

Département
de la LOIRE

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Arrondissement
de ROANNE

Réunion du 28 septembre 2023

Canton
de CHARLIEU

Le Vingt Huit Septembre Deux Mille Vingt Trois, à 20h, le conseil municipal de MARS s'est réuni en mairie sous la présidence de M. VIODRIN, Maire.

Présents : Jérôme VIODRIN, Emilie PEYRARD, Philippe BUCHET, Luc MONTARLOT, Marjorie GIVRE, Nicole CHAVANON, Marcel Edmond PAYEN, Paul MEUNIER, Pierre-Yves LARUE, Sébastien CHRISTOPHE, Noémie SARNIN, Jérôme BOYER

Excusés : Alain JOLIVET (donne pouvoir à Jérôme VIODRIN), Sophie REBERGUE, Géraldine PERRIN

Secrétaire de séance : Emilie PEYRARD

Nombre de conseillers municipaux : en exercice : 15 présents : 12 votants : 13
--

Approbation de la révision allégée n°1 du PLU

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-14 et suivants et R.153-3 à R.153-7

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 18 Octobre 2017

Vu la délibération du 7 avril 2022 prescrivant la révision sous format allégé du plan local d'urbanisme actuellement opposable, arrêtant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu la phase de concertation menée en mairie, pendant toute la phase d'étude, d'Avril à Décembre 2022,

Vu l'avis n°2022-ARA-AC-2853 de l'autorité environnementale ne soumettant pas la procédure à la réalisation d'une évaluation environnementale

Vu la délibération du 24 Novembre 2022, décidant de ne pas réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la révision sous format allégé n°1

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 Décembre 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée du PLU,

Vu le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint en date du 1er Février 2023,

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées,

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 21 Février 2023

Vu l'arrêté n°9 prescrivant l'enquête publique de la révision allégée n°1 (avec examen conjoint) du Maire en date du 2 Mars 2023,

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur,

Rappel du contexte :

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme a été mise en œuvre, et à quelle étape cette procédure se situe.

Il rappelle les motifs de cette révision avec examen conjoint, qui vise à lutter contre la rétention foncière et à conforter le centre bourg, par l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur situé à proximité des équipements et services et de compenser cette ouverture par le reclassement d'autres secteurs en zone agricole ou naturelle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201410-20230928-2023-085032

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/10/2023

Pour cela, il est nécessaire de :

- Modifier le plan de zonage, afin de reclasser certains terrains en zone agricole ou naturelle, au profit de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone Us,
- Reprendre les orientations d'aménagement et de programmation afin de les mettre à jour avec le nouveau plan de zonage, et de créer une orientation d'aménagement et de programmation sur cette zone Us,
- Reprendre le règlement, afin de disposer de règles adaptées aux enjeux de cette nouvelle zone.

Monsieur le Maire rappelle que lors du Conseil Municipal du 15 Décembre 2022, un bilan de la concertation a été tiré et le projet de révision allégée a été arrêté.

Résumé des consultations réalisées :

Monsieur le Maire informe de la suite des étapes réalisées avec la présentation du projet en réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et la consultation de certains organismes.

Au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées a été organisée en mairie le 1^{er} Février 2023 :

- La CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des demandes suivantes :
 - o Compléter les OAP en proposant des densités en rapport avec les prescriptions du SCOT du Sornin pour les communes rurales, c'est-à-dire respectant respectivement 25 et 15 logements à l'hectare pour 35% et 65% des logements produits
 - o Mettre en place un phasage d'urbanisation priorisant l'aménagement du secteur US en conditionnant l'ouverture des autres secteurs sous OAP à une part significative de réalisation au sein de la zone Us pour permettre à la commune de structurer et dynamiser le bourg
- La Communauté de Communes émet un avis favorable avec une observation : concernant le règlement, la règle de 5 m maximum interpelle, puisque cela ne permet pas aux constructions de s'implanter au-delà de cette bande
- Le SCOT Loire Nord émet un avis favorable avec 3 observations :
 - o La règle de retrait de maximum 5 m implique que les bâtiments seront positionnés selon le même alignement, pratiquement, ce qui peut générer des nuisances (ombrages,...)
 - o La mise en place d'un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) concernant toute la surface bâtie, y compris les annexes, peut être assez restrictive pour les futurs propriétaires
 - o Il est rappelé qu'une étude permettant d'analyser la vacance sur le territoire de la Communauté de Communes sera lancée prochainement
- La Chambre d'Agriculture n'émet pas de réserve sur le projet de révision allégée.
- Monsieur le Maire de Chandon n'a pas d'observation particulière à formuler sur cette procédure
- Monsieur le Maire de Maizilly n'a pas de remarque particulière à formuler sur cette procédure
- Monsieur le Maire d'Arcinges n'a pas de remarque particulière à formuler sur cette procédure
- La DDT émet un avis favorable complété par 3 remarques :
 - o Le projet en zone Us est à 12 logements à l'hectare et un calcul sur l'ensemble des OAP atteint 12.3 logements par hectare. LE rapport de compatibilité laisse une certaine souplesse mais la densité des projets de la commune apparaît en deçà des objectifs du SCOT. IL conviendrait de compléter les OAP en proposant des densités compatibles avec le SCOT.

- Un phasage entre les OAP mériterait de compléter votre projet en donnant la priorité à la zone Us, bien située près du bourg, dont la commune a la maîtrise foncière, et en conditionnant dans le règlement l'urbanisation des autres secteurs couverts par une OAP à un taux de réalisation (significatif) au sein de la zone Us.
- Le rapport phase IV dans le cadre de l'actualisation du schéma directeur d'assainissement a mis en synthèse un programme de travaux visant une amélioration et une extension de réseau. Les travaux prévus et nécessaires) un traitement qualitatif des effluents supplémentaires liées à la zone Us devront être réalisés en préalable à toute urbanisation. L'adduction eau potable devra également être prévue en amont.
- Contribution de l'INAO : L'INAO souhaite s'assurer auprès de la commune qu'une concertation a bien été menée avec l'opérateur habilité à la production label rouge, et que ce projet d'urbanisation ne viendra pas fragiliser sa capacité à mettre en œuvre le cahier des charges. L'INAO s'interroge sur la possibilité d'installer des bureaux avec le projet de construction de 11 logements. Cela n'apparaît pas en cohérence avec la démonstration faite dans le reste du document.

Phase d'enquête publique :

Monsieur le Maire informe que l'enquête publique s'est déroulée du 31 Mars au 14 Avril 2023. Une observation a été inscrite sur le registre demandant l'implantation d'une haie végétale qui favoriserait un brise vue naturel et une meilleure intégration paysagère du projet.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet assorti d'une réserve : mise en cohérence du zonage d'assainissement avec le nouveau zonage du PLU.

La commune a également répondu aux demandes des personnes publiques associées :

- Concernant la densité et le phasage des OAP (réserve de la CDPENAF et remarques de la DDT) :

Il est rappelé que le secteur ajouté correspond à un secteur en pente, prévoyant une voie de desserte interne et la réalisation d'un espace public.

Le projet s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SCOT dans la mesure où la densité doit tenir compte de la topographie du site et de la morphologie du quartier et du bourg :

- Il s'agit également de tenir compte de programmes de logements correspondant à la demande présente sur la commune de Mars.
- La zone Us intègre la volonté de diversifier les formes de logements, avec des densités plus importantes grâce à la réalisation d'une partie de l'opération dédiée à d'autres formes que du logement individuel. Néanmoins, l'emprise de la voie de desserte consommera nécessairement beaucoup d'espaces, compte-tenu de la topographie et de la configuration de la zone.

Sur les 4 OAP restantes du PLU actuel, 2 sont aménagées ou en cours d'aménagement, les 2 autres constituant des dents creuses. Ces OAP sont de très faibles dimensions, la réalisation d'une densité forte ne paraît donc pas adaptée à la morphologie du quartier et à la taille des parcelles, dans un contexte de commune rurale.

Les OAP actuelles sont de plus classées en zone urbaine, ne permettant pas la mise en place d'un échancier (permis uniquement en zone à urbaniser, comme le dispose l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme).

Enfin, le SCOT définit une enveloppe foncière pour l'échéance 2012-2022. Bien qu'étant au-delà de cette échéance, la procédure s'inscrit intégralement en compatibilité avec cette enveloppe foncière, sans ajouter de zone constructible, en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD.

De ce fait, il ne paraît pas pertinent de reprendre le dossier pour intégrer un échancier ou revoir la densité sur les OAP.



- Concernant la règle de retrait de 5m (remarque du SCOT) :

La commission n'a pas souhaité prendre en compte cette remarque, afin de privilégier une implantation côté voie.

- Concernant la demande de création d'une haie permettant de faciliter l'intégration paysagère

La commission a suivi les préconisations du commissaire enquêteur demandant de reprendre le règlement et l'OAP afin d'imposer la réalisation d'une clôture sous forme de grillage, doublé d'une haie bocagère. Le règlement et l'OAP ont été repris.

- Concernant la mise en cohérence du zonage d'assainissement (réserve du commissaire enquêteur)

La révision du zonage d'assainissement a été réalisée en parallèle de la procédure. Une enquête publique a été réalisée du 21 juillet 2023 au 18 août 2023. Le zonage a été approuvé en conseil municipal le 28 Septembre 2023.

La réserve émise par le commissaire enquêteur dans le cadre de la révision allégée est donc levée en matière de mise en cohérence PLU/zonage assainissement est donc levée. L'étude est annexée au dossier de PLU.

Monsieur le Maire présente le projet de révision sous format allégé du Plan Local d'Urbanisme, avec l'intitulé des diverses pièces le composant, à savoir le rapport de présentation, le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à approuver cette procédure de révision sous format allégée telle que présenté.

Après avoir délibéré et voté, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

➤ **APPROUVE la révision sous format allégée tel que présenté ;**

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie durant un mois, transmise à Monsieur le Préfet de la Loire et publiée dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, cette délibération et le PLU approuvé seront mis sur le portail national de l'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

Ont signé au registre tous les membres présents.

CERTIFIE

MARS, le 28 septembre 2023

Jérôme Viodrin
Maire de Mars



Emilie PEYRARD
Secrétaire de séance

