



PRÉFET DE LA HAUTE-LOIRE

Le Puy-en-Velay, le

12 MAI 2020

Direction Départementale des Territoires
de la Haute-Loire

Service de l'Aménagement du Territoire,
de l'Urbanisme et des Risques Naturels

Affaire suivie par Patrick Gaillard
Tél. : 04 71 05 83 96
Courriel : christiane.gomes@haute-loire.gouv.fr

COURRIER AFFRIMÉ

LE

25 MAI 2020

MAIRIE
LES VILLETES

Monsieur le président,

Par courrier reçu à la préfecture le 31 janvier 2020, vous m'avez adressé, pour avis, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Les Villettes arrêté par délibération du conseil municipal du 23 décembre 2019.

Je vous prie de trouver ci-après la synthèse des remarques et observations valant avis de l'État. Cet avis, fondé sur les différentes lois d'aménagement et d'urbanisme dont les principes régissent les objectifs assignés aux documents d'urbanisme (article L 101-2 du code de l'urbanisme), s'appuie en particulier sur le récapitulatif des grandes politiques publiques fondant l'action des services de l'État qui a été transmis le 17 septembre 2019 à la commune de Les Villettes, dans le cadre du « porter à connaissance ».

Sur la procédure

L'élaboration du PLU de Les Villettes a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 19 septembre 2018. Le débat au conseil communal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable a eu lieu le 22 juillet 2019. Après avoir tiré le bilan de la concertation, le conseil communal a arrêté le projet par une délibération du 23 décembre 2019. Le projet de PLU de Les Villettes a été examiné par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de sa réunion du 5 mars 2020.

Le projet a été transmis le 25 janvier 2020 pour avis au titre de l'évaluation environnementale, à la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

La procédure menée par la commune est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Monsieur SIMONNET Louis
Maire de Les Villettes
Place de la Mairie
43600 Les VILLETES

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Loire
13, rue des Moulins – CS 60350 – 43009 LE PUY-EN-VELAY Cedex
Tél : 04 71 05 84 00 – Télécopie : 04 71 05 84 55

Courriel : ddt@haute-loire.gouv.fr – Site internet : www.haute-loire.pref.gouv.fr
Horaires d'ouverture au public : ouvert du lundi au vendredi de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 16H30

Sur la consommation d'espace

L'urbanisation de la commune de Les Villettes a pendant de nombreuses années été régie par un plan d'occupation des sols approuvé le 05 juin 1987, qui dans l'esprit des documents d'urbanisme approuvés dans ces années, se fondait sur des perspectives de développement très importantes des territoires, et avait la volonté d'accompagner cette croissance en prévoyant de vastes zones constructibles. La tâche urbaine qui s'est dessinée durant cette période est très étendue, en tache d'huile en périphérie des noyaux traditionnels, et elle englobe des poches non construites dans le centre bourg dont le projet de PLU prévoit l'aménagement au travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en proposant une densification du bourg tout en préservant le cadre de vie. Une nouvelle rue dans le centre bourg a permis de désenclaver des terrains situés entre le bourg ancien et les quartiers périphériques, qui font l'objet d'OAP.

Pour organiser son développement et accélérer la mise en place d'un urbanisme de projet, le conseil municipal a élaboré un PLU, approuvé par délibération du 20 juillet 2006. Sous la pression foncière due à une importante croissance démographique (+ 3,8 de 1999 à 2006) et à un développement marqué depuis des décennies (situation économique très porteuse du bassin industriel dit « vallée du plastique »), l'urbanisation s'est donc poursuivie aux abords du bourg et des hameaux existants, engendrant un étalement urbain.

Le rapport de présentation du PLU de la commune de Les Villettes analyse la consommation d'espace au cours des dix dernières années et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace, conformément aux articles L.151-4 et L.151-5 du code de l'urbanisme. La commune s'engage à modérer la consommation des espaces notamment en réduisant l'enveloppe foncière constructible de 8 hectares par rapport au PLU en vigueur.

La commune de Les Villettes appartient à la communauté de communes des Marches du Velay/Rochebaron et au Pays de la Jeune Loire. La structuration du territoire définie par le SCOT Jeune Loire du 2 février 2017 s'appuie sur 3 typologies de communes, les bourgs centre, qui jouent un rôle d'animation à l'échelle des bassins de vie, les bourgs relais qui répondent aux besoins de proximité des ménages et les villages, à dominante rurale ou périurbaine. La commune de Les Villettes constitue un des 29 villages qui maillent le territoire de la jeune Loire, qui ont vocation à conserver une attractivité résidentielle afin d'assurer la viabilité des équipements communaux et de préserver la vie des communes.

Le scénario de développement retenu pour établir le PADD consiste en l'accueil d'environ 1850 habitants supplémentaires d'ici 2030 soit une variation annuelle moyenne de la population de l'ordre de 2,6%.

Bien que ce soit sur cette hypothèse très ambitieuse, qui met en évidence l'attractivité particulière de cette commune sur le territoire de la Jeune Loire, que le bureau d'études s'est basé pour estimer les besoins en matière de logements et de terrains constructibles, les besoins estimés sont compatibles avec le SCOT Jeune Loire. Pour plus de lisibilité du document, un des trois scénarii de développement étudiés dans le rapport de présentation aurait pu être basé sur l'hypothèse de croissance démographique retenue par le SCOT. Un scénario est basé sur une croissance démographique de 2,8 % de la population, comparable aux dernières années, l'autre, sur une variation annuelle moyenne de la population de 2,6 %, qui est le scénario retenu, et le troisième, qui correspond à la croissance attendue sur le département de la Haute-Loire, qui est de 0,5 % sur la période 2015-2035. Dans le PADD, la commune affiche en effet la volonté politique de se rapprocher de la croissance connue durant les années 2011-2016 (2,8%). Néanmoins le nombre de logements estimé pour accueillir la population, qui est de 157, est compatible avec les objectifs de construction du SCOT de la jeune Loire, qui estime le besoin en logements à construire dans les villages jusqu'en 2035 à 166 par an en moyenne.

L'hypothèse de densité retenue pour le calcul des besoins de foncier constructible (10 logements à l'hectare soit 1000 m² par logement), peu ambitieuse, bien qu'elle soit supérieure à la densité moyenne constatée ces dix dernières années sur la commune (1213 m² par logement) correspond à celle retenue par le SCOT. Le SCOT fixe comme objectif que la part des logements vacants dans les villages n'excède pas 8 % d'ici 2035. La part des logements vacants dans la commune de Les Villettes est d'ores et déjà bien en-deça de ce seuil, et un objectif du PLU consiste à remettre 20 % des logements vacants sur le marché. La réalisation des 157 logements engendrerait une consommation foncière comprise entre 15,7 et 22 hectares. Le SCOT Jeune Loire évalue les besoins fonciers pour le développement de l'habitat à 110/120 hectares sur la communauté de communes des Marches du Velay/Rochebaron à l'horizon 2035.

Concernant le foncier économique, la commune de Les villettes ne prévoit aucune extension des zones d'activités. Elle requalifie même une friche industrielle comportant un grand bâtiment inoccupé pour de l'habitat. Elle n'émarge donc pas sur les 49,4 hectares de besoins en foncier, prévu par le SCOT Jeune Loire, pour le développement de l'activité en extension des zones d'activités existantes alors même que la communauté de communes des Marches du Velay/Rochebaron constitue le pôle économique dominant du bassin d'Yssingaux et le premier du département de la Haute-Loire.

Le zonage du projet de PLU, bien qu'encore perfectible, fait bien ressortir l'effort consenti en matière de consommation d'espace. Le resserrement des zones urbaines traduit bien la volonté de réduire la consommation des espaces et de stopper l'urbanisation linéaire (zones Ug limitées à l'existant tout en prenant en compte les opérations en cours).

Sur la protection de l'agriculture

Les parcelles devenues constructibles dans le projet de PLU sont essentiellement des surfaces accueillant déjà du bâti. Le zonage du projet de PLU permet l'ouverture à l'urbanisation d'une faible superficie de 868 m² de surface déclarée à la PAC et préserve les surface déclarées en agriculture biologique. En termes de consommation de surface agricole et d'économie agricole, le projet de PLU a peu d'incidence sur l'activité agricole.

Une attention particulière doit toutefois être accordée au respect des distances de réciprocité entre les bâtiments agricoles et les zones dédiées à l'habitat. Au lieu-dit Cublaise et au sud du bourg, la distance de réciprocité de 100 m devra être respectée pour ne pas obérer le développement des exploitations agricoles.

La Commission départementale de préservation des espaces naturels et agricoles (CDPENAF) du 5 mars 2020 a émis un avis favorable aux dispositions du règlement permettant les constructions d'extensions et d'annexes aux bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles et agricoles du projet de PLU.

Sur la protection de l'environnement

Eau et milieux aquatiques

Zones humides :

Les inventaires existants ont bien été intégrés. Ces inventaires avaient été réalisés avec des seuils de 10 000 m² et le bureau d'étude n'a pas fait d'inventaire complémentaire pour descendre en dessous de ces seuils jusqu'à une surface de 1 000 m².

Cours d'eau :

Le réseau hydrographique mentionné dans les documents, ne correspond pas à la cartographie des cours d'eau réalisée sur la commune.

Ces nouvelles données disponibles devront être intégrées au projet de PLU. Néanmoins, le nouveau zonage du PLU, ne présente pas d'impact sur les cours d'eau expertisés dans le cadre du nouvel inventaire.

Assainissement

Le PLU prévoit la réalisation de 157 nouveaux logements à l'horizon 2035 (page 7 du résumé non technique). En l'absence de schéma d'assainissement le projet de PLU ne détaille pas suffisamment les impacts chiffrés des possibilités d'urbanisation sur chaque système d'assainissement collectif (Crossac, Le bourg des Villettes, Trevas) en fonction de la capacité des dispositifs épuratoires. Le projet de PLU devrait démontrer que la desserte de nouvelles zones bâties ne compromet pas le fonctionnement de l'assainissement.

Le document indique que le zonage d'assainissement sera actualisé après l'approbation du PLU. Dans un souci de cohérence, il aurait été préférable que la révision du zonage d'assainissement soit conduite en même temps que la révision du PLU et présentée à l'enquête publique conjointe. La commune doit aussi s'engager dans la révision de son diagnostic d'assainissement. Le dernier rapport date de 2004 alors que leur rédaction est obligatoire tous les 10 ans (Article 12 de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5).

Le projet de PLU devrait préciser les dispositifs d'assainissement existants et envisagés sur la zone à vocation industrielle du Rousset.

Les risques naturels

Le risque inondation :

La commune de Les Villettes a fait l'objet de 2 arrêtés de catastrophe naturelle (CATNAT) pour des événements survenus le 26 juin 1998 et du 01 au 02 novembre 2008. Il conviendrait de localiser précisément les secteurs touchés par ces crues.

La commune de Les Villettes est concernée par le plan de gestion des risques inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 23 novembre 2015. Le document d'urbanisme doit faire référence à ce PGRI avec lequel il doit démontrer sa compatibilité.

Le règlement de la zone N stipule qu'il convient de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et intégrer ces contraintes au projet. Il serait judicieux pour une bonne information du public que cette planche aborde la question de la proximité des cours d'eau et des éventuelles contraintes ou prescriptions, voire interdictions que les projets pourraient se voir opposer en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Le risque mouvement de terrain :

Afin de réduire le nombre de sinistres liés au phénomène retrait-gonflement des argiles, une nouvelle carte d'exposition requalifiant l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait gonflement argileux a été publiée sur Géorisques en août 2019. Elle est consultable sur <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/com/43265>. Cette carte apporte des modifications pour la commune de Les Villettes qui devront être prises en compte dans le projet de PLU conformément aux indications figurant en annexe.

Les milieux naturels

Évaluation d'incidences Natura 2000 et prise en compte du SRCE :

Le projet de PLU est complet au regard des domaines : évaluation d'incidences Natura 2000 et prise en compte du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Cette évaluation, prévue par la liste nationale de l'article R 414-19, est impérative même si la commune n'est concernée par aucun site Natura 2000. Un paragraphe (page 51 du rapport de présentation) fait état de la zone de protection spéciale (ZPS) des Gorges de la Loire. Le tableau (page 51) confronte les enjeux principaux identifiés par le document d'objectifs (DOCOB) et leur traduction dans le PLU. Le projet de PLU énumère des recommandations de bonnes pratiques, qui, comme il le précise, ne font pas l'objet de contrôles administratifs et ne peuvent, de ce fait, être assimilées à des mesures de suppression ou de réduction d'impact comme pourrait le laisser penser le titre du paragraphe dans lequel elles sont incluses. La conclusion selon laquelle le PLU ne porte pas atteinte de manière significative aux objectifs de conservation du site Natura 2000 est justifiée du fait des orientations mêmes du PLU qui conduisent à une réduction de la consommation des espaces naturels.

Prise en compte du SRCE :

Le tableau de la page 24 établit un bilan entre les objectifs du SRCE et les réponses apportées par le projet de PLU et explique le choix de limiter la préservation au titre de l'article L 151-23 à quelques haies en renvoyant la gestion des boisements à d'autres réglementations. Les zones urbaines incluses dans la partie classée en « réservoir de biodiversité » évoluent plutôt positivement. Les corridors diffus essentiellement couverts par les zones A et N ne devraient pas être affectés. Le maintien évoqué d'une zone verte entre le bourg et le village de Trevas est effectivement important.

Le paysage

En application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, le projet de PLU classe en espaces boisés classés (EBC) des bois à conserver. Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation du boisement.

Des ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont implantés sur le territoire de la commune de Les Villettes. Leur liste figure en annexe du porter à connaissance dans la liste des servitudes.

Ces servitudes de type I4 sont incompatibles avec un espace boisé classé.

L'espace boisé classé inscrit sur le plan de zonage aux alentours du Poste 225kv-Trevas devra donc être supprimé du document définitif.

Sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages suivants doit être réalisé de façon à faire apparaître clairement l'axe des implantations d'ouvrages et les bandes suivantes doivent être retranchées des espaces boisés classés :

- 5 m de large de part et d'autre de l'axes des lignes souterraines.
- 30 m de large de part et d'autre de l'axes des lignes 63000 Volts.
- 40 m de large de part et d'autre de l'axes des lignes 225 000 Volts.
- 40 m de large de part et d'autre de l'axes des lignes 2 X 63000 Volts
- 80 m de large de part et d'autre de l'axes des lignes 2 X 225000 Volts

Sur la publication du futur PLU sur le Géoportail de l'urbanisme :

A compter du 1^{er} janvier 2016, l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 fait notamment obligation aux communes ou à leurs groupements compétents, de mettre à disposition, dès leur entrée en vigueur, les plans locaux d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme.

A cet effet, un compte permettant la publication du futur PLU a été ouvert sur le Géoportail de l'urbanisme au nom de la commune de Les Villettes.



En conclusion, il apparaît que le projet de plan local d'urbanisme satisfait les ambitions des différentes lois d'aménagement et d'urbanisme dont les principes régissent les objectifs assignés aux documents d'urbanisme. La révision du PLU de la commune de Les Villettes présente un impact limité par rapport aux enjeux environnementaux et a peu d'incidence sur l'activité agricole.

Ainsi, j'émet un avis favorable sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Les Villettes, sous réserve que les observations précédentes soient impérativement prises en compte.

Le présent avis est délivré sans préjudice des observations du contrôle de légalité qui s'exercera au moment de l'approbation du document d'urbanisme.

La fiche annexe ci-jointe recense d'autres observations relevées par les différents services de l'État consultés que je vous demande aussi de prendre en compte dans votre document.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.


Le Préfet de la Haute-Loire

Nicolas de MAISTRE

Copie à Mme la Sous-Préfète d'Yssingeaux.

Fiche Annexe

Les dispositions du décret n°2019-495 du 22 mai 2019, créé en application de la loi ELAN, relatif à la prévention des risques mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux sont applicables dans les zones d'aléa moyen et fort à compter du 1^{er} janvier 2020.

Aussi cette carte apporte des modifications pour la commune de Les Villettes :

- 1-Synthèse : p40 changer la carte pour mettre la nouvelle carte d'exposition : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/com/43265> et modifier le texte : aléa fort (à la place de moyen) sur le plateau et moyen (à la place de faible) en fond de vallée.
- 1-2A : idem p23-42-51 où il convient de modifier les cartes et les aléas
- 1-2B : idem p21 dernier paragraphe à reformuler en cohérence avec les dispositions du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 pour les secteurs concernés par un aléa retrait et gonflement des argiles moyen ou fort
- 1-2B : p46 traduction au zonage : modifier le texte : aléa fort (à la place de moyen) sur le plateau et moyen (à la place de faible) en fond de vallée
- 1-3-Résumé : p10 remplacer la carte par la nouvelle carte d'exposition : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/com/43265> et modifier le texte : aléa fort (à la place de moyen) sur le plateau et moyen (à la place de faible) en fond de vallée
- 1-4B : p39 : idem
- 3-OAP : p7 : idem ; p12 : dernière phrase de la page à modifier : la moitié Nord-Ouest du terrain se trouve désormais en aléa fort ; p15 : écrire aléa fort à la place d'aléa moyen ; p18 : idem ; p21 : idem ; p24 : avant-dernière phrase à modifier : les parcelles AI393, AL 205, 220, 221 , 222 et 230 sont désormais concernés par un aléa fort.
- 4-1- Règlement : p6 : dernier paragraphe à reformuler en cohérence avec les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 pour les secteurs concernés par un aléa retrait et gonflement des argiles moyen ou fort ;
- 4-5 : p4 : idem.

