

Analyse du projet de modification n°2 du PLU de Maclas



Notification à la CCPR	19 avril 2022
Arrêt du projet	
Commission « Aménagement du territoire, Urbanisme et Habitat »	13 juin 2022
Bureau Communautaire	23 juin 2022
Conseil Communautaire	07 juillet 2022

1. Présentations et justifications des modifications et proposition d'avis

La commune de Maclas dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 04 avril 2017. Ce PLU a fait l'objet d'une première modification approuvé le 12 septembre 2019. Elle engage la procédure pour une deuxième modification.

1.1. Fondements de la procédure

La modification du PLU s'appuie sur les dispositions du code de l'urbanisme.

Article L153-36 :

« 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. »

Article L153-40 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

La CCPR est associée à cette procédure en qualité « d'EPCI compétents en matière de Programme Local de l'Habitat.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maclas et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification n°2 conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article L153-36 :

« 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. »

1.2. Présentation des modifications, justification des modifications par la Commune et observations de la CCPR

Préambule à l'avis de la CCPR

Le Bureau d'études qui accompagne la Commune de Maclas dans cette démarche de modification de PLU a transmis un « additif au Rapport de Présentation » le 19/04/2022 en amont de la réunion qui s'est déroulée le 22/04/2022. Les pièces modifiées du dossier (règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement Programmées...) ne sont pas jointes au dossier mais notifiées dans « l'additif du rapport de présentation ».

Au cours de cette réunion, la Commune et le Bureau d'études ont souhaité recueillir l'avis des personnes publiques associées. Le Bureau d'études a indiqué que l'arrêté de modification serait signé fin avril/début mai et l'enquête publique serait organisée au cours de l'automne. Le Bureau d'études a indiqué, au cours de la réunion, que la Commune de Maclas ne formulera pas de demande officielle de consultation car ce n'est pas une obligation. Il a précisé que la Commune a juste, pour obligation, de notifier le dossier. Le Bureau d'études a rappelé que les avis transmis avant l'Enquête Publique seront pris en compte.

Il est proposé que la CCPR émettre un avis comme pour l'ensemble des révisions ou modification de PLU.

La Commune de Maclas a précisé qu'elle souhaitait que les Personnes Publiques Associées émettent des avis sur cette modification de PLU.

1. Suppression d'un emplacement réservé

Le plan de zonage du PLU de Maclas prévoit un emplacement réservé (ER n°18) pour la réalisation d'un cheminement en mode doux de la route de Chezenas au chemin de Batalon.

La Commune souhaite supprimer ce cheminement.



1. Suppression d'un emplacement réservé

Pas d'observation de la Communauté de Communes

2. Mieux préserver le commerce en centre-ville

Le PLU actuellement opposable prévoit une protection pour les commerces de centre-ville situés dans la zone UB du PLU.

L'article 2 du règlement de la zone prévoit :

« Pour les commerces existants :

- **dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale en rez-de-chaussée, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue.**
- **dans le cas du transfert d'un service ou commerce avec vitrine créant à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce une nouvelle surface commerciale ou de service avec vitrine au moins équivalente à celle existante avant transfert, le changement de destination est autorisé pour le local d'origine. »**

Le PLU actuel prévoit une limite à cette obligation dans le cas où la surface commerciale ne serait pas réinvestie par un nouveau commerce dans les 2 ans suivant la fermeture en ajoutant le paragraphe suivant :

« - dans le cas où une surface commerciale est restée inutilisée pendant deux ans, le **changement de destination** peut être autorisé. »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-244200895-20220707-22_07_10-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2022

Affichage : 09/01/2020 2

Considérant l'importance de conserver le commerce en centre bourg et dans la mesure où il existe une demande de surface commerciale, la Commune souhaite supprimer la référence de deux ans.

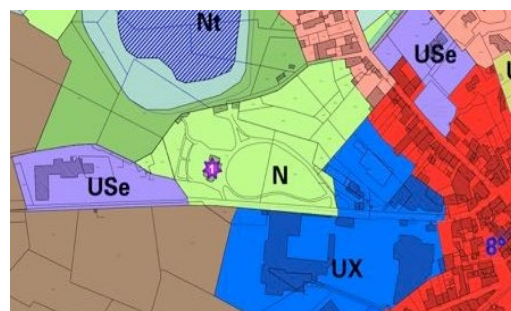
<p>2. Mieux préserver le commerce en centre-ville</p>	<p>Il est possible d'avoir recours à l'article L.123-1-5-7 bis du code de l'urbanisme qui permet d'identifier les commerces et de définir un linéaire commercial. Cette disposition permet de protéger les commerces et d'identifier les secteurs commerciaux.</p> <p>Cela permet aussi de ne pas disperser les commerces existants vers des autres zones plus pavillonnaires.</p> <p>Pour rappel, les dispositions prévues au titre de l'article L.123-1-5-7 bis du code de l'urbanisme permettent de définir 2 types de zones dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection simple : les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au commerce et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, interdisant ainsi habitation, industrie, agriculture ou entrepôt,- Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée : les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au commerce et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, excluant également les bureaux et services. <p>Si la Commune fait le choix de retenir la création d'un linéaire commercial, la commission « Aménagement du territoire, Urbanisme et Habitat » que ce soit un linéaire à protection simple permettant d'accueillir des bureaux et des services.</p>
--	---

3. Faire évoluer la zone USe à l'entrée ouest du centre-bourg

La zone USe à l'entrée Ouest du centre bourg de Maclas est « destinée à l'accueil et au développement d'équipements et de services à dominante scolaire, sanitaire et sociale. ».

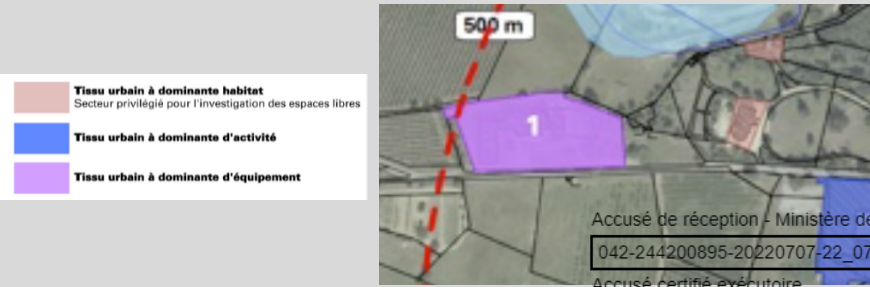
Elle correspond à la « Résidence du lac » qui va bientôt « évoluée » en raison de la construction de l'établissement « la Rosée du Pilat » en centre-bourg (quartier de l'avenir).

La commune, qui maitrisera le foncier à terme, mène donc actuellement une réflexion, avec l'aide de l'EPORA, du SCoT, de Loire Habitat et de la CCPR sur l'évolution possible du bâtiment de la résidence du Lac après déménagement dans les nouveaux locaux.



La modification du PLU prévoit de classer le secteur en zone UC : « Cette zone correspond aux extensions de l'urbanisation autour du centre-bourg à dominante d'habitat. »

Afin de pouvoir autoriser aussi le commerce (qui peut faire partie des hypothèses de reconversion du bâtiment dans l'idée d'une mixité de fonctions), la Commune de Maclas propose de créer un secteur UCc de la zone UC, dans lequel les commerces pourront être autorisés.

<p>3. Faire évoluer la zone USe à l'entrée ouest du centre-bourg</p>	<p>Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la Résidence du Lac est classée en « tissu urbain à dominante d'équipement. Si la Commune décide de classer la Résidence du Lac en zone UC, une révision générale sera nécessaire car il y aura une incidence sur le PADD.</p>  <p>Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 042-244200895-20220707-22_07_10-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 12/07/2022 Affichage : 09/01/2020 3</p>
---	--

Il est proposé que la Commune de Maclas crée une nouvelle zone qui soit à dominante d'équipement (conformité avec le PADD) qui ne nécessiterait pas de révision générale.

Le nombre de nouveaux logements dans cette zone n'est pas défini. Il est nécessaire que le nombre de logements qui seront créés dans ce secteur s'inscrive en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat 2018-2024 de la CCPR (en « logements sans fonciers » si les nouveaux logements sont créés dans le bâtiment actuel ou en « nouveaux logements » si les logements sont construits à proximité).

4. Evolution de la zone N du Château

Au Nord-Ouest du bourg, le château et son parc sont classés en zone N dans le PLU. La zone N n'autorise pas les nouvelles constructions en dehors des constructions à usage agricole ou forestier.

La Commune précise que le château n'a pas de garage automobile. La construction d'une annexe (et donc d'un garage) **doit se faire obligatoirement à moins de 20 mètres de l'habitation principale**, c'est à dire ici le château, et donc dans les espaces de terrasses et jardin du château qu'il convient plutôt de protéger...

La Commune souhaite prévoir une règle spécifique pour désigner un secteur d'implantation possible pour une annexe de type garage.

Le château sert d'habitation de manière intermittente et peut avoir besoin pour sa garde et son entretien. Le propriétaire souhaiterait la construction d'un autre logement pour un gardien séparé du château actuel. Ce logement serait positionné vers l'entrée du parc.

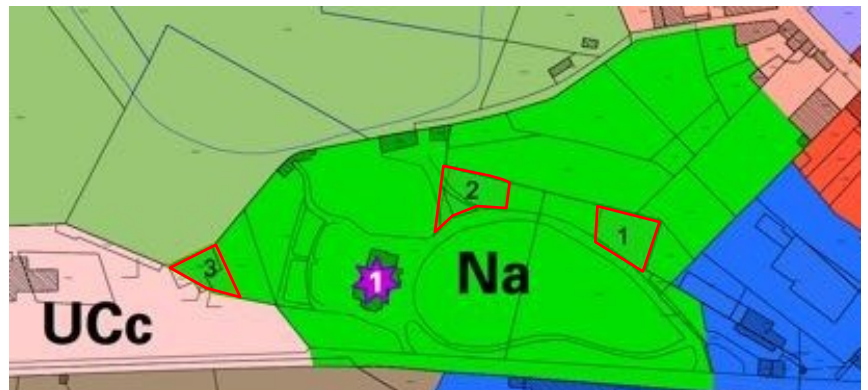
Une piscine a été aménagée à l'arrière du château pour ne pas impacter la perspective sur le bâtiment. La Commune souhaite laisser la possibilité au propriétaire de construire un bâtiment annexe à la piscine.

Afin de répondre ces aux besoins spécifiques, la Commune de Maclas propose de créer **un secteur Na, identifiant le parc et son château à proximité du plan d'eau pour leur valeur patrimoniale, où est admis de manière exceptionnelle une construction nouvelle et deux annexes éloignées de l'habitation principale,**

Dans le secteur Na seront également admis dans les secteurs d'implantation reporté au plan de zonage et indiqué comme 1, 2 et 3 :

- Dans le secteur 1, il peut être admis une construction nouvelle à usage d'habitation avec une annexe pour une emprise au sol maximum de 180 m² et une surface de plancher maximum de 120 m². Sa hauteur à l'égout du toit ne peut dépasser 3,5 mètres.
- Dans le secteur 2, il peut être admis une construction annexe à l'habitation principale à usage de garage d'une emprise au sol maximum de 135 m². Sa hauteur à l'égout du toit ne peut dépasser 3,5 mètres.
- Dans le secteur 3, il peut être admis une construction annexe à l'habitation d'une emprise au sol et d'une surface de plancher maximum de 45 m². Sa hauteur à l'égout du toit ne peut dépasser 3,5 mètres.

Modification du zonage envisagé :



4. Evolution de la zone N du Château

Pas d'observation de la Communauté de Communes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20220707-22_07_10-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2022

Affichage : 09/01/2020 4

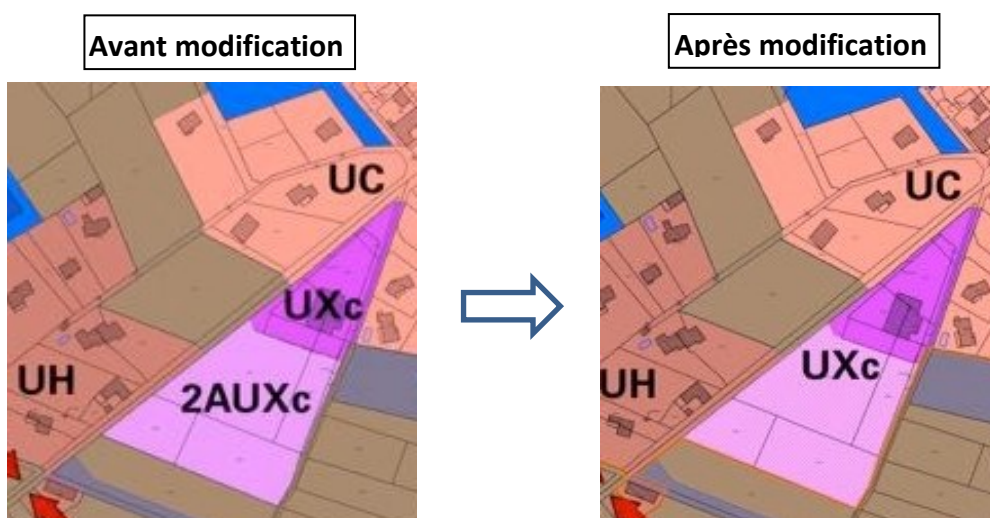
5. Ouverture de la zone 2AUXc

La zone 2AUXc à l'entrée Sud-Ouest du centre bourg de Maclas (Sud du garage « Peugeot ») est « destinée à une urbanisation future réservée à l'accueil d'activités. ». Elle est limitrophe d'une zone UXc où est actuellement implanté un garage (garage PEUGEOT).

Deux projets de développement sont actuellement existants sur la zone 2AUXc :

- D'une part le garage actuellement existant au Nord souhaite pouvoir s'étendre au sud-ouest.
- D'autre part, la société des Ambulances du Pilat, installée route du buisson à Maclas souhaite déplacer son site sur les terrains de la zone 2AUXc.

Afin de répondre à ces besoins, la modification prévoit donc l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc en la transformant en une zone UXc. **Afin de pouvoir traiter, en particulier de ces questions, la Commune propose de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la partie de la zone UXc correspondant à l'ancienne zone 2AUXc.**



Pour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la Commune indique que le « schéma de principe pourra être celui-ci » :



Conditions d'aménagement de l'OAP :

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

- Objectif 1 – Rétention ou infiltration

L'opération d'aménagement doit prévoir des dispositifs d'infiltration et de rétention si l'infiltration n'est pas possible. Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-244200895-20220707-22_07_10-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2022

Affichage : 09/01/2020 5

insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site. Les bassins de rétention ne peuvent pas être bétonnés.

- Objectif 2 – Compatibilité avec le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau)

Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » et dans les milieux naturels sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.

- Objectif 3 – Traitement paysager et qualité environnementale

L'aménagement du site devra prévoir deux types de traitement paysager :

- En limite Ouest le long de la RD503, **le traitement paysager sera de type « urbain » avec une bande végétalisée et plantée et un alignement d'arbre**. La bande devra être assez large pour permettre l'aménagement d'un cheminement piétonnier séparé de la RD par une bande végétalisée.
- En limite Sud et Est, **le traitement paysager sera de type « rural » avec un traitement de haie bocagère en mélange**. L'intégration de quelques arbres de haute tige à l'intérieur du linéaire de haie est recommandée.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres maximum.

2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

- Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à condition qu'elles respectent les principes de la présente OAP et qu'elles permettent l'aménagement du reste de la zone dans le respect des principes de la présente OAP.

3. Organiser les circulations

- Objectif 1 – Desserte

L'accès aux constructions se fait depuis une entrée unique côté Ouest via une sortie sécurisée à créer sur la RD503. Cette entrée devra permettre la desserte de l'ensemble de la zone comprise dans l'OAP même pour les terrains qui ne seraient pas encore construits.

- Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Comme indiqué la bande végétalisée le long de la RD 503 devra être assez large pour permettre l'aménagement d'un cheminement de type « mode actifs ».

5. Ouverture de la Zone 2AUX

L'article 10 (Hauteur) de la zone UX du PLU actuel est « non règlementé » La modification proposée devra intégrer la modification de l'article 10 du PLU pour le secteur UXc.

6. Modifications d'Orientations d'Aménagement Programmé

6.1. Modification de l'OAP de la ZAE d'intérêt communautaire

L'OAP porte sur la zone 1AU prévue pour l'extension de la ZAE intercommunale de Guilloron. Le Bureau d'études signale que cette zone 1AU comprend deux parcelles dont une seule est aujourd'hui maîtrisée par la Communauté de Communes...

L'OAP actuelle prévoit que les « constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble. »



Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2022

Affichage : 09/01/2020 6

Afin de ne pas bloquer l'aménagement de la zone, la Commune propose une nouvelle rédaction de cette partie pour l'OAP :

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

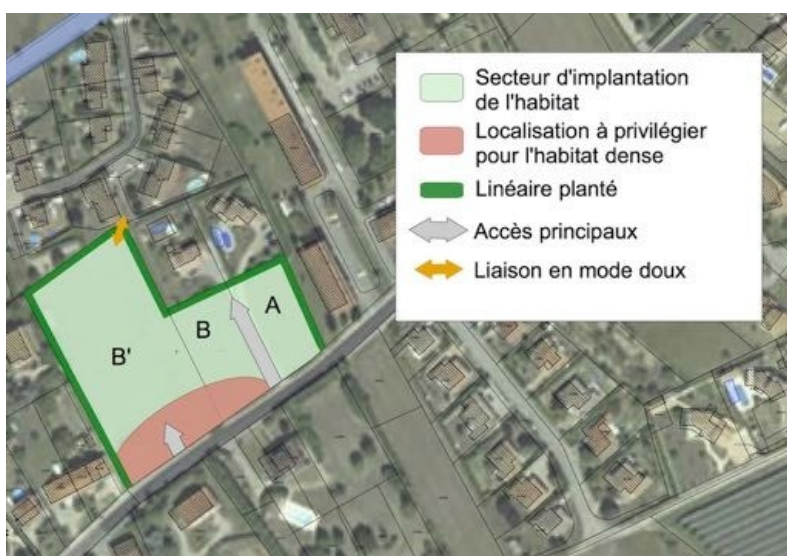
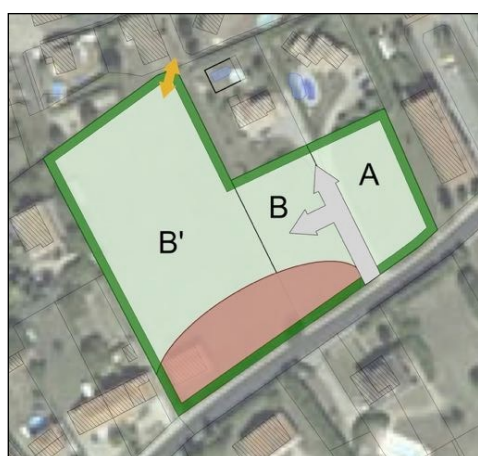
Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à condition qu'elles respectent les principes de la présente OAP et qu'elles permettent l'aménagement du reste de la zone dans le respect des principes de la présente OAP.

6.1. Modification de l'OAP de la ZAE d'intérêt communautaire	Pas d'observation de la Communauté de Communes
--	--

6.2. Modification de l'OAP Centre-Est – Secteur B

Avant modification

Après modification



L'OAP porte sur trois parcelles représentant une surface totale de 8000 m².

Une parcelle correspond à une « dent creuse » (dite B') et les deux autres (dites A et B) à deux parcelles séparées par une voie privée desservant deux parcelles construites sur l'arrière.

L'OAP actuelle prévoit que la parcelle en dent creuse ne peut être desservie que par l'une des deux autres parcelles.

La Commune souhaite que la parcelle B' soit desservie directement par la route de Lupé (RD503).

Par ailleurs, la Commune ne souhaite pas conserver le linéaire planté le long de la RD 503, comme le demande l'OAP actuelle.

Le programme de logements actuel n'est pas modifié :

- La densité minimale à respecter est de 36 logements/hectare (soit un minimum de 29 logements) avec une diversité des formes de logement entre logement individuel (strict et/ou groupé) et collectif (intermédiaire et/ou collectif) et un minimum de 60% de logements abordables (soit un minimum de 16 logements).

6.1. Modification de l'OAP Centre Est Secteur B	La commission « Aménagement du territoire, Urbanisme et Habitat » demande de préserver au maximum le linéaire à planter le long de la Route de Lupé (RD 503) afin de maintenir des espaces végétalisés en milieu urbain.
---	--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20220707-22_07_10-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2022

Affichage : 09/01/2020 7

7. Mise en compatibilité avec le SCOT

Suite à l'approbation du « nouveau » SCOT des Rives du Rhône le 28 novembre 2019, le syndicat mixte a procédé à une analyse du PLU de Maclas approuvé en 2017 et modifié en 2019.

Cette analyse relève seulement des éléments d'incompatibilité « faibles à moyens » au niveau du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

Cette analyse indique des « éléments d'incompatibilité avec le volet commerce du SCOT » :

- Tous types de commerces autorisés sur la zone Uxc (secteur périphérique du DAAC où le commerce de moins de 300 m² de surface de vente doit être interdit),
- Tous types de commerces autorisés sur la zone Uxc au Sud-Ouest du bourg,
- Commerce de proximité autorisé sur de larges zones autour du centre bourg.

La Commune, par l'intermédiaire de cette modification propose :

- d'interdire commerce de moins de 300 m² et de plus de 1 500 m² sur la zone de périphérique,
- d'interdire commerce sur la zone Uxc au Sud Ouest du bourg,
- de réduire les zones autorisant le commerce autour du centre bourg.

Modifications proposées :

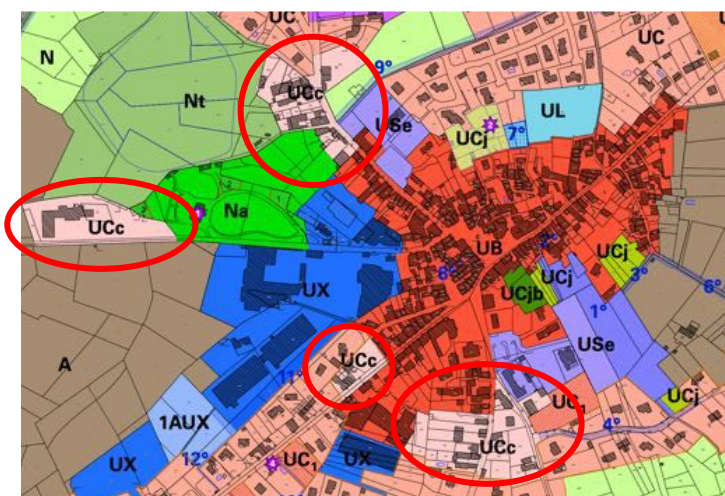
Zone UB

Les éléments de la zone UB sont compatibles avec le SCOT, il n'est donc pas besoin de les faire évoluer.

Zone UC

Pour la zone UC, la Commune souhaite supprimer l'autorisation générale des commerces et de la remplacer par la création d'un secteur UCc plus restreint pouvant permettre l'implantation de commerces à proximité du centre-ville sans que les parcelles ne soient forcément classées en zone UB.

Quatre secteurs UCc sont créés :



Zone UXc

Le règlement actuel de la zone UXc prévoit que les commerces sont autorisés sans aucune condition. Le BE indique qu'il convient donc d'y introduire les principes du DAAC qui prévoient de ne pas autoriser les commerces d'une surface de vente de moins de 300 m² et de plus de 1500 m².

La nouvelle écriture du règlement pour l'article 2 de la zone UXc, est : « De plus, dans la zone UXc, ils ne sont autorisés que si leur surface de vente est de plus de 300 m² et de moins de 1500 m². »

7. Mise en compatibilité avec le SCOT	Il est proposé que pour le secteur UCc de la Résidence du Lac, une nouvelle dénomination soit trouvée (cf. observation « 3. Faire évoluer la zone USE à l'entrée ouest du centre-bourg »).
---------------------------------------	--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20220707-22_07_10-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2022

Affichage : 09/01/2020 8

2. Proposition d'avis au regard du PLH (rapport de comptabilité) et des autres compétences de la CCPR :

- Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Maclas est compatible avec le PLH 2018-2024 de la communauté de communes du Pilat Rhodanien et avec les orientations de la CCPR.
- Pour le secteur de la Résidence du Lac, le nombre de nouveaux logements n'est pas défini. Il est nécessaire que le nombre de logements qui seront créés dans ce secteur s'inscrive en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat 2018-2024 de la CCPR (en « logements sans fonciers » si les nouveaux logements sont créés dans le bâtiment actuel ou en « nouveaux logements » si les logements sont construits à proximité).
- Pour la modification de l'OAP Centre Est Secteur B, la Commune ne souhaite pas conserver le linéaire à planter le long de la RD 503, comme le demande l'OAP actuelle. La Communauté de Communes demande de préserver au maximum ce linéaire à planter le long de la Route de Lupé (RD 503) afin de maintenir des espaces végétalisés en milieu urbain.