

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	
Enquête Publique	
Modification approuvée le :	

Dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme

Eléments 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	16
A. Délibération du conseil communautaire pour lancer la procédure de modification	16
B. Délibération du conseil communautaire pour approuver la procédure de modification	16

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 ;
- **--/--/----** : 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 ;
- **--/--/----** : Enquête publique sur le projet de modification, 1 mois minimum (Conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement);
- Le bilan des observations recueillies est établi ;
- **--/--/----** : 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.
- Reclasser 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 PLUi 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.

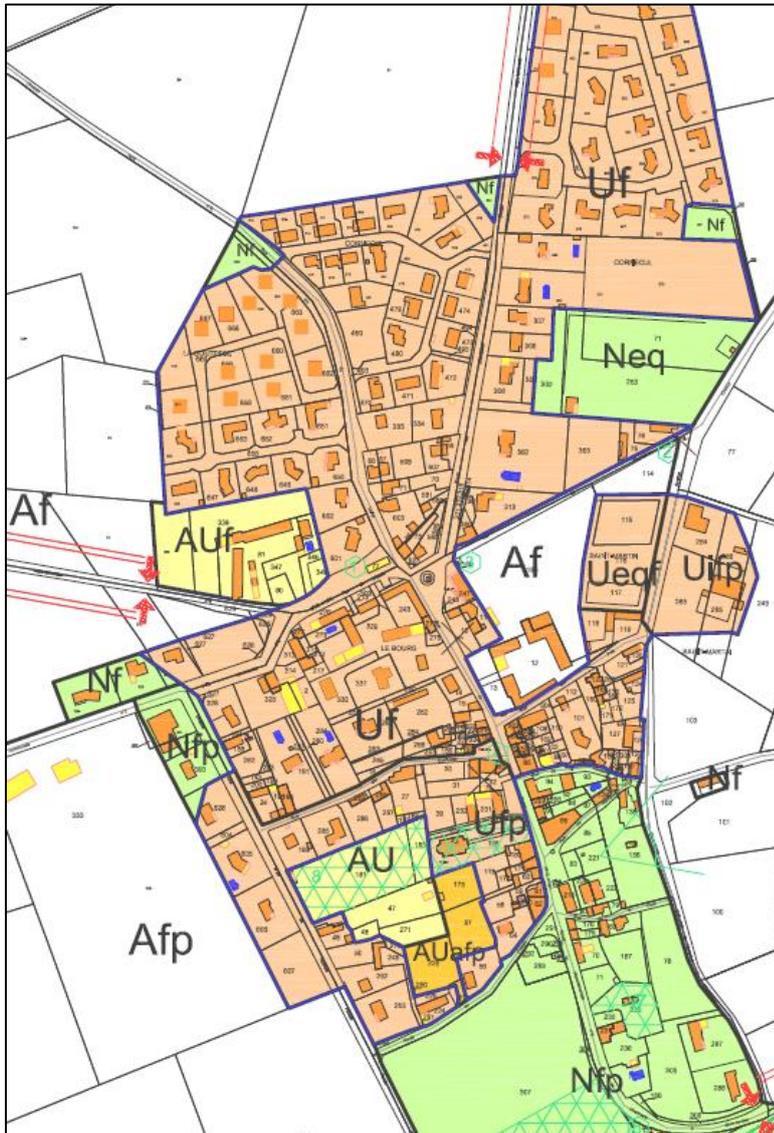
Les parcelles aujourd'hui en zone AUf qui ne seront pas ouvertes à l'urbanisation seront classées en zone A afin de garder une cohérence avec les espaces agricoles présents en entrée de ville (parcelles concernées : A338 et une partie de la parcelle A339). Cette décision permet de garder une visibilité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

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.

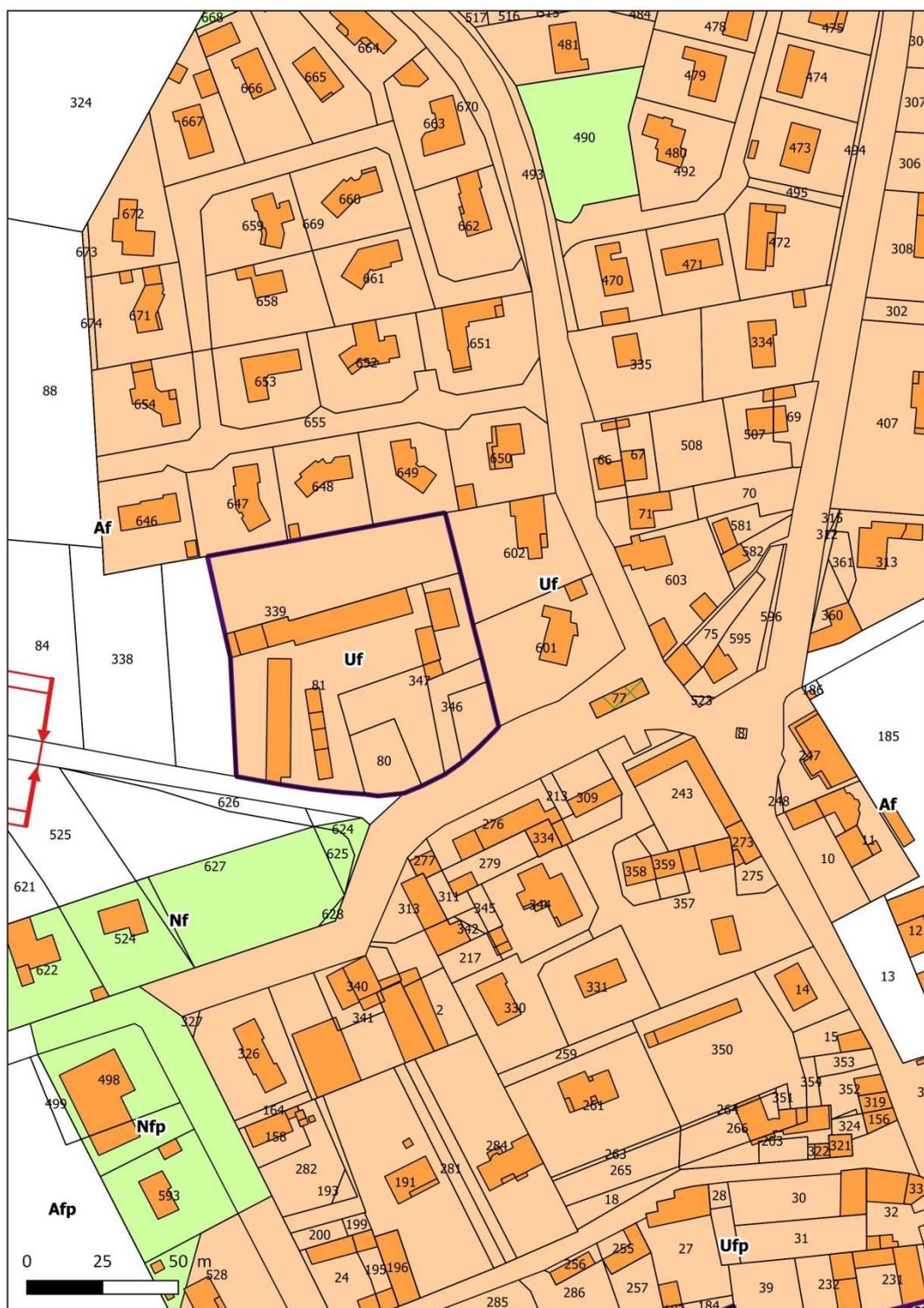
Cette OAP représente une superficie totale de 6896 m². Afin de limiter les nouvelles constructions et préserver l'entrée de ville, les espaces non bâtis identifiés dans l'OAP comme « fond de jardin à préserver » et « espaces verts à valoriser » sont inconstructibles. Ils représentent 58% de la surface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

a) *Création d'une OAP sur le secteur entre la rue de l'astrée et la rue du Lavoir*

APRES MODIFICATION

OAP N°2 ENTRE LA RUE DE L'ASTREE ET LA RUE DU LAVOIR

1. SITUATION



2. SCHEMA D'ORGANISATION GLOBALE DU SECTEUR



Légende

 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

 Accès existant à conforter et sécuriser

 Bâtiments à réhabiliter pouvant être démolis ou reconstruits dans le respect des formes urbaines actuelles pour une destination de logement ou ses annexes

 Fonds de jardin à préserver de toute construction principale

 Espaces verts à valoriser pour préserver l'entrée de bourg

3. CARACTERISTIQUES DU SITE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Situation : Centre Bourg.

Parcelles concernées : A81, A80, A347, A346, A340, A339 (en partie)

Surface : 6896 m²

Topographie : pente générale quasi nulle.

Occupation actuelle : Les habitations situées sur la partie Ouest de la zone ne sont pas occupées actuellement et sont dans un état de délabrement important. Pour la partie Est, les logements sont habités.

Environnement bâti : La parcelle A81 est composée de plusieurs logements (anciens à l'Ouest et récents à l'Est). La parcelle A347 est quant à elle composée d'une résidence principale. Les autres parcelles concernées par le secteur de l'OAP (A80, A339, A340 et A346) ne sont pas bâties.

Accès actuel : accès privé depuis la rue de l'astrée. La présente OAP concernant une copropriété, une convention de droit de passage est déjà mise en place pour desservir l'ensemble des bâtiments existants.

4. ZONAGE PLU ET PHASAGE D'OPERATION

L'aménagement de l'ensemble du site est prévu sous forme d'une ou plusieurs phases.

5. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Desserte véhicules

L'accès à la parcelle se fera depuis la RD6 ou Rue de l'astrée via l'accès existant. La circulation au sein des parcelles concernées se fera depuis la voie centrale sur un tracé et une emprise proches du droit de passage existant. Il est également prévu une ou deux places de stationnement individuel par lot.

Déplacements doux

Un espace mode doux, déjà présent au sein de l'emprise du projet, sera réaménagé le long de l'accès voiture déjà existant.

Programme de logements

Sur le terrain d'assiette est autorisé la réhabilitation des bâtiments présents mais aussi la démolition/reconstruction à condition que l'on conserve les formes urbaines et que le nouvel usage soit affecté à du logement ou à ses annexes. Les nouvelles constructions devront être situées sur les parcelles d'origines.

La densité de logements sur l'assiette du projet est de 15 logements/hectare, soit 4 logements sur le tènement constructible de l'OAP (qui représente environ 2897,9 m²).

Des constructions contemporaines seront admises uniquement si elles s'insèrent de manière harmonieuse dans le tissu bâti existant.

Concernant l'intégration architecturale et paysagère au sein du bâti local environnant, la forme des bâtis devra être constituée de deux blocs continus (A et B sur le schéma), avec un ensemble de toitures de même hauteur et continu sur chaque bloc.

Le principe de mitoyenneté des constructions sera préservé. Il sera donc imposé la création de liaisons architecturales afin de conserver cette continuité visuelle entre les bâtiments.

La hauteur des logements réhabilités/reconstruits du bloc identifié « A » sur le schéma, devra être identique avec celle des bâtiments contigus afin de garantir une continuité visuelle

La hauteur des logements réhabilités/reconstruits du bloc bâti identifié « B » sur le schéma ne devra pas dépasser R+1.

La toiture des constructions devra être composée de tuiles de terre cuite de couleur rouge. De la même manière, la couleur de façade devra être de couleur claire (beige, sable, rosé) afin d'être en cohérence avec le style architectural présent.

En cas de réhabilitation, les entourages en brique rouge seront conservés apparents. De même, dans le cas de création de nouvelles ouvertures avec conservation des façades existantes, il sera demandé de réaliser des encadrements en brique apparents afin d'être en adéquation avec le restant de la façade.

Aménagement paysager et trame verte

Les espaces non bâtis identifiés comme « espaces à valoriser pour préserver l'entrée de bourg » devront être végétalisés et demeurer non bâtis. Pour cela, seront utilisées des essences non invasives et de préférence autochtones. Ces espaces devront préserver les vues depuis l'entrée d'agglomération vers le Bourg de Magneux-Haute-Rive. Ces espaces sont inconstructibles.

Les espaces identifiés comme fonds de jardin à préserver, sont des jardins privatifs et devront être entretenus. Par ailleurs, il sera demandé de conserver les haies existantes entre ces jardins privatifs. En leur absence, de nouvelles haies pourront être implantées, composées d'essence mixte et non persistante.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra intégrer :

- La maîtrise de l'écoulement conçu pour ne pas augmenter le débit naturel de la parcelle (dispositif de rétention à la parcelle et collectif).
- La création d'espaces végétalisés le long des dispositifs d'écoulement à ciel ouvert participant de la trame verte.

Gestion des déchets

Le projet devra comprendre un espace dédié à la collecte sélective des déchets adapté aux contraintes de collecte et incitatif pour les usagers (emplacement, aménagement et maintenance).

C. Modification du règlement écrit

a) Modification de l'article DG8 – 1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES U, UE, N ET POUR LES BATIMENTS D'HABITATIONS ET LEURS ANNEXES EN ZONE A – partie toitures et couverture - modification concernant les panneaux solaires et la partie auvents, vérandas, serres de loisir, abri de piscine

APRES MODIFICATION ~~éléments supprimés~~ éléments rajoutés

Les panneaux solaires en toiture doivent être posés dans le sens de la pente du toit, ~~en évitant tout effet, même faible, de superstructures surajoutées~~. Les matériaux en constituant la structure devront éviter tout effet de brillance et seront de couleur sombre. ~~Des panneaux photovoltaïques pourront être installés en surimpression de la toiture, dans une limite de 15 cm maximum entre la toiture et les panneaux, tout en respectant le pourcentage de pente de toiture afin d'être parallèle à celle-ci.~~

Les auvents, vérandas, serres de loisir, abri de piscine pourront recevoir des couvertures de verres ou de matériaux synthétiques translucides. ~~L'utilisation de~~

matériaux opaques pourra également être accordée uniquement s'ils s'insèrent de manière harmonieuse (choix des couleurs,...) avec les constructions bâties attenantes ou à proximité.

b) Modification de l'article DG8- 2 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES POUR LES SECTEURS AFFECTES DE L'INDICE P DES ZONES U ET N : Ufp, Uifp, AUafp, Np, Nfp et Nchfp ainsi que pour les bâtiments d'habitations et leurs annexes en zone Ap – Suppression de la phrase concernant l'aspect des portes de garages

Afin de supprimer toute confusion sur l'aspect des portes de garages, il est nécessaire de supprimer la phrase « les portes de garages sont traitées en lames de bois ». En effet, l'aspect extérieur de ces éléments est déjà réglementé à travers les menuiseries extérieures.

APRES MODIFICATION ~~éléments supprimés~~ éléments rajoutés

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite rouge type canal de petits éléments (13 éléments au m²).

Enduits de façades: La teinte sera choisie dans la palette de couleurs consultable en mairie.

Menuiseries:

Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront réalisées en bois, métal ou PVC.

...

Les volets pliants en tableau sont interdits pour les constructions nouvelles.

~~Les portes de garages seront traitées en lames de bois.~~

Les portails en métal déployé ou en tôle ondulée sont interdits.

Les éléments de serrurerie seront de couleur sombre. Dans le cas de menuiseries peintes, ils pourront être de la même teinte.

Les volets pliants en tableau sont interdits pour les constructions nouvelles.

Les portes de garages seront traitées en lames de bois.

Les portails en métal déployé ou en tôle ondulée sont interdits.

Les éléments de serrurerie seront de couleur sombre. Dans le cas de menuiseries peintes, ils pourront être de la même teinte.

c) Modification de l'article DG8- 2 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES POUR LES SECTEURS AFFECTES DE L' INDICE P DES ZONES U ET N : Ufp, Uifp, AUafp, Np, Nfp et Nchfp ainsi que pour les bâtiments d'habitations et leurs annexes en zone Ap – supprimer l'interdiction de l'aluminium sur les gardes corps éventuels

APRES MODIFICATION ~~éléments supprimés~~ éléments rajoutés

Les éventuels garde-corps seront traités avec simplicité. L'utilisation ~~de l'aluminium et~~ du verre est interdite.

d) Modification de l'article U-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Afin de permettre ce projet de réhabilitation de logements dégradés et afin de valoriser l'entrée de bourg il est nécessaire de modifier le règlement écrit notamment sur les règles d'occupation.

APRES MODIFICATION

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

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les affouillements* ou exhaussements des sols liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve qu'ils s'intègrent au paysage environnant.

Secteur Ueq : dans le secteur Ueq ne sont autorisées que les constructions et installations nouvelles à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation en entrée de bourg entre la rue de l'astrée et la rue du lavoir sont également autorisées la réhabilitation de logements existants voire la démolition/reconstruction, dans le respect des formes urbaines actuelles, et à condition que la destination finale soit de l'habitat.

5. ANNEXES

- A. Délibération du conseil communautaire pour lancer la procédure de modification**
- B. Délibération du conseil communautaire pour approuver la procédure de modification**