



**PRÉFET  
DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

REÇU LE  
- 6 JUL. 2023

**Direction Départementale  
des Territoires**

Saint-Étienne, le **29 JUIN 2023**

Affaire suivie par :  
Service Aménagement Planification  
Pôle Planification  
Tél. : 04 77 43 34 94  
Courriel : ddt-sap-planification@loire.gouv.fr

Le préfet de la Loire

à

Monsieur le maire de Saint-Denis-sur-Coise

*LR avec AC n° A 199 716 63604*

**OBJET :** avis de l'État sur le projet arrêté n°2 de révision du PLU

**P. J. :** Annexe 1

Par délibération en date du 30 mars 2023, reçue en sous-préfecture le 05/04/2023 (dossiers reçus en sous-préfecture le 17/04/2023), le conseil municipal de Saint-Denis-sur-Coise a arrêté le projet n°2 de révision de son plan local d'urbanisme.

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 la révision de ce document d'urbanisme, lequel doit être joint au dossier d'enquête publique.

Un premier projet de PLU avait été arrêté le 16 décembre 2021. Il avait fait l'objet d'un avis défavorable de l'État en date du 17 mars 2022 car le projet ne correspondait pas aux exigences d'une gestion économe de l'espace posée par la loi SRU et renforcée notamment par les orientations du Grenelle de l'environnement, et qui n'était pas compatible avec les objectifs de la loi climat résilience. Le projet était globalement surdimensionné. Il présentait, notamment, une ambition démographique trop importante. Il apparaissait en contradiction avec les objectifs du PADD fixés qui étaient notamment de diversifier l'offre de logements et offrir les conditions d'un parcours résidentiel diversifié, de garantir un développement communal centré sur le cœur de village, de préserver les espaces agricoles et naturels et de densifier en priorité l'enveloppe urbaine existante. Il en résultait une consommation prévisionnelle de foncier trop importante.

L'avis défavorable reposait principalement sur :

- la mise en cohérence des pièces du dossier avec une échéance de PLU à environ 10 ans, compatible avec le calendrier prévisionnel du SCOT et la clarification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation dans les OAP ;
- la révision de l'objectif de production de logements, au regard des objectifs et plafonds fixés au PLH ;
- la révision du phasage et de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, la complétude des OAP pour prendre en compte l'objectif mentionné au PADD ;
- la réduction significative de la surface des zones 1AU et 2AU à vocation d'habitat nouveau,
- la complétude du dossier par une étude de densification des zones déjà urbanisées et la justification de la capacité à mobiliser les locaux vacants, les friches ou les espaces déjà urbanisés ;
- le respect de la densité minimale de 20 logements/ha préconisée par le SCOT ;

- la réduction du nombre de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A / N ;
- la complétude du rapport de présentation pour justifier de l'absence ou le peu d'impact sur l'activité agricole ;
- la complétude ou la modification du règlement des zones A, N et Nco.

Pour rappel, la commune est couverte par le SCOT des Monts du Lyonnais approuvé le 11 octobre 2016 et modifié le 3 mars 2020, qui fixe un plafond indicatif des logements à produire d'ici 2037 de 91 et un foncier maximum urbanisable de 4,54 ha (selon un échéancier de moitié d'ici 2027 et de moitié entre 2027/2037). Il prescrit une densité moyenne de 20 logements/ha et une croissance démographique annuelle moyenne pour les villages de 0,9 %. Le PLH de la communauté de commune des Monts du Lyonnais a été approuvé le 3 mars 2020, il a fixé comme objectif une production maximale de 30 logements sur les 6 ans de la période 2020-2026, soit environ 5 logements/an.

Il convient de saluer le travail et la volonté de la commune de prendre en compte totalement ou partiellement les réserves émises par l'État. Ce deuxième dossier de projet de PLU arrêté le 30 mars 2023 a été clarifié, les pièces du dossier ont été mis en cohérence, le projet de la commune a été revu et pose son projet à horizon 2031, soit pour une période de 10 ans. Le projet retenu réduit à la fois la consommation foncière et l'ambition démographique.

Ce second projet de PLU, retient les mêmes objectifs dans son PADD qui se traduit par 4 défis : le maintien de l'attractivité résidentielle, la mise en valeur et le développement de l'économie de la commune, la préservation de l'environnement rural et la valorisation du patrimoine communal et enfin le remaillage du territoire communal.

La commune conçoit désormais son projet pour un territoire qui doit tendre à 753 habitants en 2031. Elle s'inscrit dans un objectif de croissance annuelle de 0,8 % par an (soit + 52 habitants) compatible avec les prescriptions du SCOT. L'objectif de production de logements serait de 22, dont 15 logements à construire, dont 5 changements de destination, et dont 2 logements liés au traitement de la vacance. Le rythme de construction de logements serait en adéquation avec l'objectif de croissance annuelle de 0,8 % de la population soit une moyenne de 1,5 logements par an. Il prévoit une seule zone d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat (1AU) de Grand Croix/Richarme d'une surface de 0,93 ha qui permettrait la construction des 15 logements souhaités. La zone UE à vocation économique existante de Croix Chartier reste inchangée (13,6 ha) où environ 4 à 5 ha peuvent encore être urbanisés.

Le rapport de présentation précise que la consommation foncière des 10 dernières années a été de 1,56 ha en extension, soit 0,16 ha par an. Il indique que pour respecter les objectifs de la loi climat résilience, la consommation foncière doit tendre vers une diminution de 50 % et que le projet devrait se situer aux alentours de 0,78 ha de sols artificialisés. La surface mobilisée en zone 1AU de Grand-Croix/Richarme serait légèrement supérieure (0,93 ha). On rappellera que les objectifs chiffrés précis de réduction de la consommation de foncier à l'échelle locale devront être définis par le SRADDET (en cours de modification) puis par le SCOT.

Le projet permet une légère baisse des surfaces U et AU à vocation d'habitat (de 30,96 ha à 30,66 ha), par rapport au PLU de 2009, le projet formalise la zone d'activité de la Croix Chartier en la passant de AU à UE ( 13,6 ha) et en créant une zone UL (loisir de 2,26 ha). Le projet élargit aussi la protection des continuités écologiques avec près de 70 ha en zone Nco.

L'objectif de production de logements a été significativement réduit pour les logements neufs et la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination (de 41 à 5), resserrée sur les projets probables.

Le maire indique que le potentiel de remise sur le marché de logements vacants a été estimé à 2, sachant que le taux de vacance sur la commune est faible (6,5 % inférieur au taux national de 8,5 % et de 10 % pour La Loire) et que les logements vacants recensés sont en très mauvais état, ont des conditions d'habitabilité médiocres (confort thermique-isolation thermique-accessibilité-absence de garage...).

La commune a ajouté une étude de densification. Elle mentionne que le potentiel est quasi nul sur la commune : au regard du foncier disponible et des contraintes telles que les périmètres de réciprocity agricole, un seul logement pourrait être construit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Pour ce qui concerne l'impact sur l'activité agricole, on peut noter que le projet réduit considérablement ses zones d'urbanisation concernées par des terrains agricoles exploités par rapport au 1<sup>er</sup> arrêté de décembre 2021. La zone d'habitat Ramarey/La Vorzia de 1,27 ha envisagée sur des terrains déclarés à la PAC a été supprimée.

On relève aussi que le nombre des emplacements réservés est passé de 4 à 3 : un emplacement réservé pour la création d'un espace vert et de loisirs et de détente sur les deux situés sur le secteur de Ramarey/La Vorzia a été supprimé, le second a été conservé. L'emplacement réservé pour la création d'un espace technique communal ainsi que celui pour l'extension de la station d'épuration ont été conservés. Cependant, ces secteurs comportent, en partie, des terrains qui font l'objet de déclarations au titre de la PAC (pour environ 1,6 ha au total).

Pour ce qui concerne les OAP, il avait été demandé de les compléter pour prendre en compte l'objectif mentionné au PADD de diversifier le parcours résidentiel en priorisant les logements autres que individuels (petits logements, collectifs, locatifs, etc...), ainsi que de prévoir un phasage et un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Sur cette partie, on notera que l'OAP présentée pour la zone 1AU de Grand Croix/Richarme ne comporte pas de phasage, elle reste par ailleurs relativement classique dans sa forme et peu qualitative par son intégration architecturale et paysagère dans le site. La commune considère qu'étant propriétaire des terrains, elle peut arbitrer les demandes et les prioriser. Afin d'assurer une optimisation de la consommation de foncier, j'estime qu'il faudrait cependant formaliser cet objectif avec un phasage écrit, donnant la priorité, au sein de cette zone 1AU, à la réalisation de logements en continuité de la zone UC construite dans le PLU précédent (voir schéma en annexe 1). Je constate toujours l'absence d'incitation à mettre en œuvre une typologie de logements plus petits ou locatifs.

Un effort a été conduit sur la densité. Elle est passée de 12 logts/ha (arrêt de 2021) à 17 logts/ha, sans toutefois atteindre le chiffre de 20 logts/ha préconisé par le SCOT.

Concernant le règlement, il avait été demandé de supprimer le paragraphe lié aux abris pour animaux en zone A : ceux-ci doivent être réalisés à proximité immédiate des constructions existantes et en tant qu'annexes, celles-ci étant déjà réglementées dans le PLU, il avait été demandé de supprimer ce paragraphe et de supprimer le paragraphe concernant le stationnement des caravanes et camping cars qui y est autorisé à condition d'être couvert (cet usage n'est pas une activité agricole mais une activité commerciale qui n'a pas sa place en zone A). Ces éléments n'ont pas été modifiés dans votre nouveau projet.

Concernant les remarques émises pour le risque inondation, certains éléments n'ont pas été pris en compte dans le nouveau projet :

- rapport de présentation-diagnostic : p36 on retrouve la mention au PPRNPI de la Coise prescrit le 2/10/2014 alors que celui-ci est caduc.
- rapport de présentation-justificatif : p34 Il est noté "la prévention des risques naturels d'inondation : prise en compte des dispositions pour la Coise et ses affluents". Cette formulation n'est pas claire. Il convient de faire référence au porter à connaissance de la préfète du 10/12/2012. C'est le document à valeur réglementaire qui s'applique. P108 on retrouve une mention du PPRNPI prescrit de la Coise du 2/10/2014. Il est noté que ce PPRNPI est en phase de réalisation d'études techniques, alors que ce document est caduc.
- plan de zonage : le report de la zone inondable de la rivière la Coise et de ses affluents n'apparaît pas sur le plan. Le porter à connaissance des études réalisées par le bureau d'études HTV signé par madame la préfète de la Loire le 10/12/2012 est toujours applicable, cette zone doit figurer sur le plan. (lien vers le site internet départemental de l'état : <https://www.loire.gouv.fr/plan-de-prevention-des-risques-naturels-a3137.html> )

Les documents doivent être modifiés en conséquence.

Enfin, le plan de zonage du nouveau document ne comporte pas les numéros de parcelles ainsi que le nom des lieux-dits, l'absence de ces éléments rend difficile sa lecture. Il serait souhaitable de compléter celui-ci.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est consultée sur le projet de PLU lors de la séance du 8 juin 2023. 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 et considérant les améliorations que vous avez apportées depuis le 1<sup>er</sup> arrêt, j'émet, sur votre projet, un **avis favorable sous réserves** :

- de supprimer du règlement le paragraphe lié aux abris pour animaux en zone A, car déjà réglementé avec les dispositions sur les annexes ;
- de supprimer le paragraphe sur le stationnement des caravanes et camping cars qui y est autorisé à condition d'être couvert ;
- de corriger le dossier pour prendre en compte les remarques formulées au titre du risque inondation, notamment sur la mention du PPRNPI de la Coise qui est caduc et sur le report de la zone inondable de la rivière la Coise.

Je vous recommande par ailleurs de compléter l'OAP de la zone 1AU avec un phasage prévoyant la priorisation des constructions en continuité de la zone déjà urbanisée, et d'en améliorer sa qualité, par exemple avec l'appui d'un architecte ou d'un paysagiste, pour une meilleure intégration dans le site et un meilleur cadre de vie pour les habitants.

Le préfet  
Pour le préfet et par délégation  
Le sous-préfet

Jean-Michel RIAUX





**PRÉFET  
DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale  
des Territoires**

## ANNEXE 1 A L'AVIS DE L'ETAT

### Schéma phasage

Commune de Saint-Denis-sur-Coise

Délibération du 30 mars 2023  
Arrêt n° 2 du projet de PLU

Au sein de la zone 1AU de GrandCroix / Richarme, introduire dans l'OAP un phasage pour prévoir la réalisation progressive des logements, prioritairement en continuité de la zone UC construite dans le PLU précédent.

Par exemple :

- phase 1 (bleu), immédiatement constructible ;
- phase 2 (rouge), après construction effective de la phase 1



