

Département de la Haute-Loire

## Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Les Villettes

Arrêté N°35/2020 en date du 16 octobre 2020  
de Monsieur le Maire de Les Villettes

Enquête publique du 10 novembre au 14 décembre 2020

# Conclusions motivées



**Commune des Marches du Velay / Rochebaron**

Commissaire-enquêteur : Rémi Boyer

## Généralités

Créée en 1860, Les Villettes est une commune située à l'Est du Velay, à moins de 10 km de Monistrol sur Loire et environ 40 kilomètres de Saint-Etienne, 20 km d'Yssingaux et 50 km du Puy-en-Velay. Son altitude varie de 500 à 800 m et sa superficie est composée d'un vaste plateau où se concentre l'essentiel de l'urbanisation ; celui-ci est bordé par les gorges du Lignon et de la Dunières. La proximité de la route nationale 88 située à moins de 5 km, et des pôles économiques (que ce soit de l'est du département, de la région stéphanoise ou ponote) contribue à un développement marqué depuis plusieurs décennies.

Les pôles urbains du bourg et Trevas rassemblent la majeure partie des 1400 habitants, les hameaux principaux sont Crossac, Cublaise, La Chanal...

Les données les plus récentes de l'Insee font apparaître une croissance de 2.8% /an en moyenne pour ces dernières années, ce qui est supérieur à la moyenne départementale qui est 2.2%.

La commune de Les Villettes fait partie de la Communauté de Communes des Marches du Velay Rochebaron (CCMVR) qui a un rôle moteur au sein du bassin économique d'Yssingaux. La proximité des pôles économiques contribue fortement au développement de Les Villettes.

Le SCoT du Pays de la Jeune Loire organise ce territoire rural qui s'articule autour de bourgs-centre, de bourgs-relais et de village. La commune de Les Villettes s'inscrit dans l'espace « village ».

Par délibération en date du 19 septembre 2018, la commune de Les Villettes a prescrit **la révision de son plan local d'urbanisme (PLU)**.

Les objectifs de cette révision générale sont :

- la mise en conformité avec la loi ALUR
- la mise en conformité avec les objectifs de la loi d'orientation Grenelle 1 et 2
- la mise en conformité avec les préconisations du SCoT de la Jeune Loire
- préserver le secteur agricole
- densifier le centre bourg
- poursuivre un urbanisme maîtrisé, tout en permettant une mixité sociale et intergénérationnelle
- maintenir l'équilibre entre les zones urbaines denses, les urbaines moins denses et les espaces naturelles
- favoriser l'accueil de nouveaux habitants
- limiter la surconsommation de foncier
- préserver la qualité écologique et paysagère de la commune.

Le 4 avril 2019 a eu lieu le débat en conseil municipal sur les orientations du PADD.

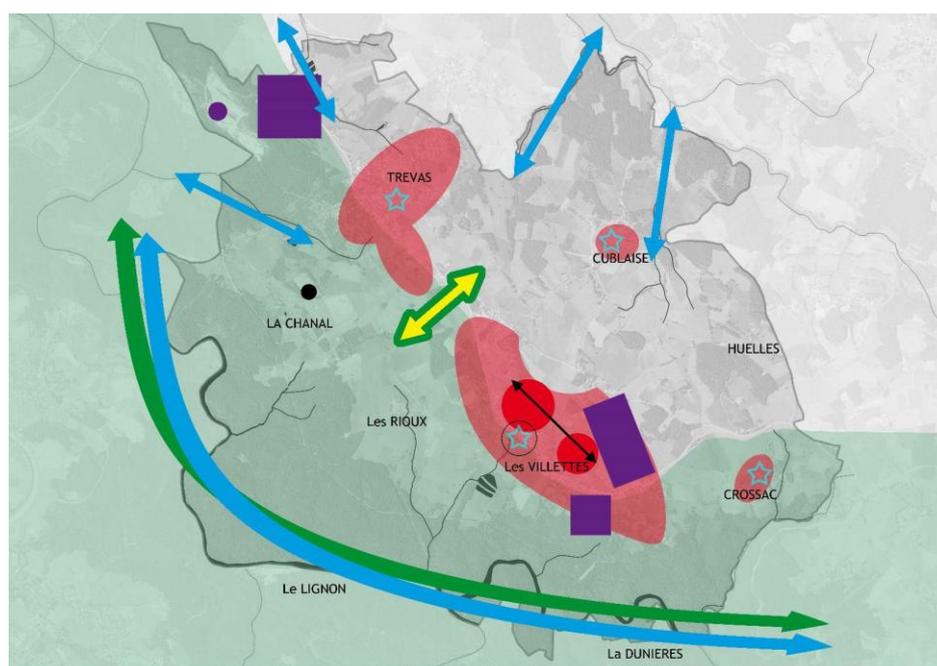
Le 19 décembre 2019, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU et a tiré le bilan de la concertation.

L'arrêté n° 35 / 2020 de Monsieur le Maire en date du 16 octobre 2020 fixe l'ouverture et les modalités de la présente enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de la commune de Les Villettes.

La commune de Les Villettes est soumise à la loi Montagne, ce qui lui impose notamment de respecter les principes d'extension de l'urbanisation dans la continuité de l'urbanisation existante et de préserver des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard et des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui est le document exposant la politique d'aménagement de la commune, décline les orientations générales du projet qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune. Trois axes sont déterminés pour Les Villettes :

- 1- une commune accueillante – Développer un territoire durable
- 2- une commune active et marchande
- 3- une commune « nature » - Garantir la continuité des corridors écologiques



**Une commune accueillante**  
Développer un territoire durable

Densifier, conforter les pôles d'habitat principaux  
Répondre aux besoins de logements et d'équipements

● Secteurs de développement de l'habitat à privilégier

Sur le reste du territoire :  
Préserver la vocation d'habitat  
Répondre aux besoins de logements

Sur l'ensemble du territoire :  
promouvoir une politique d'économie énergétique.



**Une commune active et marchande**

Maintenir et renforcer les activités économiques

● carrière

● transformateur électrique

○ Remobiliser les services et commerces de proximité

↔ Nouvelle voie en cours de réalisation

☆ Développer la vocation touristique  
Préserver, mettre en valeur les ensembles bâtis, le petit patrimoine

■ Sur l'ensemble du territoire :  
Protéger la vocation agricole



**Une commune «nature»**  
Garantir la continuité des corridors écologiques

■ Préserver les espaces naturels majeurs

□ Préserver les corridors diffus

↔ Préserver les trames bleues

↔ Préserver les trames vertes

↔ Conserver une coupure verte

Il est défini en compatibilité avec les documents supra-communaux dont le SCoT de la Jeune Loire.

Le projet de PLU prévoit pour les 10 prochaines années la construction de 157 nouveaux logements et la remise sur le marché de 6 logements vacants. Ceci étant basé sur une croissance de la population de 2,6% / an permettant d'atteindre 1850 habitants en 2030.

Ce sont donc 449 nouveaux habitants attendus. Les nouvelles habitations seront construites sur une surface de 1000 m<sup>2</sup> en moyenne, ce qui engendrera une consommation de terrain comprise entre 15,7 hectares et 22 hectares suivant le coefficient de rétention retenue.

Le PLU comprend 9 secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), une à Trevas et huit au bourg.

Le projet de PLU permet une économie de surface de 8 ha par rapport aux possibilités offertes par le PLU actuel.

## Déroulement de l'enquête

Le projet de révision du PLU de Les Villettes a été initié et élaboré par la municipalité en place jusqu'en 2020. La nouvelle municipalité a pris la décision de poursuivre la procédure et de présenter ce projet à l'enquête publique. Si les objectifs du PADD lui semblent pertinents, la déclinaison sur le terrain l'interpelle sur plusieurs points.

Les locaux mis à disposition ont permis la réception du public dans de bonnes conditions, tout en respectant les règles sanitaires en cours. L'enquête s'est déroulée sans difficulté particulière, conformément à l'arrêté municipal du 16 octobre 2020. Le climat entourant l'enquête a été tout à fait serein.

En concertation avec Monsieur le Maire, le nombre de permanences a été fixé à 6, réparties sur différents jours de la semaine. Une adresse internet dédiée a été mise en place par les soins du porteur de projet.

La publicité réglementaire a été complétée par un affichage dans les principaux hameaux, et par une publication sur le site internet de la commune.

Le dossier comprend toutes les pièces réglementaires et permet de bien comprendre les enjeux pour la commune.

La forte participation du public a fait que certaines permanences ont été prolongées, c'est notamment le cas de la première qui a du être rallongée d'une heure pour satisfaire les personnes en attente.

C'est un total de **64 personnes** qui ont été reçues lors des permanences et **47 observations** ont été déposées sur le registre durant cette enquête.

En raison de la crise sanitaire, j'ai fait une proposition de rappel téléphonique des personnes fragiles ou empêchées, à Monsieur le Maire qui l'a acceptée. Dans ce cadre, j'ai procédé au **rappel téléphonique de 2 personnes**.

Tableau récapitulatif des permanences :

Permanences	Nombre de personnes reçues	Nombre d'observations déposées	Nombre de courriers ou mails
Mardi 10 novembre	14	9	1
Vendredi 20 novembre	11	4	2
Mardi 24 novembre	9	5	2
Samedi 5 décembre	16	5	2
Jeudi 10 décembre	9	5	2
Lundi 14 décembre	5	3	4
Hors permanence		1	
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	<b>32</b>	<b>15</b>

## Principaux avis émis

La **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)** émet plusieurs remarques sur le projet parmi lesquelles :

- elle juge que le rapport de présentation présente des insuffisances
- elle souligne que les éléments présentés, en ce qui concerne la consommation d'espace, paraissent insuffisants pour démontrer la compatibilité du projet avec le SCoT. L'augmentation pour rétention foncière semble douteuse à la MRAe par rapport au DOO du SCoT. Pour la MRAe, la modération de consommation d'espace n'apparaît guère probante.
- l'Autorité Environnementale rappelle qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation doit définir « les critères, indicateurs et modalités retenus » pour le suivi des effets du plan permettant notamment « d'identifier, le cas échéant à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ». Elle recommande notamment de veiller à ce que le dispositif soit adapté à un suivi et une détection précoce des différents impacts possibles sur l'environnement, notamment la consommation d'espace (surfaces, densités) et les zones humides.
- l'Autorité Environnementale se pose aussi la question de la capacité de traitement des eaux usées.

La **CDPENAF** considère que, dans les zones naturelles (N) et agricoles (A et AC), le règlement du PLU n'aura pas d'incidence sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Elle émet un avis favorable aux dispositions permettant les constructions d'extensions et d'annexes aux bâtiments d'habitation existants dans zones naturelles et agricoles de la commune.

Dans son avis, **l'État** fait plusieurs remarques, dont :

- il confirme que la procédure menée par la commune est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, bien qu'il juge l'hypothèse de croissance retenue très ambitieuse mais néanmoins compatible avec les besoins estimés par le SCoT de la Jeune Loire et ses rivières.
- il juge que la densité retenue pour le calcul des besoins foncier constructible (1000 m<sup>2</sup> par logement) est peu ambitieuse, bien que supérieure à la densité moyenne constatée ces dernières années sur la commune (1213 m<sup>2</sup> par logement) ; elle correspond à celle retenue par le SCoT.
- il note que le zonage du projet de PLU, bien qu'encore perfectible, fait bien ressortir l'effort consenti en matière de consommation d'espace.
- il précise qu'une nouvelle carte des risques de mouvement de terrain a été publiée en août 2019 ; elle apporte des modifications qui devront être prises en compte.
- il juge important le maintien d'une zone verte entre Trevas et le bourg.

L'État émet un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve que les observations de son avis soient impérativement prises en compte.

Le **Département de la Haute-Loire** rappelle dans son avis les règles départementales en termes de marges de recul par rapport au RD47.

La **Chambre d'Agriculture** trouve contestable l'explication du taux de rétention. Elle demande que « soit clairement indiqué en zone Ac les exhaussements et les affouillements soient autorisés sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole ».

Le **Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)** juge que le projet de PLU intègre la majorité des enjeux : biodiversité, patrimoine et économique de la partie boisée.

L'**Agence Régionale de Santé** relève plusieurs éléments dont notamment le fait que le maillage envisagé par bouclage des réseaux d'eau potable ne soit pas présenté. L'ARS regrette aussi que le projet d'axe traversant le bourg ne fasse pas l'objet d'une présentation. Elle attire l'attention sur le fait que pour la remobilisation d'une friche industrielle, une compatibilité sanitaire avec les usages projetés devra être préalablement étudiée et justifiée.

**GRTgaz** émet des remarques sur la prise en compte partiellement de l'ouvrage de transport de gaz dans le PLU et demande à ce qu'elles soient intégrées dans la documentation.

**Rte** demande le déclassement des Espaces Boisés Classés(EBC) aux alentours du poste 225kv-Trevas qui se situe à proximité du lieu-dit « La Chanal ». Cette demande a reçu une réponse favorable avant l'enquête publique.

## Observations du public

Les observations du public recueillies durant l'enquête n'ont pas révélé de contestation majeure sur l'intérêt général du PLU, elles portent plus sur les conséquences que ce projet aura sur des intérêts particuliers. Une large majorité des observations portent sur des modifications de zonage.

Les réponses négatives de la commune aux demandes de modification de classement de certaines parcelles sont en cohérence avec les objectifs du PADD et aux remarques de l'État et de la MRAe sur le manque d'ambition en termes d'économie foncière, et ont reçu un avis favorable du commissaire enquêteur.

La commune a accordé quelques modifications mineures de changement de zonage. Ces modifications ont reçu un avis favorable du commissaire.

Quelques points du règlement font l'objet d'une modification par la nouvelle municipalité.

En réponse aux observations du public sur deux des OAP du bourg, la mairie répond qu'elles seront modifiées. La proposition du commissaire enquêteur de créer quelques logements collectifs sociaux dans une des OAP en centre bourg est prise en compte.

La confirmation de Monsieur le Maire de la non-application du périmètre des 300 m autour du plan d'eau (loi Montagne) du secteur de La Chanal apporte une réponse à plusieurs observations.

## Conclusions motivées

Au terme de cette enquête, je constate que :

- l'avis de l'État confirme que la procédure menée par la commune est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur
- le projet est compatible avec le SCoT du Pays de la Jeune Loire et ses rivières, ce qui implique sa compatibilité avec les documents de rang supérieur
- l'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic territorial établis dans le cadre de la phase d'élaboration du PLU, ont permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal. Le projet affirme la volonté de préserver les espaces naturels majeurs et la trame verte et bleue. L'évaluation d'incidences Natura 2000 et la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) sont prises en compte par le projet
- le dossier est complet au sens de la réglementation et permet de comprendre les enjeux de la commune en termes d'urbanisme
- la densité retenue pour le calcul des besoins foncier constructible (1000 m<sup>2</sup> par logement) est peu ambitieuse, bien qu'elle corresponde à celle retenue par le SCoT
- le coefficient de rétention retenu de 1,4 augmente les besoins en surfaces urbanisables de près de 7 ha. Un recensement des parcelles faisant l'objet de rétention serait souhaitable afin de pouvoir les déclasser à l'échéance de ce PLU. Cela éviterait en partie l'effet spéculatif voulu par certains propriétaires.
- la publicité sur l'enquête publique a été très satisfaisante, chacun des habitants de la commune a pu prendre connaissance du dossier en mairie ou sur son site internet, et s'exprimer soit sur le registre d'enquête, soit au cours des permanences mises en place durant toute la durée de l'enquête ou encore par messagerie électronique ou courrier
- la mise en place de rappel téléphonique est venue compléter les mesures habituelles, afin de répondre aux craintes ou contraintes dues à la crise sanitaire en cours, ce qui a permis à tous de pouvoir s'exprimer

Au vu de l'analyse du dossier, des observations recueillies, des avis émis par les différents organismes et des réponses faites par le porteur de projet, je considère que :

- les réponses apportées par la commune aux questions soulevées par les diverses personnes qui ont contribué à cette enquête et aux remarques formulées par les personnes publiques associées, sont en cohérence avec les objectifs du projet, notamment avec l'objectif de modération de consommation d'espace. On peut cependant regretter l'absence d'argumentation de celles-ci
- les indicateurs de suivi de ce PLU ne sont pas clairement définis, ce point mérite d'être repris avant l'approbation du projet
- ce projet de PLU est l'outil qui permettra de répondre à l'évolution démographique de la commune de Les Villettes pour les 10 ans à venir

- il préserve les paysages pour les prochaines années et que la protection des espaces agricoles et naturels est satisfaisante
- la réduction des zones constructibles, bien que peu ambitieuse, témoigne de la volonté de la commune de maîtriser son urbanisation
- la municipalité améliore le projet par sa réponse positive à la proposition de création de logements collectifs sociaux proches du centre bourg, ce qui sera un élément de mixité sociale

Suite à mon analyse globale du projet, à l'examen approfondi des remarques et aux informations recueillies lors de l'enquête et à mes visites des lieux, j'émet un **avis favorable** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Les Villettes assorti de trois recommandations :

- **je recommande** une mise à l'étude rapide des mesures à prendre en termes d'assainissement, afin de répondre au développement de la commune
- **je recommande** un suivi de qualité des effets du projet permettant une identification précoce des impacts négatifs, afin d'envisager la prise de mesures appropriées
- **je recommande** l'amélioration de la qualité des documents, notamment la colorisation des différentes zones sur les plans de zonages, ce qui en facilitera la lecture

Fait à Espaly-Saint-Marcel, le 6 janvier 2021

Le Commissaire enquêteur

Rémi Boyer