Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA LOIRE

Direction
Départementale
des Territoires
de la Loire

Saint-Étienne, le 21 OCT. 2019

Le préfet de la Loire

à

Monsieur le Maire de Valeille

Objet : Avis de l'État sur le projet arrêté n°2 d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
P.J. : - Courrier ARS
- Courrier RTE

Par délibération du 12/07/2019 reçue en préfecture le 22/07/2019 et dossiers reçus en sous-préfecture le 6 septembre 2019, le conseil municipal a arrêté le projet n°2 d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous transmettre l'avis de l'État concernant l'élaboration de ce PLU, lequel doit être joint au dossier d'enquête publique.

Le présent avis rappelle l'historique de la procédure et le projet du territoire, puis analyse la prise en compte des demandes de l'avis initial, ainsi que les nouvelles modifications du document.

1) Historique de la procédure et projet du territoire

Un premier projet de PLU avait été arrêté le 28 septembre 2017 et avait fait l'objet d'un avis défavorable de l'État, celui-ci ne correspondant pas aux exigences d'une gestion économe de l'espace posée par la loi SRU et renforcée par les orientations du Grenelle de l'environnement. Le projet présentait une ambition démographique importante qui n'était pas en adéquation avec un développement mesuré du territoire. Il apparaissait en contradiction avec les objectifs du PADD fixés qui étaient de limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces agricoles et naturels et de densifier en priorité l'enveloppe urbaine existante.

A ce jour aucun ScoT n'est opposable sur le territoire de votre commune. L'élaboration du PLU doit, sauf dérogation donnée par le préfet en vertu de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, respecter les règles d'urbanisation limitée définies à l'article L.142-4 du même code. De plus, votre commune est actuellement soumise au règlement national d'urbanisme (RNU), depuis que votre POS est devenu caduc le 27 mars 2017.

Par ailleurs, Loire Forez Agglomération a prescrit un nouveau PLH mais celui-ci n'est pas encore approuvé.

On peut souligner la prise en compte par la commune d'un certain nombre de remarques émises dans le cadre du premier avis de l'État. Le projet réduit à la fois la consommation foncière et l'ambition démographique. Il convient, cependant, de prendre en compte plusieurs observations.

Le PADD du nouveau projet d'urbanisme développe les mêmes objectifs que celui présenté lors du premier arrêt de projet. Il s'établit pour une période de 10 ans avec une consommation foncière prévue de 1,7 ha en tenant compte de la rétention foncière alors que le premier projet en prévoyait 2,3 ha (en tenant compte, aussi, de la rétention foncière).

La croissance démographique a été revue et estimée à +0,4 % par an (au lieu de +0,9 %), ce qui correspondrait à environ 28 habitants supplémentaires d'ici 2029 au lieu d'une soixantaine précédemment, soit la création d'environ 10 à 13 logements.

Cependant, le tableau présenté dans le PADD et le contenu du rapport de présentation proposent la réalisation de 33 logements dont 3 logements en division parcellaire, (soit seulement 9 logements de moins que dans le 1er arrêt de projet). Aussi, le nombre de logements annoncés n'est pas cohérent avec la croissance démographique estimée (28 habitants supplémentaires soit environ 10 à 13 logements).

Par ailleurs, la densité retenue (moyenne de 12 logements/ha) dans le projet reste en dessous de la densité préconisée par le SCOT Sud Loire de 15 logements/ha qui, même s'il n'est pas opposable à la commune, doit servir de guide. Par ailleurs, cette faible densité va à l'encontre des objectifs d'une gestion économe de l'espace, d'une préservation des espaces naturels et agricoles et d'une limitation de l'étalement urbain.

On notera, de plus, qu'une partie de l'urbanisation est prévue en dehors de l'enveloppe urbaine existante.

Enfin, le pourcentage de rétention foncière étant élevé, il aurait été utile de le justifier et de pouvoir ainsi ajuster plus finement le potentiel urbanisable.

On peut noter que le projet ne comprend plus de changement de destination.

Aussi, le nouveau projet présente un potentiel de logements encore trop important, il ne correspond pas aux exigences d'une gestion économe de l'espace posée par la loi SRU et renforcée par les orientations du Grenelle de l'environnement et n'est pas en adéquation avec les objectifs du PADD de limitation de l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles et naturels et de densification de l'enveloppe urbaine existante. En conséquence, au vu des disponibilités foncières existantes au sein de l'enveloppe urbaine, il convient de supprimer le potentiel urbanisable situé en extension du tissu urbanisé ainsi que quelques parcelles situées à la frange de l'enveloppe urbaine existante.

2) Prise en compte des demandes du premier avis

Pour ce qui concerne les observations émises lors du premier arrêt de projet, il convient de signaler :

- la zone AUb pour laquelle un reclassement en zone agricole avait été demandé (y compris par la CDPENAF), a été transformée en partie en zone AUs et en zone UEc. La zone AUs *« est ouverte à l'urbanisation une fois que le potentiel constructible dans le tissu urbain est réalisé notamment la zone AU1. En cas d'impossibilité de construction de la zone AU1, elle pourra s'urbaniser à partir de janvier 2025 »*. La zone UEc correspond à un commerce réhabilité par la commune, *« elle est spécifiquement dédiée*

aux activités commerciales » mais le règlement auquel la zone fait référence (zone UB) autorise d'autres occupations et utilisations du sol. Ces deux secteurs ne se situent pas en continuité directe avec l'urbanisation, ils sont séparés par une zone Aco (zone agricole et corridor écologique), par un ruisseau et une route.

Aussi, la demande de reclassement en zone A pour la partie AUs est maintenue du fait que le potentiel foncier constructible identifié au sein même de l'enveloppe urbaine est suffisant pour atteindre les besoins en logements en cohérence avec une ambition démographique annuelle modérée de +0,4 % et il est demandé une délimitation au plus près du bâti existant pour la zone UEc.

- la zone NL, pour laquelle il avait été demandé (y compris par la CDPENAF) un reclassement en zone UL ou AUL, a été maintenue et légèrement agrandie. Le maintien de la zone NL n'est pas justifié dans la mesure où déjà une partie semble aménagée (terrain de sports, poteaux de basket) et que la constructibilité dans ce sous-secteur ne peut être réglementée comme un STECAL au vu de sa localisation au sein de la zone urbaine.

La demande de reclassement en zone UL est maintenue.

- la zone Nh, pour laquelle un reclassement en zone Uh avait été demandé, a bien été reclassée. Cependant le règlement de la zone Uh ne peut interdire les constructions neuves. Pour limiter l'urbanisation d'une telle zone il est possible de délimiter le secteur au plus près du bâti existant et de réglementer de façon plus restrictive certains articles du règlement. Il convient donc de modifier l'écriture du règlement.

- le rapport de présentation ou les annexes sanitaires n'ont pas été complétés pour démontrer complètement l'adéquation entre la capacité de la station d'épuration existante et les besoins futurs. Il convient donc de compléter les documents en conséquence.

- le règlement des zones A et N a été modifié en transformant *« abris pour chevaux »* par *«abris pour animaux non rattachés à une construction, inférieur à 20 m² d'emprise au sol et non liés à une exploitation agricole»*, il convient de rappeler que les abris pour animaux n'ont pas à être autorisés spécifiquement en tant que tels dans les zones A et N et qu'ils doivent nécessairement s'inscrire comme des annexes d'habitations existantes déjà réglementées par ailleurs ou comme des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole également déjà réglementés par ailleurs. Il convient donc de supprimer le paragraphe spécifique (p 48 et p 56).

3) Analyses des autres modifications du document

Le nouveau dossier appelle de ma part les observations suivantes :

- une zone UE a été créée à la place d'une zone UB, celle-ci semble justifiée dans la mesure où il existe déjà une activité. La sous-zone UEc permet de conforter l'activité existante (épicerie) mais une délimitation au plus près du bâti existant ou d'une future extension de l'existant est nécessaire. Par ailleurs un règlement particulier à cette zone *« spécifiquement dédiée aux activités commerciales »* serait nécessaire.

- le bourg comporte maintenant une zone d'urbanisation future AU1 qui doit être urbanisée en priorité par rapport à la zone AUs, celle-ci comporte une OAP. On peut s'interroger sur ce classement du fait qu'au précédent document d'urbanisme il s'agissait d'une zone classée urbaine (U). Si cette zone est effectivement desservie par les différents réseaux, son classement en zone d'urbanisation future n'est pas opportun. Pour rappel, la mise en place d'une OAP peut se réaliser dans une zone U.

- une zone UL a été créée à la place d'une zone UB, cette zone semble justifiée.

- concernant le règlement, le chapitre 3 *« règlement de la zone UE, UL,UEc »* précise que *« le contenu des articles UB1 à UB15 sont applicables en intégralité »*. Or le règlement de cette zone, notamment ses articles 1 et 2, permet diverses occupations et utilisations du sol. On peut donc s'interroger sur l'utilité d'avoir créé ces sous-secteurs sans y avoir associé un règlement particulier. Le règlement doit être revu et/ou les zones UE, UL et UEc modifiées.

Par ailleurs, le règlement n'est pas entièrement favorable à la diversification des formes urbaines en limitant la hauteur des constructions (notamment zone UB - 4 m pour les constructions mitoyennes et 9 m de hauteur totale).

Enfin, si la compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne est bien évoquée dans le rapport de présentation, elle reste à démontrer.

4) Cas particulier de l'urbanisation limitée

Je vous rappelle, également, que les secteurs qui ne feront pas l'objet d'un avis favorable de ma part, au titre de la dérogation prévue à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, demandée par ailleurs, ne pourront être ouverts à l'urbanisation.

5) Avis de la CDPENAF

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est consultée sur le projet de PLU lors de la séance du 9 octobre 2019. L'avis de cette commission, qui porte spécifiquement sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, vous est notifié par ailleurs.

En conclusion, au regard de l'ensemble des éléments développés ci-dessus, j'émets un **avis qui ne pourra être favorable que sous réserve** :

- de reclasser la zone AUs en zone agricole ou naturelle ;

- de reclasser quelques parcelles situées à la frange de l'enveloppe urbaine existante en zone agricoles ou naturelles ;

- de reclasser la zone NL en zone UL ou AUL en cas de projet ;

- de modifier le règlement de la zone UH concernant sa constructibilité, de la zone A et N concernant les abris pour animaux et de compléter le règlement des zones UE, UL et UEc ;

- de compléter le rapport de présentation et les annexes sanitaires concernant l'adéquation entre la capacité de la station d'épuration existante et les besoins futurs, ainsi que d'étudier les solutions alternatives aux réseaux pour la gestion des eaux pluviales ;

- de démontrer dans le rapport de présentation la compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire-Bretagne ;

- de prendre en compte les observations émises par l'ARS, ainsi que de prendre en compte les observations émises par RTE notamment en ce qui concerne le tracé de la ligne 225kV Feurs-Volvon (courriers ci-joints).

Pour le Préfet
et par délégation,
le sous-préfet de Montbrison

Rémi RECIO