

## **CONSEIL MUNICIPAL : Séance du 22 SEPTEMBRE 2017**

Présents : Bernard CHABERT, Jean-Pierre BERNARD, Anthony BRETHONNIER, René BRUYERE, Gilbert CHAZELLE, Jean-Paul LABE, Antoine MAGNIN, Virginie MOUTINHO, Jean-Luc OBLETTE, Irène PION, Sylvette PLUCHOT, Françoise TEISSIER,

Absent : Patrice FAURE.

Absent excusé : Dominique RORY absent au débat et au vote, en raison de sa qualité de propriétaire de parcelles classées en zone AU (« dents creuses » en centre bourg).

Secrétaire de séance : René BRUYERE

### **Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) : délibération n° 2017/42**

*Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants, L.142-4 et L.142-5 et R.142-2 et suivants*

*Vu la délibération du 13 Juin 2014 mettant en révision le Plan d'Occupation des Sols et prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs de la commune et définissant les modalités de la concertation*

*Vu la délibération du 26 Février 2016 engageant le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

*Considérant la procédure de concertation mise en place tout au long de la procédure du PLU*

*Vu le projet de PLU*

*Vu le dossier de demande de dérogation*

#### Avancée de la procédure :

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la commune disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1988 et modifié en 1994. Lors de sa séance du 13 Juin 2014, le Conseil Municipal avait décidé de mettre en révision ce document. Monsieur le Maire informe que depuis le 27 Mars 2017, le POS est devenu caduc et le Règlement National d'Urbanisme s'applique, sans que soit remis en cause la présente procédure.

Les études sur le PLU ont débuté au début de l'année 2015 avec la réalisation d'une réunion agricole et d'un diagnostic agricole. La première étape a été la réalisation d'un diagnostic global du territoire permettant de faire ressortir et mettre à jour les enjeux. Il a été présenté aux personnes publiques associées le 21 Mai 2015.

La commission d'urbanisme a ensuite réfléchi à son projet de territoire. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été formalisé, en tenant compte des enjeux du diagnostic, des documents supra-communaux, des réflexions intercommunales, des projets en cours sur la commune. Dans ce cadre, Monsieur le Maire rappelle que la commune appartenait au Schéma de Cohérence Territoriale Loire Centre qui a été approuvé fin Décembre 2016. Toutefois, ce SCOT a été suspendu par l'arrêté préfectoral en date du 14 Février 2017, dans le cadre du contrôle de légalité, demandant des modifications spécifiques. Aussi, les études du PLU se sont réalisées sur cette base, même si ce document n'est pas opposable à ce jour.

Monsieur le Maire rappelle les principaux objectifs de ce projet de territoire, qui sont dans la poursuite des objectifs définis lors de la délibération du 13 Juin 2014 :

- Préserver les secteurs à enjeux environnementaux et les fonctionnalités écologiques
- Poursuivre un développement raisonnable de l'habitat et affirmer la centralité du bourg
- Favoriser la vie économique du territoire en s'appuyant sur ses atouts

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été présenté aux personnes publiques associées le 22 Janvier 2016 et débattu en Conseil Municipal du 26 Février 2016.

Un travail sur le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation a alors débuté. Ces documents ont été présentés aux personnes publiques associées le 22 Juillet 2016.

Ensuite le travail sur le règlement s'est réalisé sur la fin d'année 2016. La finalisation du dossier et notamment de l'étude d'évaluation environnementale s'est réalisée par la suite.

#### Etude d'évaluation environnementale :

La commune de Saint Jodard est concernée par les périmètres de deux sites Natura 2000 :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR8201765 « Milieux aquatiques et alluviaux de la Loire »
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR8212026 « Gorges de la Loire aval »

L'élaboration du PLU doit donc faire l'objet d'une étude d'évaluation environnementale. Cette étude a été réalisée par le bureau d'études Eco-Stratégie, en parallèle du PLU, et est jointe au rapport de présentation.

L'avis de l'Autorité Environnementale sera sollicité sur cette étude.

#### Concertation :

La délibération du Conseil Municipal en date du 13 Juin 2014 a défini les objectifs et les modalités de la concertation suivantes :

- mise à disposition d'un registre,
- informations dans le bulletin municipal, la presse locale, par voie d'affichage, sur le site internet,
- organisation d'une réunion publique

#### Le bilan de la concertation est le suivant :

- mise à disposition d'un registre

La commune a mis à disposition du public en mairie, au début des études, un registre de concertation en Février 2015. Ce registre était accompagné d'une affiche en mairie permettant d'informer la population sur la révision du POS – élaboration du PLU et sur la concertation et la présence d'un registre de concertation en mairie.

Ce registre a été complété par des documents du PLU au fur et à mesure de l'avancement de l'étude, avec notamment la mise à disposition du diagnostic de la commune et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A la date d'arrêt du PLU, aucune observation n'est présente sur le registre de concertation.

- Informations dans le bulletin municipal, la presse locale, par voie d'affichage, le site internet :  
Affichage de la délibération de prescription de la révision du POS et l'élaboration du PLU en Mairie  
Affichage d'un document en mairie informant de la révision et de la présence d'un registre en mairie et de la définition de la concertation, comme indiqué précédemment  
Affichage notamment en mairie informant de la tenue d'une réunion publique.

Bulletin municipal Octobre 2014 : informations sur le lancement de la révision du POS et de sa transformation en PLU

Bulletin municipal 2016 : informations sur l'avancement de la procédure, ainsi qu'une carte des enjeux environnementaux sur la commune. L'article rappelle aussi la présence d'un registre de concertation en mairie.

Article paru dans le journal « Paysans de la Loire » n°3261 du vendredi 12 Février 2016

Article paru dans le journal « Le Pays » du jeudi 11 Février 2016

Ces deux articles informent de la tenue d'une réunion publique de concertation, avec la date, le lieu et l'horaire, et précisent que suite au diagnostic de territoire, le PADD a été formalisé et sera présenté lors de la réunion. De plus, ces articles informent de la présence du PADD et du diagnostic à disposition du public en mairie et sur le site internet <http://www.saint-jodard.fr>.

Site internet :

Un article sur le site internet de la commune ([www.saint-jodard.fr](http://www.saint-jodard.fr)) a permis d'informer sur le PLU de plusieurs manières :

Informations sur l'avancement de la procédure  
Informations sur la présence d'un registre de concertation en mairie  
Informations sur la réunion publique, avec la présentation faite du PADD lors de cette réunion ainsi que le compte-rendu de celle-ci  
Le diagnostic, le PADD et une carte des enjeux environnementaux téléchargeables en ligne

- Réunion publique

Une réunion publique de concertation s'est déroulée le 19 Février 2016 et a rassemblé environ 45 personnes. Cette réunion a permis d'informer sur le PLU, la démarche générale, l'association des personnes publiques, le contexte législatif, les documents à prendre en compte, le rôle et les objectifs de la concertation et de présenter en détail les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les questions soulevées par les habitants et les réponses apportées par les élus et le bureau d'études sont les suivantes :

Le PADD évoque des éléments d'attractivité, comme la desserte routière et ferroviaire, mais ce qui attire c'est aussi une vie de bourg, qu'en est-il aujourd'hui ?

Les élus déplorent la fermeture de commerces. Ces fermetures résultent d'un fonctionnement économique, et sont aussi liées au fonctionnement de ces commerces. Le maintien des commerces de proximité dépend aussi de leur utilisation par la population. La supérette va rouvrir et bénéficiera également d'un coin bar, grâce au transfert de la licence, ce qui enrichira les services proposés par ce commerce et favorisera son fonctionnement.

Pouvez-vous expliciter l'objectif « accompagner des solutions de reprise d'anciens commerces et rester ouvert à l'implantation de nouveaux » ?

Il s'agit d'étudier avec attention les projets de porteurs de projet, notamment privés qui souhaiteraient reprendre un ancien commerce ou en créer un. La commune y est a priori favorable, et elle veillera à la compatibilité de ces activités avec l'habitat.

Est-ce qu'avec des parcelles de 800m<sup>2</sup> en moyenne par logement (résultant de l'objectif de densité de 12 logements/ha), la commune de Saint-Jodard restera attractive pour les nouveaux ménages ?

L'objectif de densité a fait l'objet d'une importante discussion avec les personnes publiques associées. Initialement les élus souhaitaient plutôt viser 10 logements par hectare en raison de son contexte rural. La commune a été fortement incitée par les personnes associées à adopter le chiffre de 12 logements par hectare défini par le SCOT Loire Centre pour les villages comme Saint-Jodard. Il s'agit d'une moyenne sur l'ensemble du développement de l'habitat, prenant en compte des formes d'habitat plus denses, sous la forme par exemple de quelques maisons de bourg dans le centre-bourg (notamment sur le site de l'ancienne usine) sur des terrains plus petits, et plus en périphérie avoir des maisons individuelles sur des terrains un peu plus grands.

Ces discussions ont ainsi portées sur le commerce et la préservation des commerces de proximité. Le PLU prévoit dans son PADD de préserver les commerces de proximité et soutenir les initiatives et favorise une urbanisation dans le centre permettant d'inciter à leur utilisation. L'autre sujet est celui de la densité qui reste un impératif au vu de la nécessaire gestion économe de l'espace, de la limitation de la consommation foncière, en sachant que l'objectif est de parvenir à mixer les formes d'habitat sur l'ensemble de la commune.

En conclusion, la concertation a été menée de façon élargie, en respectant les modalités définies dans la délibération du 13 Juin 2014. Ainsi, la population a pu accéder aux informations relatives au projet et participer aux réflexions et apporter sa contribution lors de l'ensemble du processus de concertation, à travers les dispositifs énoncés. Aucune observation, remarque n'a été faite remettant en cause le projet de révision. La concertation n'a pas engendré de modification particulière au projet de PLU.

#### Demande de dérogation :

Le Plan d'Occupation des Sols étant devenu caduc depuis le 27 Mars 2017, la commune relève donc du Règlement National d'Urbanisme. De plus, la commune de Saint-Jodard n'est pas couverte par un

schéma de cohérence territoriale, le SCOT Loire Centre n'étant pas opposable. Aussi, elle est donc soumise à l'application des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme. Ceux-ci précisent que « Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ». « Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

Monsieur le Maire informe qu'il est donc nécessaire de solliciter cette dérogation et présente le dossier de demande de dérogation.

Monsieur le Maire présente les diverses pièces du PLU, à savoir le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, le zonage, le règlement, les annexes sanitaires, les servitudes d'utilité publique et les annexes.

Monsieur le Maire demande ainsi au Conseil Municipal de bien vouloir tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal, ouï cet exposé, par 11 voix pour et 1 abstention :

- **TIRE LE BILAN DE LA CONCERTATION**, comme présenté précédemment : toutes les modalités de la concertation ont été réalisées et aucune observation n'a engendré une modification au projet de PLU.
- **ARRETE LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**, tel que présenté.
- **SOLLICITE LA DEROGATION AUPRES DU PREFET** au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, pour ouvrir à l'urbanisation des secteurs situés en dehors des parties urbanisées, tel qu'indiqué dans le dossier de dérogation joint. Ce dernier disposera de 4 mois pour émettre son avis.
- **PRECISE** que le projet de PLU sera soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'évaluation environnementale réalisée. Cet avis, s'il n'est pas tacite, sera joint au dossier d'enquête publique.
- **PRECISE** que le projet de PLU sera soumis à l'avis des personnes publiques associées, qui dispose d'un délai de 3 mois pour faire valoir leurs observations. Leurs avis seront joints au dossier d'enquête publique.
- **PRECISE** que le projet de PLU sera ensuite soumis à enquête publique, puis éventuellement modifié sans toutefois remettre en cause l'économie générale du document, et approuvé en conseil municipal.
- **CHARGE** Monsieur le Maire de la mise en œuvre de l'ensemble des modalités susmentionnées et notamment de la demande de dérogation.