

REPUBLIQUE FRANCAISE - Département de la Loire
EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL
de la COMMUNE de SAINT LEGER-sur-ROANNE

Convocation du 06 mars 2017

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal	15
Nombre de membres en exercice	15
Nombre de membres présents à la réunion	12

L'an deux mil dix-sept et le quinze mars à 20 heures 30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-Louis LAGARDE, Maire.

Présents : MM. LAGARDE Jean-Louis, COPPÉRÉ Sylviane, DUBOST Jean-Paul, HIJAZI Abdulrahim, MOTTET Alain, HACHE Chantal, BLASCO Jérôme, LAGRANGE Xavier, SERVAJEAN Virginie, ARNAL Jean-Pierre, TACHET Frédéric, BETHMONT Sylvie

Absents excusés : FRATTINI Christiane	Donne pouvoir à Monsieur LAGARDE
AUROUX Isabelle	Donne pouvoir à Monsieur BLASCO
FARGE Franck	Donne pouvoir à Monsieur TACHET

Secrétaire de séance : M. MOTTET

Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

1- Préambule

Introduit par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 en remplacement des précédents « Plans d'Occupation des Sols » (POS), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal.

Il exprime et traduit le projet global d'aménagement du territoire et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Il s'agit du document cadre pour la délivrance des autorisations d'occupation du sol (permis de construire, déclaration préalable...).

Plusieurs lois ont fait évoluer ce document ces dernières années, notamment la loi « Urbanisme et Habitat » du 02 juillet 2003, la loi Grenelle 2 ou « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 07 août 2015.

La commune de Saint Léger-sur-Roanne est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 15 février 2001. Le 30 janvier 2015, par délibération du Conseil Municipal, la commune a prescrit la mise en révision du POS pour être transformé en un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

2- Présentation du processus de révision du PLU

Les principaux objectifs de la mise en révision :

- mettre le document d'urbanisme en conformité avec la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II, et ses décrets d'application ;
- prendre en compte les nouvelles dispositions de la loi ALUR du 24/03/2014 qui, à travers son volet urbanisme, a l'ambition de répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles ;
- prendre en compte les servitudes émanant de l'Etat.
- mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec le Scot du Roannais approuvé le 4 avril 2012 par le Syndicat Mixte du Scot ;
- prendre en compte les politiques d'agglomération de Roannais Agglomération, notamment le Programme Local de l'Habitat en cours de révision, les projets d'agglomérations, etc.

Les principales étapes

- la mise en révision a été prescrite par délibération en date du 30 janvier 2015,
- les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont été débattues en Conseil Municipal le 9 juin 2016,
- le projet de PLU a été arrêté le 9 août 2016 et envoyé aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis,
- l'enquête publique s'est déroulée du 19 décembre 2016 au 25 janvier 2017.

3- La prise en compte des avis des PPA sur le projet de PLU

Les avis des personnes publiques associées (PPA)

Le dossier de PLU a été transmis aux Personnes Publiques Associées, qui ont toutes émis un avis favorable sur le dossier, à l'exception du SYEPAR qui a émis un avis défavorable.

On peut notamment citer :

- avis favorable de l'Etat avec réserves sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de remarques dont 9 éléments fondamentaux,
- avis favorable de la CDPENAF sous réserve de la prise en compte de 9 remarques,
- avis favorable de la Chambre d'Agriculture sous réserve de la prise en compte de quelques observations,
- avis favorable de Roannais Agglomération sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de remarques, notamment celles liées à la production de logements,
- avis favorable du Conseil Départemental sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de remarques,
- avis favorable de la Roannaise de l'Eau sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de remarques,
- avis favorable de RTE sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de remarques,
- avis favorable du SIEL sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de remarques,
- avis favorable d'ENEDIS sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de remarques,
- avis favorable de la commune de Riorges sous réserve de la prise en compte d'une observation.

Principales modifications apportées au dossier de PLU pour prendre en compte les remarques des PPA :

Après examen des avis des Personnes Publiques Associées, il a été décidé d'apporter des modifications au projet de PLU, sans remettre en cause l'économie générale du projet.

Les principales modifications de fonds qui ont été apportées pour répondre aux avis des PPA sont les suivantes :

Concernant le développement résidentiel et le potentiel foncier :

Pour respecter les documents-cadre, notamment le Scot, maîtriser le développement de l'urbanisation et l'échelonner dans le temps, les modifications suivantes ont été apportées:

- un échéancier de l'urbanisation précis a été établi (2021, 2026, 2030),
- des secteurs localisés dans le tissu urbain existant ont été classés en zone AU,
- le développement de certains secteurs a été reporté au-delà de 2030 (allée du Placet et allée du Chatelard).

Pour favoriser la diversification des types de logements et accroître la densité moyenne sur la commune, le secteur de renouvellement urbain de la commune (secteur de l'Eglise) a été intégré sous forme d'OAP.

Malgré ces modifications et tous les efforts consentis par la commune, la capacité de production de logements reste supérieure aux objectifs définis dans le PLH 2016-2021.

Toutefois, il faut noter que :

- le PLU prend en compte de nombreux projets engagés (21 logements ont fait l'objet de permis de construire ou déclaration de projet),

- le PLU permet de réaliser une opération de renouvellement urbain exemplaire pour une commune périurbaine, qui va permettre de diversifier son parc de logements en accueillant des logements collectifs et de répondre ainsi aux objectifs de diversification des formes urbaines et des typologies d'habitat,
- le PLU a classé en zone AU 3 secteurs définis en zone U dans le POS, localisés dans le tissu urbain et à proximité de la centralité, pour échelonner l'urbanisation et respecter la philosophie du PLH,
- le PLU permet, entre 2021 et 2030, la réalisation de seulement 12 logements. Ainsi, grâce à une démarche volontariste de la commune, le rythme de construction sera beaucoup plus faible entre 2021 et 2030 (1.3 logement/an) et permettra de compenser la production plus importante envisagée d'ici 2021.
- l'effort très important de la commune qui a supprimé tous les secteurs en extension et a donc très largement réduit son potentiel foncier par rapport au POS (-157 hectares).
- l'ensemble du potentiel foncier est situé à l'intérieur du tissu urbain constitué, principalement dans la centralité de la commune, entre les 2 RD (9 et 51),
- ce potentiel foncier est aujourd'hui incompressible dans la mesure où toutes les parcelles qui constituent le potentiel foncier sont des parcelles en dents creuses, insérées dans le tissu urbain existant, en zone U, desservies par les réseaux et les voiries. Leur déclassement engendrerait une fragilité juridique du document d'urbanisme.

Concernant le secteur de l'aéroport, le phasage de l'urbanisation de la zone économique a été précisé. Le reclassement des zones UAe et UAep en zone agricole et en zone AU à long terme n'a pas été effectué, mais des argumentaires ont été apportés dans le rapport de présentation pour justifier de la nécessité et de l'intérêt pour le territoire roannais de maintenir ce secteur de développement de l'équipement aéroportuaire.

Concernant la zone NL, naturelle à vocation de loisirs, le règlement de la zone NL a été modifié pour mieux encadrer les possibilités de construction et le secteur de l'étang a été intégré dans une zone N.

Suite à l'avis des PPA, les différentes pièces constituant le dossier de PLU ont donc été modifiées de la manière suivante :

Pièce n°2. Rapport de présentation

Des compléments ont été apportés au rapport de présentation, notamment dans la partie justifiant les choix opérés dans le PLU :

- La justification de la compatibilité des besoins fonciers du projet avec ceux définis par le SCOT a été revue en lien avec les reclassements en zones AU opérés sur certains secteurs et l'établissement d'un échéancier prévisionnel d'urbanisation,
- Le schéma d'aménagement réalisé sur le secteur Est de l'aéroport a été intégré et l'argumentaire lié au projet de développement porté par Roannais Agglomération autour de cet équipement communautaire vecteur d'attractivité territoriale a été renforcé,
- Un paragraphe sur les politiques conduites par Roannais Agglomération en matière de développement durable a été ajouté pour intégrer les orientations du PCET d'ambition Tepos.

Pièce n°3- Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- L'échéance d'urbanisation de la zone AU de l'aéroport a été modifiée pour répondre à la demande de l'Etat, et en concertation avec l'agglomération, avec une urbanisation qui ne pourra pas se faire avant 2022 (au lieu de « dans les 10 ans »).

Pièce n°3a -Orientations d'aménagement et de programmation

- une nouvelle OAP a été ajoutée sur le secteur de l'Eglise pour répondre à la demande du SYEPAR et intégrer les principes d'aménagement sur ce secteur de renouvellement urbain dont la commune est devenue propriétaire. Ce secteur est urbanisable à court terme.
- l'OAP n°4 a été supprimée car elle a fait l'objet d'une déclaration préalable pour la division de 5 lots instruite en 2014. Le secteur est donc urbanisable de suite sans principes d'aménagement à respecter.

- 3 secteurs d'OAP ont été reclassés en zone AU pour permettre de différer leur urbanisation et répondre ainsi aux objectifs de production de logements du Scot : il s'agit des secteurs « allée des Lilas », « grande rue » et « allée du Chatelard ».
- un échéancier de l'urbanisation a été établi pour phaser le développement de l'urbanisation.

Pièce n°4- Règlement

- le règlement de la zone NL a été modifié pour n'y autoriser que les extensions et les annexes des constructions existantes, mais pas les constructions nouvelles,
- le règlement des zones A et N a été complété : seuil minimal de 60m² pour qu'une habitation existante puisse faire l'objet d'une extension, hauteur de 3,5 m pour les annexes,
- le règlement de la zone UC a été complété avec l'interdiction du développement commercial par le biais de changement de destination de constructions déjà existantes,
- des précisions ont été apportées sur les destinations des constructions admises dans les sous-secteurs de la zone de l'aéroport : dans les zones Uaer et Uaep, les constructions liées à l'activité aéronautique, notamment les constructions à destination de restauration et d'entrepôt,
- des modifications et des compléments ont été apportés aux dispositions générales pour prendre en compte les observations des gestionnaires : CG42 pour les eaux pluviales, Enedis pour l'électricité, SIEL pour les nouvelles technologies de communication et d'information,
- certaines dispositions du règlement ont été adaptées pour les bâtiments agricoles : autorisation des pentes de toitures comprises entre 15 et 70%, des plaques fibrociment et des bacs aciers, exclusion des bâtiments agricoles pour les règles liées aux buttes et mouvements de terre.

Pièce n°5- Plan de zonage général

- Des secteurs figurant en OAP ont été classés en zone AU (allée du Placet, allée du Chatelard, allée des Lilas, Grande Rue) pour permettre d'échelonner l'urbanisation de la commune, et ainsi de respecter les objectifs de productions de logements définis par le Scot.
- Le secteur du Grand Champ, à l'Ouest du bourg, a été classé en zone N pour répondre à la demande de la CDPNAF notamment,
- La prise en compte des zones humides a été modifiée pour répondre à la demande l'agglomération roannaise : la zone N a été supprimée au profit d'une zone A, et les zones humides ont été intégrées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 CU,
- Les EBC autour de la servitude I4 ont été supprimés,
- Les limites des PPRNPI du Renaison et de l'Oudan ont été corrigées,
- Les marges de recul de la route départementale 51 ont été supprimées pour répondre à la demande du Conseil Départemental.

4- La prise en compte des remarques formulées lors de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 19 décembre 2016 au 25 janvier 2017.
6 observations ont été consignées sur le registre.

Trois demandes ont été prises en compte :

- le périmètre de l'OAP n°2 a été revu et réduit à la parcelle n°175.
- pour permettre la réalisation des 5 lots conformément à la déclaration préalable instruite en 2014, l'OAP 4 a été supprimée.
- l'EBC de la parcelle AK135 a été rétabli tel qu'il figurait dans le POS.

Les réponses justifiant l'absence de prise en compte par la commune des 3 autres observations ont été consignées dans le rapport d'enquête du commissaire enquêteur.

Le commissaire a émis un avis favorable sur le projet sous réserve de la prise en compte du permis d'aménager sur le secteur du Cabaret de l'Ane afin que celui-ci ne se retrouve pas en zone agricole.

En accord avec les PPA, la commune n'a toutefois pas levé cette réserve. Le PLU n'a pas été modifié en ce sens pour les raisons suivantes :

- aucune observation ou demande n'a été formulée à ce sujet lors de l'enquête publique,
- le classement de ce secteur en zone A n'empêchera pas la mise en œuvre du Permis d'Aménager qui a été obtenu en 2015 puisque celui-ci a une durée de validité de 3 ans et que, selon l'article L442-14 du code de l'urbanisme, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans

- un délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.
- le développement de ce secteur n'est pas souhaitable pour la commune car il se situe au-delà de la RD9, en dehors de la centralité de la commune, et à proximité d'une zone humide. Son urbanisation est source d'incompatibilité avec le Scot à plusieurs titres : d'une part, le développement de secteur engendrera un dépassement des objectifs de production de logements, d'autre part, il ne participera pas à la limitation de l'urbanisation le long des axes de communication tel que le Scot le prône.

C'est pour ces différentes raisons que le secteur du Cabaret de l'Ane est maintenu en zone agricole dans le PLU.

5- Approbation du dossier de PLU

Considérant que les modifications apportées au projet après enquête publique et avis des personnes publiques associées, proposées par Mr le Maire, ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD, conformément aux dispositions des articles L123.10 et L123.13 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet de révision du PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles du code de l'urbanisme précédemment cités ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

Décide d'adopter les modifications précitées et d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Dit que, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi qu'une publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de 3500 habitants et plus et pour les groupements de communes de 3500 habitants en application des articles R.2121-10 et R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales).

- La présente délibération, accompagnée du dossier de PLU qui lui est annexé, est transmise au Sous-Préfet.
- Le dossier de révision du PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Saint Léger-sur-Roanne aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Sous-Préfecture

Le Maire certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie de Saint-Léger sur Roanne et que la convocation du conseil avait été faite le 06 mars 2017.

**Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que ci-dessus.
Tous les membres présents ont signé au registre**

**Pour extrait conforme
Le Maire,
J.Louis LAGARDE,**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214202533-20170315-DCM201710-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/03/2017
Publication : 16/03/2017

