

4. MODIFICATION

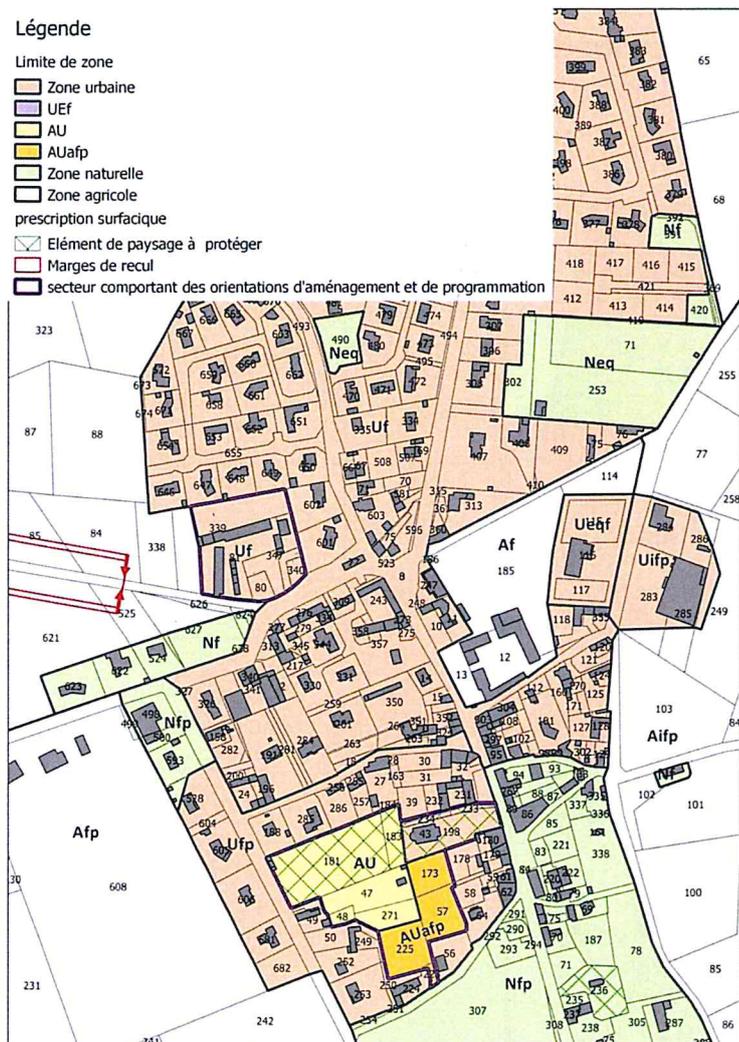
A. Modification du plan de zonage

AVANT MODIFICATION



TOTAL ZONE	SURFACE EN HA
A	972,5
AU	2,2
N	245,2
U	36,9
TOTAUX	1256,8

APRES MODIFICATION



ZONE	SURFACE EN HA	Evolution avant/après modification
A	972,8	+0,3 ha
AU	1,2	-1,0 ha
N	245,7	+0,5 ha
U	37,1	+0,2 ha
TOTAUX	1256,8	

Pour permettre l'ouverture partielle de la zone AUf, les parcelles A80, A81, A340, A345, A346, classées en zone AUf au PLU en vigueur ont été classées en zone Uf pour une superficie totale de 6896 m². Ce site, situé au sein du Bourg permettra de valoriser l'entrée de bourg de Magneux-Haute-Rive en autorisant la réhabilitation voire la démolition/reconstruction des habitations présentes sur ces parcelles dans le respect de leur architecture actuelle. Des constructions contemporaines seront admises uniquement si elles s'insèrent de manière harmonieuse dans le tissu bâti existant.

Les parcelles A338 et une partie de la parcelle A339 sont quant à elle reclassées en zone agricole pour une superficie d'environ 3310 m².

Afin de garantir l'équilibre du PLU, les parcelles A527, A624, A625, A628 et une partie de la parcelle A627, ont été reclassées de zone Uf à zone Nf pour une superficie d'environ 3 028 m². De même, le jardin public situé sur la parcelle A490 est reclassé en zone Neq, plus adéquat par rapport à sa vocation, pour une surface de 1439 m².

La commune souhaite également positionner la parcelle cadastrée B420 en zone N, afin d'en garantir son inconstructibilité du fait de la proximité du forage communal. Cela représente une superficie de 661 m².

Du fait de ces modifications :

Modification partielle de la zone AUf en Uf :	6896 m ²
Reclassement des parcelles (de U à Neq ou Nf) :	8438 m ²

Après modification, les surfaces des zones N et A augmentent donc respectivement de 0,5 et 0,3 hectare. La zone AU diminue, quant à elle, de 1 hectare ce qui représente la dissolution de la zone AUf près du Bourg. Enfin, la zone U augmente légèrement de 0,2 hectare, mais il est important de souligner que cette nouvelle surface sera accompagnée de la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Celle-ci autorise uniquement la réhabilitation voire la démolition/reconstruction des bâtis existants en conservant le principe des formes urbaines existantes et en valorisant les espaces non bâtis situés en entrée de ville de la commune. Cette OAP permettra ainsi de garantir la reconquête de logements vacants présents sur l'assiette du projet tout en s'insérant de manière harmonieuse dans l'environnement bâti.

B. Modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le tracé de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permet au futur projet de programmer la réhabilitation voire la démolition/reconstruction de bâtiments existants dans le respect des formes urbaines actuelles, à condition que le nouvel usage soit affecté à du logement ou à ses annexes. Les parcelles non bâties seront conservées comme espaces verts à valoriser.

Cette OAP prévoit également la création d'espaces extérieurs et de stationnements sur la moitié ouest du périmètre. Le parti a été pris d'intégrer la totalité de la nouvelle zone Uf créée afin de garder une cohérence et une visibilité depuis l'entrée d'agglomération sur le Bourg de Magneux-Haute-Rive. Cette OAP a donc aussi une valeur patrimoniale ayant pour but d'améliorer la qualité architecturale et paysagère de l'entrée de bourg.

Cette OAP représente une superficie totale de 6896 m². Afin de limiter les nouvelles constructions et préserver l'entrée de ville, les espaces non bâtis identifiés dans l'OAP comme « fond de jardin à préserver » et « espaces verts à valoriser » sont inconstructibles. Ils représentent 58% de la surface totale de l'OAP (3998 m² environ).