

Commune de Saint-Cyprien

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

RAPPORT DE PRESENTATION

Loire Forez agglomération	claudinemartinez@loireforez.fr marielucepadet@loireforez.fr anaistissier@loireforez.fr
PLU approuvé	11 décembre 2013
Modification lancée	26 septembre 2017
Notification aux PPA	Février 2018
Enquête Publique	Du 22/03/18 au 24/04/18
Modification approuvée le :	25 septembre 2018

25.09.2018



LE MAIRE

MARC ARCHER

Dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme

Eléments constitutifs du dossier :

I/ Rapport de présentation du projet de modification du PLU	3
1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	3
A) Le contexte local	3
B) Le choix de la modification	3
C) Le déroulement de la procédure	4
2. EXPOSE DU MOTIF DE LA MODIFICATION DU PLU	5
3. LA MODIFICATION	6
II/ Annexes	11
1. Délibération du Conseil communautaire pour lancer la procédure de modification	11
2. Délibération du Conseil communautaire pour approbation de la modification	11
3. Règlement modifié du PLU de Saint-Cyprien	11
4. Liste des emplacements réservés modifiée	11
5. Orientations d'aménagement et de programmation du PLU concernant la zone UC des Chavannes	11

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 ».

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.

Au vu de ces éléments, la commune de Saint-Cyprien 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 Durable ;
- réduire des zone naturelles (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages, des milieux naturels, ...
- comporter de graves risques de nuisance.
- 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 règlement, la procédure de modification a été retenue.

Cette modification du plan local d'urbanisme de Saint-Cyprien 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 Saint-Cyprien, 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 :

26 Janvier 2018 : Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, Département, chambre de commerce et d'industrie,...) avant le début de l'enquête publique;

22 Mars au 24 Avril 2018 inclus : 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 ;

25 septembre 2018 : Le Conseil communautaire délibère pour approuver la modification du PLU.

La modification est 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 Saint-Cyprien est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 11 décembre 2013. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier le document pour une meilleure adéquation du document d'urbanisme aux projets communaux :

- La procédure visera à rendre constructible un terrain multisport désaffecté, pour conforter le caractère résidentiel du secteur, dans un projet global de développement et d'aménagement du centre bourg,
- Il s'agira ainsi de modifier le zonage de la parcelle AD 269 de la zone UE (zone urbanisable ayant vocation à accueillir des équipements) à UC (zone urbanisable ayant vocation à accueillir de l'habitat) couvrant une surface de 4800 m² et de créer une orientation d'aménagement et de programmation afin d'en définir les principes d'aménagement,
- Clarifier la rédaction actuelle du PLU, afin d'améliorer le document et d'en faciliter l'application, en modifiant le règlement concernant des dispositions relatives à l'implantation des ouvrages techniques, à l'aspect des constructions, et au règlement de la zone Nc du cimetière,
- Modifier la liste des emplacements réservés afin qu'elle concorde avec le plan de zonage et supprimer l'emplacement réservé concernant la parcelle AI 73,

La présente modification a été lancée par délibération du Conseil communautaire en date du 26 septembre 2017.

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

3. LA MODIFICATION

A) MODIFICATION DU ZONAGE DE LA PARCELLE AD 269

a) Contexte local

La commune Saint-Cyprien réfléchit actuellement au réaménagement complet du centre bourg. Après avoir travaillé sur un schéma directeur des Grands Projets, la municipalité s'est attachée à travailler sur son 1er projet : l'aménagement d'un nouveau Centre Technique Municipal (CTM) et la réhabilitation de l'ancien CTM de la commune.

Le projet de mandat de la municipalité se concentre sur l'harmonisation et la requalification des abords du complexe polyvalent afin de valoriser le patrimoine communal. Il consiste en la création d'un véritable pôle culturel et sportif autour d'une place de village permettant les animations et activités indispensables à la vie d'une petite commune.

Dans cette perspective de requalification du centre bourg, il est envisagé en parallèle, d'urbaniser le terrain des Chavannes afin de proposer des logements en accession dans le but de favoriser la mixité intergénérationnelle et sociale (PSLA).

Il s'agit d'un terrain communal de 4800m² classé en UE (équipement loisirs et sportifs) actuellement aménagé en terrain multisport.

La modification du document vise donc à changer les perspectives d'évolution de ce terrain, en l'ouvrant à l'urbanisation (zone UC), notamment pour des populations qui manquent de structures d'accueil sur la commune : jeunes et vieillissantes.

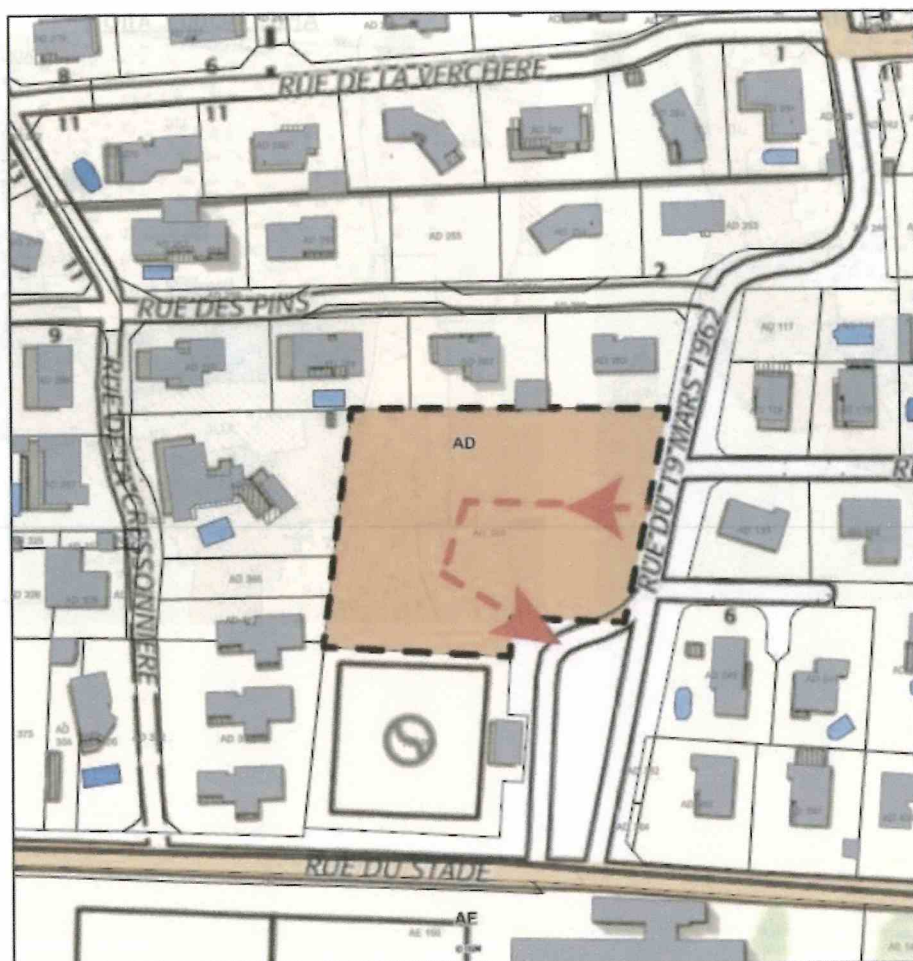
Il s'agirait d'une opération d'une densité de 25 logements à l'hectare favorisant différentes formes d'habitat.

B) CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LA PARCELLE AD 269

Afin de préciser les conditions d'urbanisation du secteur ouvert à l'urbanisation, les élus ont choisi de définir une orientation d'aménagement et de programmation sur la zone dont le principe est joint en annexe du présent dossier.

Ces orientations pourront être affinées notamment par une collaboration avec le SCoT Sud-Loire lors de la formalisation du projet et de la réalisation des études d'aménagement afin de concilier au mieux les besoins de la commune avec les prescriptions du SCoT.

Orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur UC du centre bourg



Légende



zone UC sur laquelle s'applique le principe d'aménagement



Schéma de principe de desserte de la zone, voirie à sens unique avec maillage sur la voirie existante. La voie permettra les cheminements mode doux

C) MODIFICATION DU REGLEMENT

La modification du règlement porte sur différents points, qui sont repris dans le règlement joint en annexe du présent dossier :

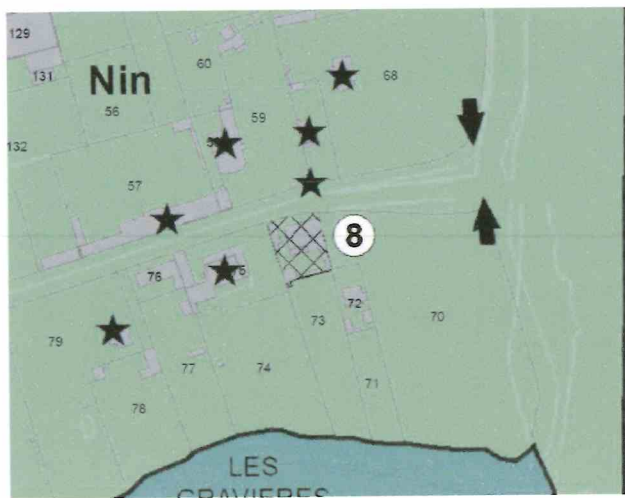
- Les règles d'implantations des ouvrages techniques,
- Les règles concernant l'aspect des constructions notamment celles applicables aux ouvrages techniques et les toitures terrasses sur toutes les constructions,
- Le règlement de la sous-zone naturelle Nc correspondant au cimetière,
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux fossés dans les zones Nc,

D) MODIFICATION DE LA LISTE DES EMBLEMES RESERVES

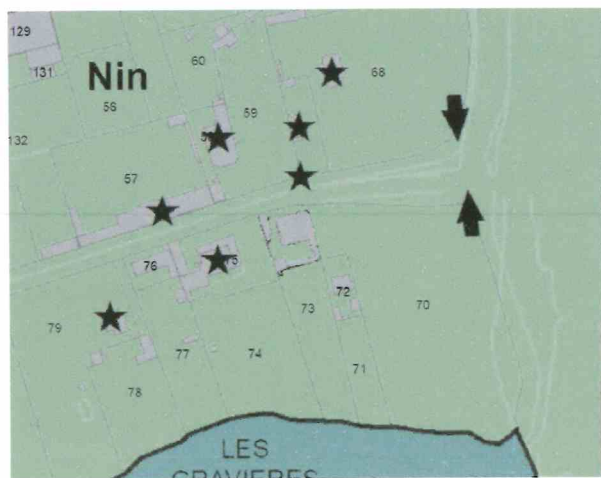
La liste des emplacements réservés jointe en annexe du dossier est modifiée. Il s'agit d'un emplacement réservé sur la parcelle de «la Mascotte».

Il s'agit d'un emplacement réservé qui prévoyait la démolition d'un bâtiment et l'embellissement de l'entrée de ville. La commune ne souhaite plus poursuivre ce projet. Aussi l'emplacement réservé N°8 sur la parcelle AI 73 est supprimé, en conséquence le plan de zonage et la liste des emplacements réservés (jointe en annexe du dossier) sont modifiés.

PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION



PLAN DE ZONAGE APRES MODIFICATION



II/ Annexes

- 1. Délibération du Conseil communautaire pour lancer la procédure de modification**
- 2. Délibération du Conseil communautaire pour approbation de la modification**
- 3. Règlement modifié du PLU de Saint-Cyprien**
- 4. Liste des emplacements réservés modifiée**
- 5. Orientations d'aménagement et de programmation du PLU concernant la zone UC des Chavannes**

N° 13

Séance du 26 septembre 2017

OBJET :

ENGAGEMENT DE
LA PROCEDURE DE
MODIFICATION N°1
DU PLU DE SAINT-
CYPRIEN ET
DEFINITION DES
MODALITES
D'ENQUETE
PUBLIQUE

Le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Loire Forez, légalement convoqué le 19 septembre 2017 s'est réuni à Montbrison le 26 septembre 2017 à dix-neuf heures trente, sous la présidence de Monsieur Alain BERTHEAS.

Présents : MULTEAU Jean-Marie, BOYER Roger, BALDINI Josiane, PAQUET Quentin, ROCHETTE Pierre-Jean, REGEFFE Robert, SOULIER Mathilde, COURT Claudine, PEYER Jérôme, DEVILLE Joseph, CHAREYRE Evelyne, COUDOUR Hubert, GENE BRIER Sylvie, CHAPOT Lucien, GOUTTEFARDE Valéry, GIRAUD Pierre, COUCHAUD Patrice, GOUBIER Chantal, BRUN-JARRY Christiane, VRAY Serge, THOMAS Georges, BAYLE Pierre, MEUNIER Henri, FERRAND Colette, GORGERET Fabien, JACQUETIN Bruno, ROCHETTE Frédérique, GUILLIN Dominique, DICHAMPT Maurice, GRANVERSANNE Guy, MONTAGNE Jean-Philippe, GRANJON Serge, CHAVAREN Thierry, TRANCHANT Bernard, MIOCHE Bernard, BEDOUIN Christine, ROMESTAING Patrick, BONHOMME Cédric, DUMAS Jean-Paul, GOUBY Thierry, VERDIER Pierre, REY Nicolas, CIVARD Jean-Claude, DECOURTYE Robert, FAVIER Yves, BAZILE Christophe, BAYET Christiane, BENTAYEB Abderrahim, BONNAUD Gérard, DOUBLET Catherine, FORESTIER Jean-Paul, GAULIN Olivier, GAUTHIER Alain, GIARDINA Cindy, GROSSMANN Françoise, PALOULIAN Jeanine, MARRIETTE Cécile, LASSABLIERE Sylviane, RUN Michel, LARUE Gisèle, BAROU Gérard, ROBIN Michel, MICHARD Eric, REY Monique, DEJACELLERY David, BUISSON Ludovic, VIOLANTE Roger, EPINAT Joël, ARCHER Marc, BLANCO Béatrice, ROBERT Sylvie, JOURJON Michelle, DERORY André, CHATAIN Jean-Michel, GIRODON Nicole, CHOUVIER Evelyne, MAYEN Denise, FERRY Nicole, BERTHEAS Alain, JOLY Olivier, CHOSSY Jean-Baptiste, GIBERT Christine, LAURENDON Alain, LE GALL Nathalie, MATHEVET François, PELOUX Pascale, POYET Ghislaine, THOMAS Gilles, LARDON Eric, CHARLES Martine, DJOUHARA Marcelle, THOLOT Alain, PALIARD Rambert, DARLES Marceile, BRUNEL Annick, BERARD Serge, CHAPOT Robert, ESSERTEL Philippe, PUGNET Frédéric, DREVET Pierre, MIOMANDRE Mickaël, MOREL David, BRETTON Christophe, BADIOU Evelyne, GEROSSIER Bruno, JAYOL Jean-Louis, MARTIN Yves, BERNARD Renée, MAZET Jacques, DURRIS Roland, BOYER Jean-Paul, BÉAL Hervé, TISSOT Jean-Paul, PEYRONNET Hervé.

Absents remplacés : CORNUT Christophe remplacé par GORGERET Fabien, LIMOUSIN Alain remplacé par BONHOMME Cédric, RAVEL Jean-Paul remplacé par DURRIS Roland.

Pouvoirs : DEVILLE Thierry pouvoir à J. DEVILLE, FAURE Liliane pouvoir à S. LASSABLIERE, DE VILLOUTREYS Catherine pouvoir à O. JOLY, CHARPENAY Georges pouvoir à C. BRETTON.

Absents excusés : VIAL Bernard, CHAILLET Olivier, BARTHELEMY André, MOLLEN Rémi, PERRIN Jean-Luc, BLOIN Christophe, OLLE Carole, PATARD Christian, MERIDJI Karima, THEVENON Valérie.

Secrétaire de séance : DUMAS Jean-Paul.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200796-02170926-13_26092017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/10/2017

Publication : 05/10/2017

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation



Nombre de membres dont le conseil communautaire doit être composé :	129
Nombre de membres présents :	115
Nombre de membres suppléés :	3
Nombre de pouvoirs :	4
Nombre de membres absents non représentés :	10
Nombre de votants :	119

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération Loire Forez et notamment sa compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.5216-5 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-45 et suivants ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 « Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové », dite ALUR.

Vu la délibération du 11 décembre 2013 de la commune de Saint-Cyprien approuvant son PLU,

Comme le prévoit la loi ALUR, une fois la compétence transférée à l'EPCI, et avant l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLU), les documents d'urbanisme des communes peuvent évoluer. La Communauté d'agglomération peut engager les procédures suivantes:

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

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cyprien a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 décembre 2013. La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme par une modification dans les conditions prévues par les articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

De ce fait, il est proposé que la Communauté d'agglomération Loire Forez lance une procédure de modification afin de prendre en compte les demandes de la commune.

La procédure de modification initiée à Saint-Cyprien consistera précisément à :

- rendre constructible un terrain multisport désaffecté, pour conforter le caractère résidentiel du secteur, dans un projet global de développement et d'aménagement du centre bourg,
- Il s'agira ainsi de modifier le zonage de la parcelle AD 269 de la zone UE (zone urbanisable ayant vocation à accueillir des équipements) à UC (zone urbanisable ayant vocation à accueillir de l'habitat) couvrant une surface de 4800m² et de créer une orientation d'aménagement et de programmation afin d'en définir les principes d'aménagement,
- clarifier la rédaction actuelle du PLU, afin d'améliorer le document et d'en faciliter l'application, en modifiant le règlement concernant des dispositions relatives à l'implantation des ouvrages techniques, à l'aspect des constructions, et au règlement de la zone NC du cimetière,
- Modifier la liste des emplacements réservés afin qu'elle concorde avec le plan de zonage et supprimer l'emplacement réservé concernant la parcelle A176,

De ce fait, il est proposé que la Communauté d'agglomération Loire Forez lance cette procédure.

Pour rappel, la modification est une procédure soumise à enquête publique. Selon cette procédure, le projet de modification, l'exposé des motifs, les avis émis par les personnes publiques associées et un registre d'enquête publique seront mis à disposition du public pendant une durée de minimum 1 mois en commune et au siège de la Communauté d'agglomération. Un commissaire enquêteur assurera des permanences en commune afin de présenter le dossier et de répondre aux différentes observations et interrogations du public.

Celles-ci seront enregistrées et conservées. Les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté du Président et seront portées à la connaissance du public au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique.

Il est demandé au conseil communautaire de bien vouloir :

- prescrire la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cyprien afin de modifier le zonage, d'ajuster le règlement et la liste des emplacements réservés,
- charger monsieur le Président, de la réalisation de l'ensemble des modalités s'y rapportant,
- fixer les modalités de l'enquête publique conformément aux dispositions du code de l'environnement : diffusion de l'information aux habitants par :
 - o publication de deux avis dans deux journaux locaux d'annonces légales,
 - o affichage de l'avis en mairie de Saint-Cyprien et à l'hôtel d'agglomération pendant un mois,
 - o ouverture d'un registre en mairie et à l'hôtel d'agglomération pendant une durée d'un mois et publication sur le site de la Communauté d'agglomération,
 - o permanences d'un commissaire enquêteur pendant un mois minimum,
 - o le dossier ainsi qu'un registre dématérialisé consultables sur internet seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête,
- dire que conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée sera notifié, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée :
 - o au préfet,
 - o aux présidents du Conseil régional et du Conseil départemental,
 - o au président du Syndicat mixte du SCOT Sud Loire,
 - o ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7 et L- 132-9 du Code de l'urbanisme.
- dire que conformément aux articles R.123-24 et suivants du Code de l'urbanisme, la délibération fera l'objet des formalités d'affichage pendant une durée de 1 mois en mairie de Saint-Cyprien et à l'hôtel d'agglomération aux endroits habituels et que mention de cet affichage sera effectuée dans un journal local d'annonces légales. De même la présente fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs conformément à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales.
- autoriser monsieur le Président, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la délibération.

Après en avoir délibéré par 119 voix pour, le conseil communautaire :

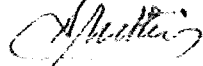
- prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cyprien afin de modifier le zonage, d'ajuster le règlement et la liste des emplacements réservés,
- charge monsieur le Président, de la réalisation de l'ensemble des modalités s'y rapportant,
- fixe les modalités de l'enquête publique conformément aux dispositions du code de l'environnement : diffusion de l'information aux habitants par :
 - o publication de deux avis dans deux journaux locaux d'annonces légales,
 - o affichage de l'avis en mairie de Saint-Cyprien et à l'Hôtel d'agglomération pendant un mois,
 - o ouverture d'un registre en mairie et à l'hôtel d'agglomération pendant une durée d'un mois et publication sur le site de la Communauté d'agglomération,
 - o permanences d'un commissaire enquêteur pendant un mois minimum,
 - o le dossier ainsi qu'un registre dématérialisé consultables sur internet seront tenues à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête,
- dit que conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié avant l'enquête publique :
 - o au préfet,
 - o aux présidents du Conseil régional et du Conseil départemental,
 - o au président du Syndicat mixte du SCOT Sud Loire,
 - o ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7 et L- 132-9 du Code de l'urbanisme.

- dit que conformément aux articles R.123-24 et suivants du Code de l'urbanisme, la délibération fera l'objet des formalités d'affichage pendant une durée de 1 mois en mairie de Saint-Cyprien et à l'hôtel d'Agglomération aux endroits habituels et que mention de cet affichage sera effectuée dans un journal. De même la présente fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs conformément à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales.

- autorise monsieur le Président, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la délibération.

Fait et délibéré, à Montbrison, le 26 septembre 2017.
Ont signé, au registre, les membres présents.

Le Président



Alain BERTHEAS

Le Président

Cette délibération est soumise à l'affichage en application des articles R.123-24 et suivants du Code de l'urbanisme et sera effectuée aux endroits habituels de la commune de Saint-Cyprien et à l'hôtel d'Agglomération aux endroits habituels. De même la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs conformément à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales.



