

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE URBANISME & BUREAU D'ETUDES MAITRISE D'ŒUVRE ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER COORDINATION S. P. S.

Bureau d'études OXYRIA Le Plat Coupy 42470 FOURNEAUX Tel : 04-77-62-48-57 @ : oxyria.fourneaux@oxyria.fr



Mairie de Marcoux Au Bourg 42130 - MARCOUX Tel: 04-77-97-41-16

@:mairiedemarcoux42@wanadoo.fr

## Commune de MARCOUX

RÉVISION GÉNÉRALE DU P.O.S. EN PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)

### PHASE PROJET COMMUNAL

Compte-rendu de la réunion publique du 31 Août 2016 « Présentation du projet communal : le P.A.D.D. »

# + OBJET DE LA RÉUNION

Par une délibération en date du 25 Novembre 2015, le Conseil Municipal de Marcoux a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S), approuvé en 1989, en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Une première réunion publique avait été organisée fin 2015, pour présenter la démarche de révision du P.O.S et son contexte réglementaire.

Afin de présenter la première partie de la révision de ce P.O.S. (le diagnostic territorial), une deuxième réunion publique, à destination des habitants de la commune, a été organisée le Lundi 25 Avril 2016, à 20h30 à la salle des fêtes de Marcoux.

La troisième réunion publique qui s'est déroulée le Mercredi 31 Août, à 20h30, à la salle des fêtes de Marcoux, a eu pour objectif de présenter les grandes orientations de développement que la commune souhaite mettre en place pour les dix années à venir. Le projet communal, le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est ainsi présenté et expliqué aux personnes présentes.

## + NOMBRE DE PARTICIPANTS

Une vingtaine de personnes était présente à cette réunion.

# + DÉROULÉ DE LA RÉUNION

Après un mot d'introduction effectué par Monsieur le Maire, le bureau d'études OXYRIA rappelle dans un premier temps la composition du P.L.U. Il présente et explique les différentes pièces qui constituent le document d'urbanisme. Un rappel sur la procédure et le déroulé de la mission est fait par la suite et permet au public de situer la phase P.A.D.D. dans la démarche globale. Pour terminer son introduction, le bureau d'études rappelle au public que trois réunions ont été effectuées durant la phase diagnostic sur cinq thématiques différentes (habitat, environnement,...) et que les supports et compte-rendus de ces réunions sont consultables en mairie sur demande.

Ensuite, le bureau d'études présente ce qu'est un P.A.D.D., de quoi il se compose et à quels objectifs il répond. Le P.A.D.D. de Marcoux s'organise autour de quatre grands axes de développement, à savoir :

AXE N°1 : MODÉRER ET ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

AXE N°2 : MAINTENIR ET CONFORTER LA VIE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

AXE N°3 : RENFORCER L'INTENSITÉ ET LA QUALITÉ DE VIE DU CENTRE BOURG

AXE N°4 : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES

Une présentation détaillée des grandes orientations est par la suite effectuée.

Chacun des grands axes est détaillé par le bureau d'études.

## + AXE 1 : MODÉRER ET ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

# 1. ASSURER LE RENOUVELLEMENT DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE TOUT EN MODÉRANT LE RYTHME DE CROISSANCE ACTUEL AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION

#### Actions fixées par le P.A.D.D.

- + Densifier raisonnablement le centre-bourg de Marcoux, en remplissant notamment les dents creuses
- + Diversifier les formes urbaines, en répondant au double objectif de parcours résidentiel et de lutte contre la consommation de foncier.
- + Poursuivre une croissance démographique tout en la modérant au regard de l'armature territoriale de la commune, de la capacité de ses réseaux et des objectifs réglementaires.

# 2. CONFORTER ET DENSIFIER LE TISSU BÂTI EXISTANT, POUR PERMETTRE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS, GAGES D'ATTRACTIVITÉ

# Actions fixées par le P.A.D.D.

- + Encourager la réalisation de formes alternatives à la maison individuelle « traditionnelle » afin de répondre aux besoins de jeunes actifs ne pouvant pas, dans un premier temps, acquérir une villa ou encore afin de répondre aux besoins de personnes âgées rencontrant des difficultés pour entretenir leur propriété ou accéder aux étages ;
- + Promouvoir des logements de plus petites tailles, conformément à l'évolution de la taille des ménages observée dans le diagnostic (2.6 habitants/logements). Les logements de type T2 ou T3 seront privilégier afin de rééquilibrer l'offre du parc actuel.
- + Saisir les opportunités foncières présentes dans le tissu urbain existant dans un objectif de concentration du développement urbain
- + Conserver la structure traditionnelle des hameaux agricoles en contenant leur développement
- + Maintenir le taux de locataires actuel
- + Stabiliser le taux de logements sociaux sur la commune en fonction de l'évolution du parc de logements
- + Réhabiliter/rénover les logements vacants, afin de proposer des formes alternatives à la maison

## 3. PROMOUVOIR UNE URBANISATION MOINS CONSOMMATRICE D'ESPACE

#### Actions fixées par le P.A.D.D.

- + Maintenir un rythme de développement conforme aux prescriptions du SCOT Loire Centre : 12 logements/hectares pour les terrains de plus de 5000 m² en foncier libre et croissance de 1 % maximum pour les villages
- + Modérer la consommation d'espaces en fixant un objectif chiffré de besoin en foncier pour accueillir la trentaine de nouveaux logements prévue sur la période 2016-2026, à savoir environ 2 à 3 hectares
- + Renforcer la centralité du bourg en densifiant et en encadrant le développement de un/deux secteurs du centre-bourg identifiés comme stratégiques
- + Permettre la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles dans un double objectif de modération de la consommation d'espace et de préservation et valorisation du patrimoine architectural Il s'agira cependant d'éviter une trop forte densification des hameaux, ces derniers ayant pour but de conserver leur morphologie traditionnelle
- + Favoriser la réhabilitation/rénovation des logements vacants pour répondre à un objectif de « reconstruction de la ville sur la ville »
- + Saisir les opportunités foncières présentes dans le tissu urbain existant dans un objectif de concentration du développement urbain

# + AXE N°2: MAINTENIR ET CONFORTER LA VIE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

# 2-1. CRÉER LES CONDITIONS PROPICES AU MAINTIEN DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

- + Promouvoir la diversité des fonctions dans le centre afin de renforcer l'image du bourg;
- + Organiser les poches de stationnement et mettre en valeur les continuités piétonnes entre les secteurs d'habitat et le tissu commercial local (même s'il est de faible importance actuellement) afin d'offrir des conditions propices au maintien des activités existantes, et au développement de ces dernières
- + Conforter les activités économiques en lien avec le tourisme (maintien des gîtes, des animations, des visites, des monuments historiques, de la viticulture,.. rendant attrayant la commune)
- + Dans un second temps, favoriser et encourager la transformation de quelques rez-de-chaussée de constructions sur rue dans le village en surfaces de commerces ou d'artisanat

## 2-2. SÉCURISER ET PÉRENNISER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET AGRICOLES

- + Maintenir le foncier destiné aux activités économiques : ZA de La Tuilerie
- + Permettre le développement de certaines structures existantes
- + Délimiter strictement le tissu urbain constitué et encadrer les possibilités de développement des hameaux afin de limiter l'étalement urbain et le grignotage des terres agricoles
- + Conserver et protéger les grandes entités agricoles homogènes présentant un intérêt économique mais également paysager, en maintenant des zones de développement (périmètre de réciprocité)
- + Créer les conditions favorables au maintien de la Surface Agricole Utile (SAU) et à l'émergence de projets agricoles

# + AXE N°3: RENFORCER L'INTENSITÉ ET LA QUALITÉ DE VIE DU CENTRE-BOURG

## 3-1. MAINTENIR LES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES (ET ARCHITECTURALES) DE LA COMMUNE

- + Protéger le patrimoine paysager caractéristique d'une commune à dominante agricole
- + Protéger les secteurs à forts enjeux écologiques (zones humides, ZNIEFF, fonds de vallées et ripisylves,...)
- + Préserver les cônes de vue sur le paysage alentour ou sur la silhouette du bourg de Marcoux.
- + Protéger et de mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain (Église, Mairie, château de Gouttelas, ...) ainsi que le Petit

Patrimoine (croix, puits ...) représentant la qualité et la sensibilité paysagère de Marcoux

- + Maintenir les espaces boisés caractéristiques du paysage de Marcoux
- + Protéger les secteurs marqués par une sensibilité paysagère : il s'agit d'une part des espaces agricoles homogènes mais également des perspectives sur le paysage lointain en évitant toute urbanisation

#### 3-2. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DU BOURG ET RENFORCER SON URBANITÉ

- + Valoriser les espaces publics existants via l'aménagement de connexions piétonnes ayant pour but de renforcer leur utilisation et de créer des coutures urbaines entre les différentes entités du tissu urbain
- + Préserver les espaces paysagers intra-bourg (autour de l'église, rue de l'école...)
- + Maintenir les perspectives paysagères sur la silhouette du bourg
- + Identifier les éléments architecturaux ou urbains (Petit Patrimoine) caractéristiques de l'identité de Marcoux et veiller à leur préservation
- + Affirmer la centralité du bourg par l'accueil de nouveaux quartiers visant à épaissir le tissu urbain constitué
- + Intégrer les nouvelles constructions au bourg par la mise en place d'orientation d'aménagement et de programmation et la mise en place de prescriptions architecturales et paysagères

### 3-3 SÉCURISER ET AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS

- + Sécuriser les déplacements piétons intra-bourg et notamment la connexion entre la Place de l'Église, l'école et l'entrée Sud du bourg (en direction de la Loge aux Vignes / étang / salle des fêtes)
- + Structurer le développement du bourg à partir d'un maillage viaire et piéton permettant d'assurer une continuité urbaine entre les différentes fonctions du village (habitat, équipements, espaces de respiration,...) et permettant d'assurer leur intégration au tissu existant

#### Révision du P.O.S en P.L.U // Commune de MARCOUX

- + Inciter au développement du réseau modes doux dans ,d'éventuels futurs quartiers via la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)
- + Sécuriser l'aménagement de certains carrefours situés hors du bourg et limiter les conflits d'usage entre engins agricoles et véhicules motorisés

# + AXE N°4: PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES NATURELLES

# 4.1- PROTÉGER LA TRAME VERTE ET BLEUE ET MAINTENIR LA FONCTIONNALITÉ BIOLOGIQUE DU TERRITOIRE

- + Protéger les secteurs à forts enjeux écologiques et notamment les secteurs « le Pic de Montaubourg », « la Valette », « Pierre à Jard » et du « Pic Sainte Anne » marqués par la présence de Zones d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II ( « Monts du Forez et Plaine du Forez »);
- + Préserver les espaces boisés identifiés comme « réservoirs de biodiversité » par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), que constituent les bois de Saillant et de Ségotier ;
- + Protéger le réseau hydrographique caractérisé par la présence de ripisylves denses.
- + Maintenir les coupures vertes.

## 4.2- GARANTIR LA PÉRENNITÉ DES RESSOURCES NATURELLES ET OPTIMISER LES RÉSEAUX EXISTANTS

- + Préserver les milieux aquatiques en veillant au maintien des ripisylves et réduisant les risques (notamment de pollution). Il s'agit de limiter les possibilités de développement à proximité des cours d'eau.
- + Veiller à l'adéquation entre développement urbain et capacité des réseaux actuels

### 4.3 - MAÎTRISER LES RISQUES ET LES NUISANCES

- + Limiter voire interdire le développement (constructions nouvelles, projets d'extension ou de réhabilitation) de certains secteurs soumis à des risques naturels
- + Limiter le développement à proximité des axes de transport ou secteurs d'activités présentant des nuisances sonores
- + Sécuriser les accès aux entreprises de la ZA de La Tuilerie (zone de stationnement poids lourds,..)

### + Remarques des participants

- Monsieur le Maire précise que le paragraphe clé du projet communal se situe sur la diminution des terrains constructibles : il n'y en aura plus que 2 ou 3 hectares sur plus d'une vingtaine aujourd'hui dans le P.O.S. Il ajoute également que les terrains laissés constructibles et les bâtiments identifiés comme ayant le potentiel à changer de destination devraient normalement être construits au bout des 10 années du P.L.U. Il rappelle que la logique de développement n'est plus du tout identique à ce qui s'est fait lors du P.O.S.

# 1 - Pour les propriétaires qui ont des terrains de 3000 m² - 5000 m², est-ce qu'ils seront obligés de vendre (une partie) ou de construire ?

=> Des terrains de cette taille là n'existeront pratiquement plus ; l'objectif étant d'inciter à construire là où il sera possible de le faire, mais le propriétaire ne sera pas directement obligé de le faire. L'objectif de la commune est de cibler dans un premier temps les dents creuses, et de fixer des quartiers, des espaces pour la construction.

# 2 - Un terrain de 4000 m² dont une partie est déjà construite devra t'il forcément être construit sur la seconde partie laissée libre ?

Il est difficile d'appliquer une seule logique de développement à l'échelle communale. Suivant si le terrain se situe dans la continuité du bourg, ou dans les hameaux, il n'y aura pas la même priorité à la construction. L'objectif étant d'éviter l'étalement urbain dans les hameaux notamment, un terrain pourrait être divisé en une partie constructible et une partie agricole.

- Monsieur le Maire précise que la Zone d'Activités de La Tuilerie est également « dépendante » de l'échelle supra-communale. En effet, Marcoux n'est pas identifiée comme une commune pouvant accueillir le développement d'activités industrielles, artisanales sur son territoire pour le développement global à l'échelle

supracommunal. Des zones, telle que Champbayard (Boen), sont privilégiées sur d'autres communes pour accueillir le développement économique de ce territoire et regrouper ces activités là.

# 3 - Pouvez-vous revenir sur la synthèse effectuée à l'échelle du bourg ? Pourquoi le hameau de La Plumière n'est pas identifié comme celui de La Bruyerette sur votre carte ?

Il s'agit simplement d'une représentation schématique; le zoom effectué à cette échelle-là, avec le cadrage choisi ne permet pas de représenter le hameau de La Plumière à l'identique de celui de La Bruyerette, mais dans les faits, il y aura bien une logique de développement similaire sur ces deux espaces.

## 4 - Un terrain qui serait actuellement en jachère, il faut bien qu'il se développe?

Non, pas forcément, si votre terrain en jachère se situe au milieu d'une zone naturelle, forestière, il est bien trop coûteux d'aller développer un secteur comme cela, d'amener les réseaux. Monsieur le Maire rajoute qu'on est plus dans la même logique de développement qu'auparavant, hormis les OAP qui fixent le développement de certains secteurs stratégiques sur la commune, il n'y aura pas de zones à proprement réservées pour le développement futur de la commune de Marcoux. Il précise également que ça ne sert à rien d'étendre les réseaux de partout, sans logique, et que la politique de développement des villages changera peut-être dans quelques années.

Monsieur le Maire évoque la thématique du SCOT Loire-Centre, qui pour le moment a été arrêté au 10 Mai 2016, mais qui n'est toujours pas approuvé. Il rajoute également qu'un certain flou règne quand au devenir de ce territoire : SCOT Loire Sud , PLUi Montbrison ? ...

## 5 - Est-ce que dans les zones identifiées comme constructibles il y aura des espaces verts ?

Il est également difficile de répondre à cette question de manière générale sur l'ensemble de la commune. En effet, il n'y aura pas forcément d'espaces verts créés dans les zones urbaines, mais leur présence n'est pas non plus interdite. Il s'agit plutôt d'avoir une réflexion d'ensemble pour le développement et l'aménagement de la commune. Si la nécessité d'avoir un espace de respiration se faisait sentir dans le centre-bourg, alors il y aurait peut-être la création d'un espace public, d'un espace vert.

Monsieur le Maire reprend le fait que l'État pousse en premier lieu à réhabiliter l'existant, à rénover les vieux bâtiments et combler les dents creuses.

- 6 Pour avoir un ordre d'idée, combien y-a t'il d'hectares actuellement constructibles dans le P.O.S. ? Il y en a environ 25 hectares aujourd'hui.
- 7 Si il y a un développement majestueux de la commune sur les deux années qui arrivent, si tous les droits à construire prévus pour les 10 ans à venir sont consommés sur seulement deux années, le développement de la commune est bloqué?

Monsieur le Maire répond que le SCOT limite ce développement là dans tous les cas.

#### **Autres remarques:**

SI auparavant on avait 30 hectares de zones potentiellement constructibles, au moins, on avait le choix pour construire ; le risque encouru est de voir partir les jeunes de Marcoux II y a également un risque d'inflation des terrains...

=> Monsieur Le Maire répond que l'empilement des lois laisse une faible marge de manoeuvre à l'échelle communale ; que le développement des hameaux restera limité ; que les terrains où les réseaux sont déjà présents seront favorisés pour le développement ; que le renforcement des réseaux coûte de l'argent à la commune (même si oui certains secteurs subissent des problèmes de pressions dans les réseaux..)

Le bureau d'études termine la réunion en rappelant que la démarche de concertation n'est pas terminée puisqu'il reste encore deux réunions publiques supplémentaires et que la phase d'enquête publique se déroulera dans la suite de l'élaboration de ce P.L.U.

Vous en souhaitant bonne réception,

Le Maire de Marcoux, Mr Pierre VERDIER Rédigé par Sophie BADOIL, Le gérant du bureau d'études M. Christian VILLAIN

SARL OXYRIA LE PLAT COUPY 42470 FOURNEAUX Tél.: 04 77 62 48 57 Fax: 04 77 62 48 64