

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LORETTE

NOTICE EXPLICATIVE
DE LA MODIFICATION n°1

SOMMAIRE

1 - CADRE REGLEMENTAIRE

2 - CONTEXTE

3 - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

1- CADRE REGLEMENTAIRE

Saint-Etienne Métropole est compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) et documents d'urbanisme en tenant lieu. L'exercice de cette compétence par Saint-Etienne Métropole ne permet plus aux communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Saint-Etienne Métropole peut mener des procédures de modification, de modification simplifiée, de mise en compatibilité et de mise à jour des PLU communaux.

Cette procédure de modification du PLU est encadrée par l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme qui stipule :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le Maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer les possibilités de construire
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code »

En effet, le projet de modification

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Toutefois, la modification concerne un zonage Anc établi, dans le PLU approuvé le 04 octobre 2018, sur des terrains qui, dans le POS de 1991 révisé en 2009, étaient minoritairement en zone agricole et principalement en zone 2NAb (destinés à l'urbanisation future pour du logt individuel dans le cadre d'opérations de plus d'un hectare). Il pourrait donc être considéré que cette modification diminue les possibilités de construire.

De plus, la suppression du secteur Anc (inconstructible) et son intégration en zone A majore automatiquement de plus de 20% les possibilités de construction pour les exploitants agricoles.

Considérant l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme et la nature de la modification envisagée, il convient d'engager une procédure de modification du PLU avec enquête publique pour répondre aux attentes issues du jugement du Tribunal Administratif de Lyon du 06 février 2020.

Par ailleurs, le PLU de la commune de Lorette ayant été approuvé avant le Plan de Prévention des Risques Miniers de la vallée du Gier, il est opportun de profiter de cette procédure de modification pour actualiser le règlement du PLU et prendre en compte l'approbation du PPRM dans la rédaction de l'article n°2 des différentes zones du PLU.

On notera que le PPRM de la vallée du Gier a d'ores et déjà été annexé au PLU de la commune de Lorette par arrêté n°2019.00035 du Président de Saint-Etienne Métropole, en date du 18 juin 2019, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Pour satisfaire à l'injonction du Tribunal Administratif, et pour intégrer les modifications induites par l'annexion du PPRM du Gier au PLU, Monsieur le Président de Saint-Etienne Métropole a donc pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification du PLU de la commune de Lorette afin de :

- supprimer le secteur Anc (agricole non constructible) figurant au PLU de Lorette approuvé le 04 octobre 2018 et de reclasser ce secteur en zone A (agricole),
- modifier le règlement graphique du PLU et le règlement écrit du PLU (zone A) en conséquence,
- actualiser la rédaction de l'alinéa de l'article 2 des zones UB, UC, UE, UL, 1AU, A et N du règlement du PLU relatif aux aléas miniers.

2- CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lorette a été approuvé le 04 octobre 2018 par le Conseil Métropolitain.

2.1 - Le PLU a créé au sein de la zone Agricole (A) un secteur Anc, dans lequel sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qui ne remettent pas en cause l'urbanisation à très long terme de la zone.

L'objectif des auteurs du PLU était en effet, de préserver ces terres disposant d'un réel potentiel agricole d'une urbanisation trop rapide et inutile pendant la durée de vie prévue du PLU. Le rapport de présentation du PLU comptabilise donc logiquement la surface du secteur Anc dans la superficie de la zone A (agricole) et non pas dans celle de la zone d'urbanisation future (AU).

De façon cohérente par rapport aux intentions des auteurs du PLU, la construction de bâtiments agricoles y est interdite afin de ne pas pénaliser les exploitations agricoles lors d'une future urbanisation, même lointaine, du site. Le PLU précise aussi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause l'urbanisation à long terme de la zone.

Ces dispositions n'ont fait l'objet d'aucune observation de la part des personnes publiques associées, ni lors de l'enquête publique dans le cadre de la procédure menée lors de la révision du PLU de Lorette.

Cependant, lors d'un contentieux exercé par un tiers contre le PLU de Lorette pour de tout autres motifs, le juge a mis en évidence que la nature de cette zone Anc est contraire aux dispositions du code de l'urbanisme. En effet, aux termes de

- l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- l'article R.151-23 du code de l'urbanisme : Peuvent être autorisées, en zone A : (...) 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11 (...),

- l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; (...).

Le Tribunal Administratif de Lyon, dans son jugement en date du 06 février 2020, considère qu'en instituant un secteur agricole Anc, inconstructible mais dans laquelle peuvent être autorisées les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne remettent pas en cause l'urbanisation à long terme de la zone, le PLU de la commune de Lorette est illégal. En effet, il méconnaît les dispositions précitées du code de l'urbanisme par ses prescriptions qui soumettent les constructions autorisées à une perspective d'urbanisation future, sans lien avec les caractéristiques et les motifs de protection propres à la zone agricole.

Toutefois, le juge a considéré que le vice affectant la légalité du PLU de Lorette, du fait de la création d'un secteur Anc en violation des dispositions du code de l'urbanisme est susceptible de faire l'objet d'une régularisation, dont la mise en œuvre relève, en son principe comme dans ses modalités procédurales, de Saint-Etienne Métropole.

Il convient donc de supprimer ce secteur Anc pour l'intégrer dans la zone A, afin que le PLU de Lorette rentre pleinement dans le cadre légal tout en restant cohérent avec les intentions des auteurs du PLU.

Le classement en zone A s'impose en effet dans la mesure où les terrains sont exploités par des agriculteurs (prés, cultures) ou des particuliers (verger). De plus, la partie (constituant la moitié Est de la zone Anc) déclarée à la Politique Agricole Commune (céréales) est classée en « bon potentiel agricole », et la partie exploitée mais non déclarée à la PAC (prairies) est classée en « moyen potentiel agricole ».

2.2 - Le Plan de Prévention de Risques Miniers de la vallée du Gier a été approuvé par Monsieur le Préfet de la Loire le 29 mars 2019. Conformément à la demande de Monsieur le Préfet de la Loire en date du 04 avril 2019, il a été annexé au PLU de la commune de Lorette par l'arrêté n° 2019.00035 du Président de Saint-Etienne Métropole, en date du 18 juin 2019. Néanmoins, le PLU de la commune de Lorette ayant été approuvé le 04 octobre 2018, les articles 2 des différentes zones de son règlement font toujours mention des dispositions transitoires qui avaient été mises en place pendant la période d'élaboration du PPRM, et qui sont aujourd'hui caduques (consultation des services de la DDT pour chaque projet situé en zone d'aléa minier). Il convient donc, pour une bonne lisibilité du document d'urbanisme, d'actualiser les articles correspondants pour les zones du PLU concernées par les aléas miniers.

3- OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Les pièces du Plan Local d'Urbanisme modifiées sont les suivantes :

- Pièce 4c- Règlement

Zone A - Suppression de l'alinéa relatif au secteur Anc à l'article 3 des Dispositions Générales

Zone A - Suppression de l'alinéa relatif au secteur Anc dans le paragraphe « Caractère de la zone A »

Zone A - Suppression de l'alinéa relatif au secteur Anc à l'article 1 du règlement de la zone A

Actualisation de la rédaction de l'article 2 des zones UB, UC, UE, UL, 1AU, A et N

- Pièce 4a - Règlement graphique

Suppression du secteur Anc au profit de la zone A

Pièce n°4c – Règlement

Modification de l'article DG 3 – Division du territoire en zones

Suppression des dispositions relatives au secteur Anc dans le règlement de la zone A :

caractère de la zone et article 1 – occupations et utilisations du sol interdites

DISPOSITIONS GENERALES

Avant modification

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur le document graphique constituant les pièces 3 du dossier.

[...]

3 – les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole. Elle comprend :

- un **secteur Anc** inconstructible pour des raisons de préservation de terrains à urbaniser sur le long terme

[...]

Après modification

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur le document graphique constituant la pièce 4a du dossier.

[...]

3 – la zone agricole à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du titre IV repérée aux plans par l'indice correspondant est :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole. Elle comprend :

- ~~• un **secteur Anc** inconstructible pour des raisons de préservation de terrains à urbaniser sur le long terme~~

[...]

Les autres articles des dispositions générales du règlement du PLU ne sont pas modifiés.

ZONE A

Avant modification

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte. Elle comprend le secteur Anc qui est inconstructible.

[...]

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'installation de centrales photovoltaïques au sol.

Dans le secteur Anc, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et qui ne remettent pas en cause l'urbanisation à très long terme de la zone.

Après modification

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte. ~~Elle comprend le secteur Anc qui est inconstructible.~~

[...]

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'installation de centrales photovoltaïques au sol.

~~Dans le secteur Anc, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et qui ne remettent pas en cause l'urbanisation à très long terme de la zone.~~

Les autres dispositions du règlement de la zone A sont inchangées.

Pièce n°4c – Règlement

Actualisation de l'alinéa de l'article 2 des zones UB, UC, UE, UL, 1AU, A et N relatif aux risques miniers suite à l'approbation le 29 mars 2019 du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) de la vallée du Gier, annexé au PLU par arrêté n°2019.00035 en date du 16 juin 2019

ZONES UB, UC, UE, UL, 1AU, A ET N

Avant modification

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

Pour les projets situés en zone d'aléa minier, en l'attente de l'approbation du Plan de prévention des Risques Miniers (futur PPRM), chaque aménagement ou construction sera soumis à l'avis de la cellule risque de la DDT de la Loire pour étudier la faisabilité du projet.

[...]

Après modification

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

~~**Pour les projets situés en zone d'aléa minier**, en l'attente de l'approbation du Plan de prévention des Risques Miniers (futur PPRM), chaque aménagement ou construction sera soumis à l'avis de la cellule risque de la DDT de la Loire pour étudier la faisabilité du projet.~~

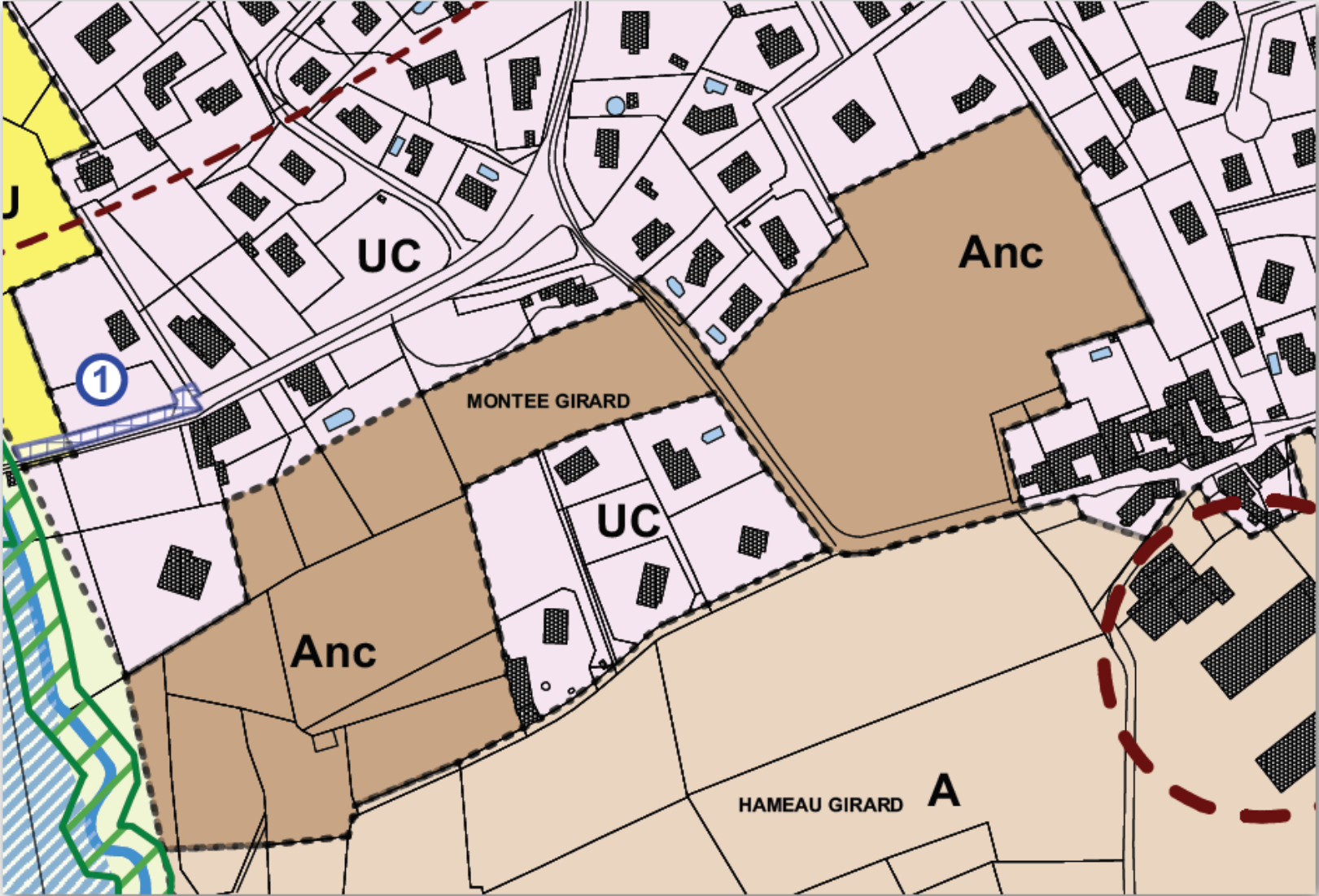
Dans les secteurs de la zone concernés par des aléas miniers, les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Miniers devront être respectées. Le Plan de Prévention des Risques Miniers du Gier vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

[...]

Pièce n°4a – Règlement graphique

Suppression du secteur Anc au profit de la zone A

Avant modification



Après modification

