

DEPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE CHUYER

1 - Rapport de présentation
de la modification n°1

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CHUYER a été approuvé en octobre 2009.

Une seule zone d'extension de l'habitat a été définie au PLU : un secteur d'environ 2,5 hectares situé en greffe du bourg.

Compte-tenu de l'incapacité des réseaux de collecte et des stations de traitement à gérer les effluents générés par l'aménagement de cette zone, celle-ci a été classée zone AU stricte fermée, subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Avant d'envisager l'ouverture de cette zone, des études techniques ont été menées par la collectivité. Les travaux sur les conduites et la nouvelle station de traitement sont à présent programmés.

La modification du Plan Local d'Urbanisme implique en premier lieu une modification du règlement et des pièces graphiques.

La zone d'extension du bourg a par ailleurs fait l'objet d'une série d'études et d'ateliers participatifs menés par la Collectivité, en lien avec la population, qui ont permis de définir des grands principes d'aménagement. Le rapport de présentation du PLU approuvé comprend déjà des dispositions concernant l'aménagement de cette zone. La Commune de CHUYER a souhaité en outre introduire une orientation d'aménagement et de programmation résultant des diverses concertations et permettant de préciser les conditions d'aménagement du secteur.

D'autre part, la Commune a bénéficié de l'appui du Parc du Pilat pour élaborer des dispositions communes à toutes les zones relatives à « *l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords* », l'objectif visé étant de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Enfin, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, le présent projet de modification comprend également une délibération motivée du conseil municipal (cf. annexe) justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées.

Aménagement de la zone d'extension du bourg

Suite à l'approbation du PLU en 2009, des études opérationnelles ont été menées par différents acteurs de l'aménagement, en concertation avec la Commune, les propriétaires dans la zone et les habitants.

Parmi ces études : la démarche COCA avec le Conseil Général de la Loire, le travail de fin d'études d'un jeune architecte, des ateliers participatifs avec « Agir en Ville » et « Solstice », l'établissement d'un avant-projet détaillé (projet technique, chiffrage prévisionnel, projet de répartition entre les propriétaires) avec le bureau d'études et Géomètres Julien et Associés ; toutes ces démarches se faisant avec l'appui du Parc du Pilat.

Ces travaux, à l'initiative de la Commune, ont permis d'enclencher une dynamique des propriétaires de la zone pour envisager la création d'une Association Foncière Urbaine (AFU).

Le rôle d'une Association Foncière Urbaine est d'opérer à la fois le remembrement de parcelles et l'aménagement d'une zone. Dans ce secteur où le foncier est inadapté à un développement cohérent notamment en matière d'espaces publics, de mixité ou de densité d'habitat, la réorganisation parcellaire permet de mutualiser les atouts et les contraintes d'un aménagement.

La démarche permet également de mettre le propriétaire au cœur du projet et de faire valoir ses attentes individuelles.

Ci-contre : avant- projet réalisé par Agir en Ville & Solstice – 2014. Ci-dessous : avant-projet détaillé réalisé par Julien et Associés - 2015



En conformité avec le programme local de l'habitat, l'avant-projet élaboré prévoit une diversité des offres d'habitat : maisons individuelles, habitat intermédiaire à collectif ; pour un total d'environ 50 logements. L'agencement de ces différentes formes d'habitat et plus généralement l'organisation du nouveau quartier sont définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Au regard des capacités d'équipements de la Commune et conformément au PLH, la production de logements se fera en deux temps : une première phase conforme aux objectifs du PLH1 (2010-2016 reconduit jusqu'en 2018) et une seconde phase conforme aux objectifs du PLH2 (2018-2024).

Impacts de la modification :

Sur le zonage :

- La **zone AU** (zone à urbaniser non équipée pour laquelle l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU) est modifiée en **zone 1AU** (zone à urbaniser sous conditions).
- Le **secteur AUi** (secteur à vocation d'activité à dominante artisanale) est modifié en **zone AUi** (zone à vocation d'activité à dominante artisanale fermée pour laquelle l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU).
- Un secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (correspondant à la zone 1AU) est délimité sur le plan de zonage.

Nota. En attendant l'aménagement de la zone 1AU (extension ouest du bourg), les marges de recul du PLU s'appliquent. La porte d'agglomération sera déplacée lorsque les terrains situés en zone 1AU seront viabilisés.

Sur le règlement :

- La **zone AU** stricte devient une **zone 1AU** (zone à urbaniser sous conditions) – voir le règlement correspondant.
- Le **secteur AUi** devient une **zone AUi** (zone à vocation d'activité à dominante artisanale fermée pour laquelle l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU) – voir le règlement correspondant.
- Le titre VI. « **ARTICLE 11 COMMUN A TOUTES LES ZONES** » est modifié.

Autre :

- Une **Orientation d'aménagement et de programmation** : « Extension ouest du bourg » est insérée dans les pièces du Plan Local d'Urbanisme.