

## **DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL** **de la commune de NOTRE-DAME-DE-BOISSET**

**Séance du 30 novembre 2021**

Date de la convocation : 23/11/2021

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal : 15

Nombre de membres en exercice : 15

Nombre de suffrages exprimés : 13

VOTES : Pour 13 - Contre 0 - Abstention 0

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201618-20211130-34-2021-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 02/12/2021

Affichage 02/12/2021

L'an deux mil vingt et un, le trente novembre à 19 heures, le **CONSEIL MUNICIPAL** de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, dans le respect des règles sanitaires.

**Présents** : David DOZANCE, Pascale ALDEBERT, Jean-Claude DUCROT, Thierry GIRAUD, Régine JONNIER, Marie-Claude CHATTON, Stéphane CANZANI, Jocelyne DURANTET, Pascal JOLY, Olivier BOULICOT, Agnès PUY, Laurent BENUCCI, David SOTTON.

**Absente excusée** : Céline PONTE CASAIS.

Mme Pascale ALDEBERT a été élue secrétaire de séance.

*Morgan TALIFERT, directement concerné, se retire pour cette délibération.*

### **34/2021 – APPROBATION MODIFICATION N° 1 DU PLU**

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la modification du plan local d'urbanisme (PLU) a été mise en œuvre, et à quelle étape de la procédure elle se situe.

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-43 ;

Vu la délibération du 29/09/2015 approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme,

Vu l'arrêté municipal n°10/2021 du 15 février 2021 engageant la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme et énonçant les objectifs poursuivis ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale n° 2021-ARA-KKU-2272 du 9 août 2021 de ne pas soumettre le projet de modification du plan local d'urbanisme à évaluation environnementale,

Vu la délibération du conseil municipal n° 22/2021 du 07 juin 2021 justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, conformément à l'article L 153-38 du code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté municipal n°19/2021 du 6 septembre 2021 soumettant le projet de modification du plan local d'urbanisme à l'enquête publique ;

Vu les avis formulés par les personnes publiques associées, récapitulés dans le document joint à la présente délibération ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que le projet de modification du plan local d'urbanisme soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte du rapport du commissaire enquêteur, conformément à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme ;

**Après avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité décide d'approuver la modification du plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.**

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.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans l'ensemble du département,

Conformément à l'article L. 2131-1 au code général des collectivités territoriales, la présente délibération sera exécutoire de plein droit dès qu'il aura été procédé à sa transmission à Madame le sous-préfet et son affichage en mairie pendant un mois,

En outre, l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme indique que la présente délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités ci-après :

- son affichage en mairie durant un mois, sachant que la date à prendre en compte est celle du premier jour où l'affichage est effectué,
- la publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans l'ensemble du département.

**DÉLIBÉRATION n°34/2021-Approbation modification n°1 du PLU (page 2/3)**

Conformément aux articles L. 153-44 et L. 153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire après l'exécution de l'ensemble des formalités suivantes :

- sa transmission à Madame le sous-préfet,
- son affichage en mairie pendant un mois, sachant que la date à prendre en compte est celle du premier jour où l'affichage est effectué,
- la publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans l'ensemble du département.

Avis et remarques formulés par les personnes publiques associées

<p><b>Chambre des métiers et de l'artisanat « Auvergne-Rhône-Alpes » LOIRE</b></p> <p>La Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.</p>
<p><b>Chambre d'Agriculture de la Loire</b></p> <p>La Chambre d'Agriculture n'a pas d'observation à formuler.</p>
<p><b>Conseil Départemental de la Loire</b></p> <p>Le Conseil Départemental n'a pas d'observation particulière concernant les modifications envisagées.</p>
<p><b>SYEPAR - SCOT Roannais</b></p> <p>Après avoir rappelé dans son courrier du 23 août 2021 les objectifs de la modification n° 1 du PLU de la commune de NOTRE DAME DE BOISSET, le Président du SYEPAR émet un avis favorable au projet.</p>
<p><b>Mairie de PERREUX</b></p> <p>La commune de Perreux émet un avis favorable sans réserve.</p>
<p><b>Roannaise de l'eau</b></p> <p>La Roannaise de l'Eau donne un avis favorable au projet, sous réserve des observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pour la zone 1AUc : pas d'exutoire pour les eaux pluviales. Elles devront être gérées entièrement à la parcelle et ne rejoindront en aucun cas le réseau d'eaux usées strictes ;</li><li>- Pour la zone 2AUc : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc nécessite une extension de 40 ml du réseau AEP (adduction en eau potable) sous la rue Léon Marcel, à la charge de la commune ;</li><li>- Pour la zone 3AUc : aucune construction possible sur l'emprise du réseau public d'eau potable situé à l'Ouest de la zone, le long de la route des Hauts Boisset.</li></ul> <p><i>Il est important de noter que le schéma directeur de gestion des eaux pluviales concernant la commune a été adopté et fixe les conditions de gestion des eaux pluviales. Ce document est désormais annexé au PLU et permet des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales conformes aux exigences de la Roannaise de l'Eau. L'élaboration de ce schéma directeur a été menée par cette dernière.</i></p>
<p><b>Direction Départementale des Territoires - service aménagement et planification</b></p> <p>La DDT a formulé les remarques suivantes :</p> <p>Le PLU a été approuvé en 2015 et avait fait l'objet d'un avis favorable de l'Etat, assorti de plusieurs réserves notamment sur le dimensionnement global des disponibilités foncières, avec notamment une proposition de reclassement de la zone 1AUc (située à l'Ouest du bourg) en zone AU en raison de sa localisation en discontinuité de la centralité villageoise. Par ailleurs, le PLU prévoyait une ouverture à l'urbanisation de la zone AU (située au Nord de la centralité villageoise) après 2025 et, de la zone 2AUc après 2021. Il est également à noter que le SCOT du roannais, dans son avis sur le PLU arrêté, regrettait la priorisation de la zone 1AUc du fait de sa localisation à l'écart du bourg-centre.</p> <p>En matière de nécessité de la limitation de la consommation foncière et en particulier d'espaces naturels et agricoles, la zone 1AUc est programmée sur des espaces d'activités agricoles, déclarés à la PAC.</p> <p>Les évolutions envisagées par ce projet de modification ne permettent pas de respecter les densités minimales prévues par le SCOT du roannais de l'ordre de 15 logements à l'hectare pour la commune de NOTRE DAME DE BOISSET. En effet, sur les trois zones d'urbanisation programmées, il est envisagé la production de 15 logements sur un foncier global de 1,14 hectare, soit une densité réelle supérieure à 13 logements à l'hectare.</p> <p>Par ailleurs, en termes de rythme de construction, le nombre de logements prévus sur la commune est de quatre logements par an, soit 24 unités sur les 6 ans du PLH de</p>

Roannais Agglomération (2016-2021). D'après le bilan annuel du PLH, il apparaît que la production de logements sur la commune est entre 60 et 80 % des objectifs du PLH à la fin de l'année n° 4 (du 11.7.19 au 10.7.20). En poursuivant sur ce rythme et au vu des disponibilités foncières actuellement présentes sur le territoire communal, les objectifs du PLH pourraient être rapidement dépassés. En outre, la vacance de logements est en augmentation dans le parc de logements privés sur les dernières années, notamment en 2017 et 2018.

En somme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du bourg (3AUc) dans le projet de modification, apparaît pertinente notamment au regard de sa localisation en continuité des espaces urbanisés. Mais, pour conserver un équilibre du projet de développement communal, un respect des objectifs du SCOT, notamment en matière de densité et pour mettre en œuvre un mode de développement plus durable, il conviendrait de reclasser la totalité de la zone 1AUc en zone agricole A, ou, à défaut, en zone AU, compte-tenu du blocage actuel de son projet d'urbanisation, de sa localisation en discontinuité du bourg et sur des espaces agricoles, avec une éventuelle ouverture à l'urbanisation conditionnée à la concrétisation des programmes sur les autres zones d'urbanisation future, au comblement des dents creuses et à la résorption de la vacance.

Compte-tenu de l'ensemble de ces éléments, l'Etat émet un avis favorable sur votre projet de modification de votre PLU sous réserve du reclassement de la zone 1AUc située à l'Ouest du bourg-centre en zone agricole A ou, à défaut, en zone AU stricte.

*Monsieur le Maire rappelle qu'un courrier a été adressé à Madame la Préfète de la Loire ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires suite à l'avis reçu. Le contenu de cet avis a conduit la commune à saisir Madame la Préfète. Le courrier adressé à Madame la Préfète a été communiqué au Commissaire enquêteur.*

*Outre les erreurs manifestes d'appréciation quant à la nature du parc de logements de la commune, à son évolution ces dernières années voire au non respect des objectifs du Scot du Roannais et du Programme Local de l'Habitat en termes de logements construits, le contenu de cet avis apparaît en décalage par rapport à la procédure de modification du PLU effectivement menée. Les suggestions de reclassement en zone agricole de la zone 1AUc n'entre pas dans le champ d'application de la modification du PLU mais relèverait d'une révision générale du PLU. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est clair quant au projet communal pendant la durée de ce PLU. Remettre en question les zones définies dans le PLU serait contradictoire avec ce document du PLU.*

*Monsieur le Maire rappelle que le classement en AU strict d'un terrain faisant l'objet d'un permis d'aménager accordé serait un non-sens réglementaire.*

*A ce jour, la commune n'a pas reçu de réponse à son courrier.*

*L'essentiel des oppositions ne portent pas sur la modification mais sur la présence même de la zone 1AUc. Celle-ci fait partie du zonage approuvé du PLU en 2015. La modification du PLU n'a pas vocation à remettre en question le zonage du PLU mais d'apporter des évolutions mineures avec pour objectif d'apaiser le contexte de réalisation de cette opération. La collectivité suit l'avis favorable du commissaire enquêteur qui met l'accent sur l'intérêt général que représente la mise en œuvre du PLU sur la commune de Notre Dame de Boisset en permettant l'accueil de logements supplémentaires nécessaires à la dynamique communale.*

#### Modifications apportées au dossier avant l'approbation :

Comme cela avait été signalé au commissaire enquêteur lors de son procès-verbal de synthèse et repris dans ses conclusions, la volonté de la collectivité est bien de conserver la notion de toiture terrasse végétalisée sur l'ensemble des zones, pas seulement les toitures terrasse simple. Cela concerne plus particulièrement la zone UH. Ce point est corrigé avant approbation de la modification du PLU.

#### **DÉLIBÉRATION n°34/2021-Approbation modification n°1 du PLU (page 3/3)**

Extrait certifié conforme à Notre-Dame-de-Boisset, le 02 décembre 2021

Le Maire,  
David DOZANCE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201618-20211130-34-2021-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/12/2021

Affichage 02/12/2021

