



PROJET

PLU de Mariol

Modification n°1

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté n°2023-02 en date du 19 janvier 2023

RAPPORT DE PRESENTATION

Mars 2023

SOMMAIRE

1. Introduction	3
Situation	3
Autorité compétente	3
Objet de la procédure	3
2. Recours à la procédure de modification	4
3. Déroulement de la procédure de modification	5
4. Evaluation environnementale	5
5. Description du projet de modification	6
Suppression du PAPAG et création d'une OAP	6
Repérage d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	9
Modifications apportées au règlement littéral	10

1. INTRODUCTION

SITUATION

La commune de Mariol est située au Sud-Est du département de l'Allier (région Auvergne-Rhône-Alpes), dans l'arrondissement de Vichy, en limite du département du Puy-de-Dôme. Elle s'inscrit dans l'aire urbaine de Vichy, ville-centre de l'agglomération Vichy Communauté dont elle est membre.

Cette commune de 751 habitants (INSEE – RP2019) se rapproche du pôle secondaire représenté par la ville de Saint-Yorre. Elle est traversée par la RD906, axe majeur de desserte principale.

La commune se situe au pied de la montagne bourbonnaise et s'inscrit dans la vallée de l'Allier à l'extrémité de la confluence entre la Dore et la rivière Allier.

AUTORITE COMPETENTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mariol a été approuvé le 13 février 2020 par délibération du Conseil Communautaire.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la communauté d'agglomération Vichy Communauté s'est vue transférer la compétence relative aux Plans Locaux d'Urbanisme. C'est pourquoi la présente procédure de modification du PLU de Mariol est menée par Vichy Communauté en concertation avec la commune.

La commune de Mariol est couverte par le schéma de cohérence territorial de Vichy Val d'Allier approuvé le 18 juillet 2013.

OBJET DE LA PROCEDURE

La présente procédure de modification du PLU de Mariol consiste à :

- Supprimer le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) et ajouter une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée en lieu et place du PAPAG ;
- Repérage d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Modifier le règlement écrit afin d'améliorer son application

2. RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La présente procédure ne relève pas de la révision puisque, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, elle n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- 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.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme indique que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* »

L'article L.153-41 indique quant à lui que : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

Le projet de modification entre bien dans ce champ d'application puisqu'il va permettre une majoration de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La présente modification est conduite conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Les étapes sont les suivantes :

- Engagement à l'initiative du Président de l'établissement de coopération intercommunal par arrêté définissant les objectifs poursuivis et le cas échéant, les modalités de concertation.
- Rédaction du dossier de modification
- Saisine de l'autorité environnementale pour nécessité de soumettre ou non le projet à évaluation environnementale
- Notification du dossier aux personnes publiques associées
- Saisine de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme puisque la présente modification va autoriser les extensions et annexes en zone Naturelle
- Enquête publique
- Approbation en conseil communautaire

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le Décret du 13 octobre 2021 pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020, a modifié le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. En ce qui concerne les PLU, les dispositions sont codifiées aux articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification est concernée par l'article R.104-12 qui stipule que : « Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

La présente procédure n'entre pas dans le champ de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, elle n'est pas soumise à une évaluation environnementale systématique.

Si la personne publique responsable estime que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle réalise une évaluation environnementale. En revanche, si tel n'est pas le cas, elle doit saisir l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 du code de l'urbanisme.

Considérant que la présente modification n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement, l'autorité environnementale sera saisie pour avis conforme.

5. DESCRIPTION DU PROJET DE MODIFICATION

SUPPRESSION DU PAPAG ET CREATION D'UNE OAP

Dans le PLU en vigueur, un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été mis en place en centre-bourg. Le PAPAG est une servitude d'inconstructibilité temporaire dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global.

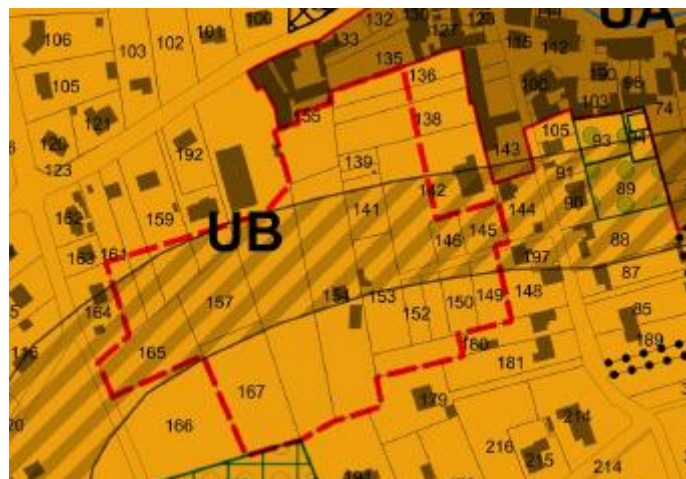
Cet outil est défini à l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

*5° Dans les **zones urbaines** et à urbaniser, des **servitudes interdisant**, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »*

Cette servitude nécessite la définition d'un seuil exprimé en surface de plancher, au-delà duquel les constructions et installations sont interdites sur les terrains inclus à l'intérieur du périmètre retenu. Le présent PAPAG interdit toute construction, extension, installation ou ouvrage de plus de 5 m² d'emprise ou de surface de plancher. La durée retenue indiquée dans le règlement est de 5 ans.

La Commune de Mariol avait fait le choix, à l'élaboration du PLU, de mettre ce périmètre en attente faute de projet concret sur un secteur stratégique de la Commune qui mérite une réflexion.



 Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global

La Commune ayant plus de lisibilité sur l'évolution de ce secteur, elle demande la suppression de ce PAPAG et la création d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

La suppression du PAPAG doit faire l'objet d'une évolution du PLU et ne peut résulter d'une simple délibération de l'assemblée délibérante (*CAA Marseille, 6 octobre 2016, Association de défense des riverains du Puits de Tassier, req.14MA02197*). Elle doit faire suite à la concrétisation d'un projet d'aménagement global. Il convient de préciser que rien n'est imposé dans le choix de l'outil visant à concrétiser le projet d'aménagement global, il peut donc s'agir d'une OAP.

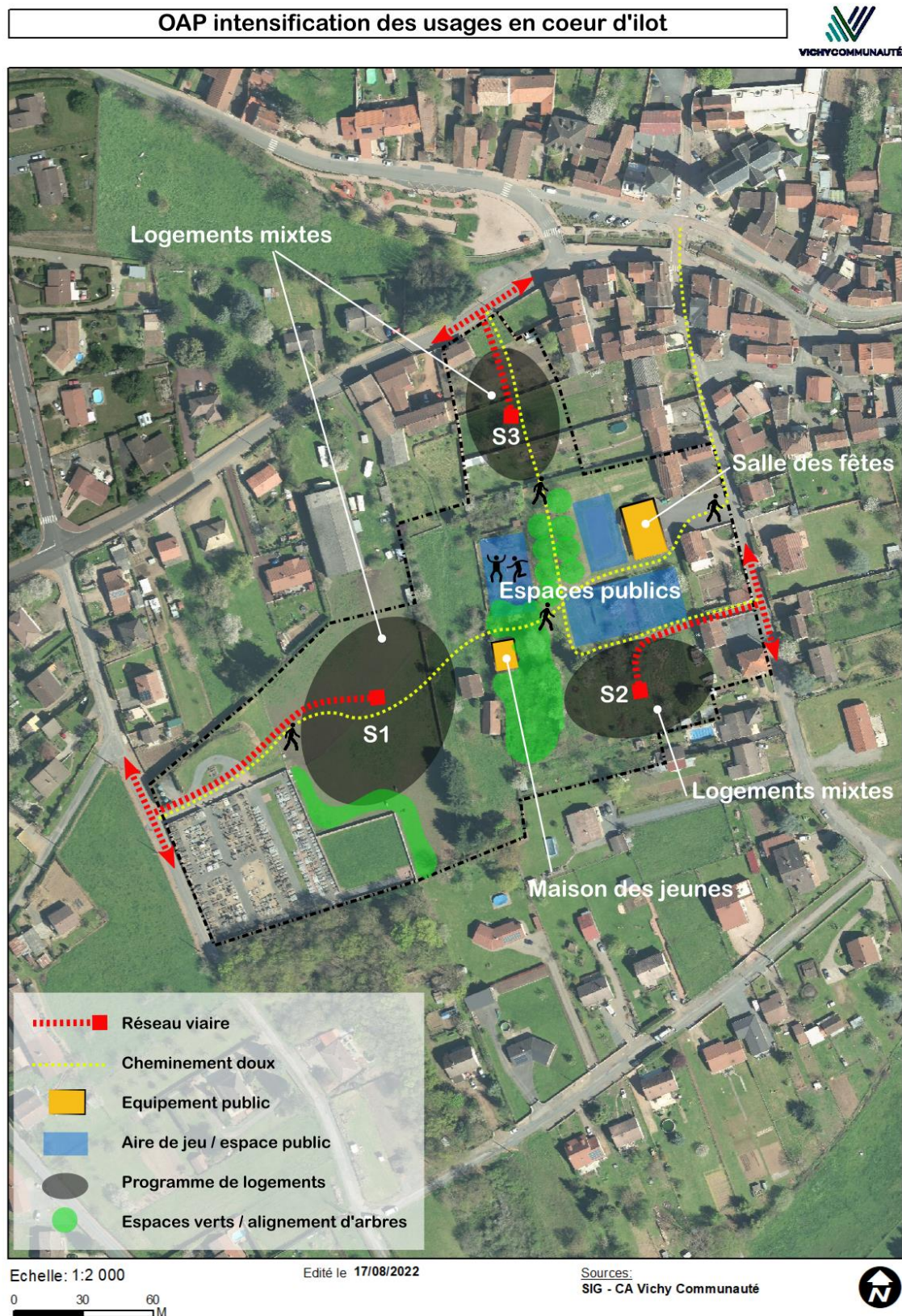
Projet d'OAP

La Commune possède des parcelles à l'intérieur de ce périmètre et souhaite poursuivre les acquisitions foncières. Le développement de ce secteur doit être en cohérence avec les usages existants : présence de la salle des fêtes, de la maison des associations, d'espaces de stationnement, de l'ancienne caserne des pompiers...

L'OAP va traduire les grandes orientations suivantes :

- Aménagement d'un espace de loisirs à destination des jeunes (espace public) à l'arrière de la salle des fêtes : construction d'un city parc et rénovation d'un bâtiment existant en maison des jeunes. Aménagements paysagers notamment par la plantation d'arbres autour du city parc et le maintien des arbres existants.
- 3 zones d'habitat mixte : la première zone accessible par la route des Guillemottes englobant la partie arrière du cimetière jusqu'au city parc, une seconde zone sur les parcelles donnant sur l'impasse de la cure et une dernière au Nord du futur city parc donnant sur la rue des chapelles.
- Principe de desserte du secteur par des voies traversantes piétonnes
- Desserte automobile pour chaque poche d'habitat mixte selon un principe de retournement.

Projet de plan de schéma d'OAP



Le périmètre de l'OAP n'est pas identique à celui du PAPAG pour plus de cohérence :

- Le périmètre de l'OAP est plus grand que celui du PAPAG
- Prise en compte des équipements publics existants
- Prise en compte du mode de desserte du secteur
- Exclusion des fonds de jardins de propriétés donnant sur la rue des chapelles

Les objectifs de densité par secteur sont les suivants :

- Secteur 1 (S1) : 10 logements par hectare soit entre 8 et 12 logements
- Secteur 2 (S2) : 15 logements par hectare soit 3 ou 4 logements
- Secteur 3 (S3) : 15 logements par hectare soit entre 4 et 6 logements

Les pièces du PLU modifiées par cette évolution du document sont les suivantes :

- Règlement littéral
- Plan de zonage
- Orientations d'aménagement et de programmation

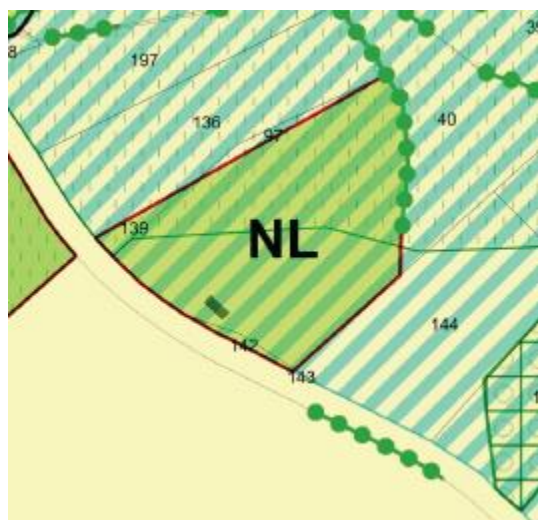
REPERAGE D'UN BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le bâtiment des anciens vestiaires du stade de football, présent en zone NL (correspondant aux secteurs de la commune à protéger en raison de l'existence d'un paysage artificiel lié à des activités sportives et de loisirs) est repéré sur le document graphique afin de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.





En effet, la Commune de Mariol, propriétaire du bâtiment souhaite qu'il puisse servir de lieu de stockage d'une activité de maraîchage et de point de vente des produits cultivés d'où la nécessité de permettre son changement de destination.

Le document graphique ainsi que le règlement vont être modifiés en conséquence.

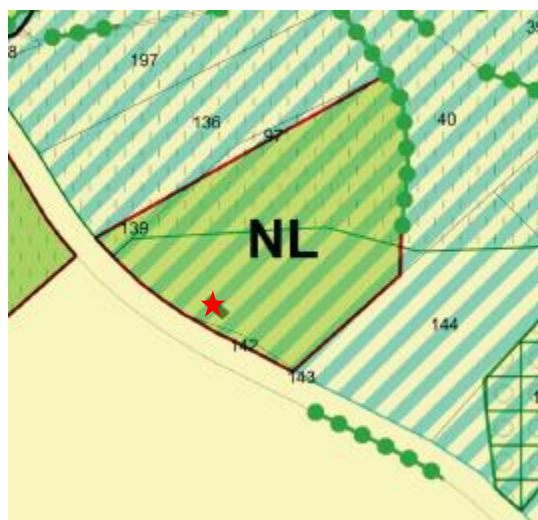
Plan de zonage actuel


















PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES

-  Secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation
-  Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global
-  Secteur de protection du patrimoine bâti (L.151-19 Code Urbanisme)
-  Espaces Boisés Classés (L.113-1 Code Urbanisme)
-  Bois et Espaces Verts Protégés (L.151-23 Code Urbanisme)
-  Trame de protection des corridors écologiques (R.151-43 4°)
-  Secteur de protection des zones humides (R.151-43 4° Code Urbanisme)
-  Secteur présentant des risques de ruissellement et de glissement de terrain (R.151-34 1° Code Urbanisme)
-  Secteur de prescriptions relatifs aux risques retrait-gonflement des argiles (R.151-34 1° Code Urbanisme)
-  Emplacements Réservés (L.151-41 1° Code Urbanisme)
-  Haies protégées (L.151-23 Code Urbanisme)
-  Itinéraires pédestres à conserver (L.151-38 Code Urbanisme)
-  Edicules, ouvrages ou bâtiments protégés (L.151-19 Code Urbanisme)
-  Arbres remarquables protégés (L.151-23 Code Urbanisme)

Plan de zonage projeté



PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES

-  Secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation
-  Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global
-  Secteur de protection du patrimoine bâti (L.151-19 Code Urbanisme)
-  Espaces Boisés Classés (L.113-1 Code Urbanisme)
-  Bois et Espaces Verts Protégés (L.151-23 Code Urbanisme)
-  Trame de protection des corridors écologiques (R.151-43 4°)
-  Secteur de protection des zones humides (R.151-43 4° Code Urbanisme)
-  Secteur présentant des risques de ruissellement et de glissement de terrain (R.151-34 1° Code Urbanisme)
-  Secteur de prescriptions relatifs aux risques retrait-gonflement des argiles (R.151-34 1° Code Urbanisme)
-  Emplacements Réservés (L.151-41 1° Code Urbanisme)
-  Haies protégées (L.151-23 Code Urbanisme)
-  Itinéraires pédestres à conserver (L.151-38 Code Urbanisme)
-  Edicules, ouvrages ou bâtiments protégés (L.151-19 Code Urbanisme)
-  Arbres remarquables protégés (L.151-23 Code Urbanisme)
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 du code de l'urbanisme)

MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT LITTERAL

Après plus de deux ans d'application, des dysfonctionnements sont apparus lors de l'instruction des actes d'urbanisme nécessitant un balayage complet du règlement.

Le règlement modifié est joins au présent rapport. Les points suivants sont modifiés :

Dispositions générales :

- Mise à jour de la liste des destinations dans les dispositions générales afin de différencier les hôtels des autres hébergements touristiques,

- Suppression du paragraphe relatif au périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), supprimé par la présente procédure de modification du PLU,

En zone UA et UB :

- Supprimer en zone UA et UB l'interdiction d'installer des résidences mobiles et démontables, occasionnelles et saisonnière pour appliquer la réglementation de droit commun,
- Interdire en zone UA et UB
 - o L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles,
 - o l'aménagement de terrain pour la pratique de sports motorisés,
- Autoriser en zone UA et UB :
 - o Les exploitations agricoles qui entrent dans le cadre d'un projet de maraîchage. Cette disposition est en lien avec le Projet Alimentaire Territorial porté par Vichy Communauté et ses actions conduites sur le territoire,
 - o Les hébergements de tourisme dans la limite de 3 par unité foncière,
- Modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
 - o en zone UA afin d'adapter la règle au contexte et ne pas imposer uniquement une implantation à l'alignement des voies publiques,
 - o en zone UB afin d'introduire une règle d'implantation à l'alignement de fait, d'autoriser les constructions en seconde ligne et de réglementer les annexes,
- Modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA afin de tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines et en différenciant les règles pour les annexes,
- Augmentation de la hauteur maximale autorisée en zone UA passant de 7 mètres à 10 mètres,
- Suppression des règles de stationnement en zone UA,
- Permettre aux constructions de s'implanter à 3 mètres au lieu de 5 mètres de la limite de fond lorsque la parcelle voisine se situe en zone A ou N,
- Modification de l'article relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zone UB afin d'introduire une règle de bonne intégration des constructions dans leur environnement,

En zone A :

- Permettre les extensions de construction existante, à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de surface de plancher au lieu de 30 m² pour laisser plus de souplesse à l'évolution du bâti présent dans cette zone,
- Autoriser les annexes en zone agricole jusqu'à 60 m² d'emprise au sol cumulée au lieu de 30 m² pour laisser plus de souplesse à l'évolution du bâti présent dans cette zone,
- Réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone agricole,

En zone N :

- Autoriser les extensions et annexes aux habitations existantes avec réglementation du volume et de l'implantation pour permettre au bâti d'évoluer. A noter que très peu de constructions sont présentes dans cette zone : 8 ont été répertoriées. Leur localisation est précisée dans la note d'auto-évaluation de la procédure dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme,
- Permettre le changement de destination du bâtiment des anciens vestiaires du stade de football présent en zone NL sans autoriser de nouvelle construction ni d'extension,

Dans l'ensemble des zones

- Autoriser les affouillements et exhaussement lorsqu'ils sont nécessaires aux aménagements d'intérêt collectif ou aux services publics,
- Ajout d'une règle relative aux installations et ouvrages afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public lorsque cela est possible,
- Ajout d'une règle de hauteur pour les annexes,
- Dans l'ensemble du règlement : modifier les règles relatives aux clôtures pour faciliter l'application du règlement (augmentation de la hauteur maximum, distinction des clôtures en limite séparative de celles donnant sur une voie ou une emprise publique, harmonisation avec les clôtures voisines...),
- Renvoyer au règlement d'eaux pluviales de Vichy Communauté pour l'application des règles dans ce domaine dans toutes les zones,