

Loire Forez agglomération

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL A 45 COMMUNES
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

RAPPORT DE PRESENTATION

Loire Forez agglomération	planification@loireforez.fr
PLUi à 45 communes approuvé le	13 décembre 2022
Modification simplifiée n°1 lancée le	7 mars 2023
Notification aux communes concernées	14/04/2023
Notification aux PPA	14/04/2023
Mise à disposition	4/09/2023 au 6/10/2023
Modification simplifiée n°1 du PLUi à 45 communes approuvé le	12/12/2023

Dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal à 45 communes

Éléments constitutifs du dossier :

Table des matières

I.	CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	1
A.	Le contexte local	1
B.	Le choix de la procédure de modification	1
C.	Le déroulement de la procédure	2
II.	JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI A 45 COMMUNES	3
A.	Présentation et justifications des corrections d'erreurs matérielles	3
B.	La cohérence au regard des enjeux stratégiques du document d'urbanisme	3
III.	LES MODIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU	4

I. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. Le contexte local

Loire Forez agglomération

Par délibération du conseil communautaire du 7 juillet 2015, Loire Forez agglomération est compétente en matière de « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale ».

Le préfet de la Loire a acté ce transfert de compétence à l'ex-communauté d'agglomération Loire Forez (CALF) par arrêté à la date du 16 octobre 2015.

En 2017, avec l'entrée en vigueur du nouveau schéma départemental de coopération intercommunal, Loire Forez agglomération a été créée par fusion extension de l'ex-CALF et de tout ou partie de 3 autres ex-communautés de communes (Pays de Saint-Bonnet-le-Château, Montagnes du Haut-Forez et Pays d'Astrée).

Le plan local d'urbanisme intercommunal à 45 communes de Loire Forez agglomération, couvrant le territoire de l'ex-CALF, a été lancé fin 2015 et été approuvé par délibération du conseil communautaire du 13 décembre 2022.

Après plusieurs mois d'application du document, il apparaît nécessaire de modifier le PLUi à 45 communes pour corriger des erreurs matérielles dans le règlement écrit. La modification simplifiée n°1 du PLUi à 45 communes a donc été lancée par délibération du conseil communautaire du 7 mars 2023.

Le SCoT Sud Loire

Le schéma de cohérence territorial (SCoT) Sud-Loire a été approuvé le 19 décembre 2013. Les 45 communes de l'ex-communauté d'agglomération Loire Forez sont concernées par ce SCoT.

Les 42 autres communes de Loire Forez agglomération ne dispose à ce jour pas de SCoT applicable sur leur territoire.

Toutefois, le SCoT Sud-Loire est en cours de révision depuis le 29 mars 2018 à l'échelle de son nouveau périmètre, qui comprend désormais l'ensemble du territoire de Loire Forez agglomération (87 communes).

B. Le choix de la procédure de modification

Selon l'article L.153-45 du code de l'urbanisme une procédure de modification simplifiée peut être effectuée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée du PLUi à 45 communes de Loire Forez agglomération répond au troisième critère : correction d'erreurs matérielles dans le règlement écrit.

C. Le déroulement de la procédure

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est soumise à une mise à disposition du public. Avant celle-ci le projet de modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées et aux communes concernées.

La procédure se déroule de la façon suivante :

- **07 mars 2023** : lancement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi à 45 communes de Loire Forez agglomération ;
- **14/04/2023** : transmission du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées (Etat, Région, département, chambres consulaires...) et aux communes concernées avant le début de la mise à disposition ;
- **Du 4/09/2023 au 6/10/2023** : mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLUi à 45 communes au public ;
- **08/08/2023** : délibération du conseil communautaire pour approuver la modification simplifiée du PLUi à 45 communes.

II. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI A 45 COMMUNES

A. Présentation et justifications des corrections d'erreurs matérielles

Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme en application du PLUi à 45 communes en vigueur, plusieurs incohérences ont été relevées dans l'écriture du règlement écrit. Les corrections relèvent des thèmes suivants :

Clarification de la règle :

A l'issue des premiers mois d'application du PLUi, des adaptations dans la rédaction de certaines règles s'avèrent nécessaires afin d'en faciliter leur compréhension. Cette clarification permet également d'assurer d'une application identique pour tout projet.

Ces compléments n'ont pas d'impact sur les capacités constructibles des zones. Ils relèvent soit de l'erreur matérielle soit du besoin d'une meilleure compréhension de la règle.

Complément du lexique annexé au règlement écrit :

Un lexique présent en annexe du règlement permet de définir des termes techniques utilisés dans le règlement écrit. Suite aux évolutions du règlement écrit proposées dans cette procédure, il convient de compléter ou corriger le lexique afin d'assurer une cohérence avec le règlement écrit amendé.

Mise en cohérence du règlement avec la politique de développement économique et du schéma d'accueil des entreprises (SAE) de LFa :

Les premiers mois d'application des règles relatives aux zones urbaines à vocation économique ont révélé des incohérences entre le règlement du PLUi et la politique menée par LFa en matière de développement économique. Il convient donc parfois d'adapter le règlement des zones Ue et AUe. Ces évolutions n'ont pas d'impact sur les capacités constructibles de ces zones mais uniquement sur les types de constructions ou d'activités autorisées, ou encore sur leur aspect extérieur ou leurs implantations.

B. La cohérence au regard des enjeux stratégiques du document d'urbanisme

Les modifications projetées concernent uniquement des éléments mineurs du règlement écrit, relevant de l'erreur matérielle ou de la clarification de la règle, ainsi que le lexique en annexe de ce règlement. Aussi, elles ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en matière d'équilibre territorial, de préservation du cadre de vie ou encore de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

A l'inverse, les modifications du règlement des zones économiques confortent l'objectif du PADD en termes de production d'espaces économiques plus qualitatifs et de maintien d'un équilibre entre les fonctions économiques et résidentielles.

III. LES MODIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU

L'ensemble des modifications portées au règlement et à son annexe apparaissent en rouge dans les projets de modification joint au dossier.

ANNEXES

- A. Délibération du conseil communautaire pour lancer la procédure de modification simplifiée
- B. Règlement modifié
- C. Annexe au règlement modifiée
- D. Délibération du conseil communautaire pour approuver la procédure de modification simplifiée