

REÇU LE 25 JUL. 2024

**Direction Départementale
des Territoires**

Saint-Étienne, le **19 JUL. 2024**

Affaire suivie par : Frédéric MUSSET
Service aménagement et planification
Pôle planification
Tél. : 04 77 43 34 65
Courriel : frederic.musset@loire.gouv.fr

Le directeur
à

M. le Maire de Maclas
104, place Louis Gay
42520. MACLAS

OBJET : *Avis de l'État sur le dossier de modification n°2 du PLU de Maclas notifié le 11 juin 2024*

PJ : - *Avis de l'État du 1^{er} décembre 2022 sur le dossier de modification n°2 du PLU de Maclas notifié le 9 novembre 2022*
- *Délibération de la CDPENAF de la Loire n°CDPENAF-42-2024-191-02*

Vous m'avez transmis par pli « France Transfer » du 11 juin 2024 pour avis de l'État le projet de modification n°2 du PLU de Maclas prescrit par arrêté municipal du 28 avril 2022 et du 1^{er} juillet 2022.

Je tiens tout d'abord à vous préciser que l'État s'est exprimé à plusieurs reprises et de façon constante sur ce projet de modification :

- par mél daté du 10 mai 2022 suite à la réunion de présentation de cette modification aux personnes publiques associées qui s'était tenue le 22 avril 2022 ;
- par courrier daté du 1^{er} décembre 2022 suite à la notification le 9 novembre 2022 d'une première version du dossier de modification pour avis aux personnes publiques associées.

Le présent courrier actualise les remarques de l'État sur ce projet de modification n°2 du PLU de Maclas suite à la notification d'une seconde version du dossier comportant une évaluation environnementale qui a été réalisée suite à l'avis conforme de la MRAE du 14 février 2023, confirmé le 1^{er} août 2023 après votre recours gracieux :

- **Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc « Les Rochettes » :**

Tout d'abord, il me semble utile de rappeler que l'État avait souligné dans son avis défavorable du 21 décembre 2016 relatif au projet de PLU arrêté que les zones d'activités apparaissaient trop largement surdimensionnées. Il avait alors demandé de reclasser en zone A le secteur « Les Rochettes » initialement identifié en 1AUXc d'une surface de 0,9 hectare. Lors de l'approbation du PLU, vous aviez finalement choisi de le classer en 2AUXc en précisant dans le rapport de présentation (p. 117) que « cette ouverture à l'urbanisation permettrait le développement à long terme d'une d'activité économique existante à proximité ». En réponse au recours

gracieux du Préfet de la Loire sollicitant à nouveau le classement en zone A, vous aviez indiqué que cette zone 2AUXc resterait fermée à l'urbanisation.

Or, l'évaluation environnementale de la modification n°2 identifie comme enjeu majeur la maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation des milieux naturels remarquables (ZNIEFF et sites Natura 2000). De plus, elle relève que cette modification n°2 du PLU, avec en particulier l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUXc, va accélérer le rythme d'artificialisation des sols.

En effet, le PLU actuellement en vigueur identifie également 2 secteurs 1AUX dédiés aux activités économiques pour un total de 3,3 hectares. Le règlement précise que leur urbanisation est prévue à court ou moyen terme tandis que le secteur 2AUXc est dans une zone insuffisamment équipée qui est réservée à une urbanisation future de long terme.

Les différents arguments invoqués par le conseil municipal dans sa délibération du 13 juin 2022 ouvrant à l'urbanisation le secteur 2AUXc me semblant légitimes, cette ouverture à l'urbanisation doit être compensée par le reclassement d'une surface équivalente de secteur 1AUX en 2AUX, voire en zone A, pour conserver le même rythme d'artificialisation. Cette préconisation vous avait été faite par la Directrice adjointe de la DDT de la Loire lors de la réunion qui s'est tenue en mairie le 5 mai 2023. Vous aviez alors indiqué qu'il s'agissait d'une piste intéressante et vous vous étiez engagé à la mettre en œuvre en lien avec la Communauté de communes du Pilat Rhodanien qui détient la compétence économique. Or, je constate dans le présent dossier que celle-ci n'a pas été suivie d'effet.

Je prends note des éléments apportés par l'évaluation environnementale au cours de laquelle une visite de terrain a permis de constater l'absence de zone humide sur le secteur 2AUXc et l'absence d'enjeu naturaliste au vu de la nature des habitats en présence. Par ailleurs, l'évaluation environnementale vous a permis de compléter à la marge les aspects paysagers de l'OAP portant sur l'entrée Ouest de Maclas et d'intégrer davantage la lutte contre l'imperméabilisation et la végétalisation dans l'aménagement (augmentation de la surface minimum de pleine terre végétalisée exigée pour chaque lot). Je note ainsi une amélioration qualitative du projet par rapport au dossier précédemment transmis. Toutefois, il me semble que l'étude des impacts sur l'activité agricole aurait dû être davantage approfondie, avec si nécessaire une déclinaison de la séquence Éviter / Réduire / Compenser.

Enfin, vous mentionnez votre souhait de reconverter le site actuellement occupé par les « Ambulances du Pilat » dont l'activité serait réimplantée sur le secteur « Les Rochettes ». Or, il me semble impératif d'éviter la création d'une friche en définissant dès aujourd'hui les principes de réaménagement de ce site à partir des grandes orientations fixées dans le PADD et des besoins identifiés pour la construction de logements ou l'implantation d'activités.

- **Evolution des changements de destination :**

Le PLU de Maclas avait prévu d'identifier 10 changements de destination susceptibles d'être autorisés en application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. La modification n°2 propose de faire évoluer l'identification de ces bâtiments dans le règlement graphique afin que d'autres puissent changer de destination au sein des ensembles bâtis identifiés sous les numéros 1, 3, 4, 5 et 8.

Je note que cette modification ne concerne que des ensembles bâtis où un changement de destination était déjà acté et où il existe déjà une habitation. Aussi, elle est compatible avec les critères fixés par la CDPENAF de la Loire pour éviter des changements de destination préjudiciables à l'activité agricole. Par ailleurs, elle permettra mieux réhabiliter ces différents corps de ferme présentant un caractère patrimonial.

Il me semble néanmoins que des précisions pourraient être apportées pour chaque changement de destination identifié afin de préciser si ceux-ci sont susceptibles de permettre la création de logements supplémentaires, l'accueil d'activités de services de type petit artisanat ou s'ils sont uniquement destinés à permettre l'extension des logements existants.

Enfin, je vous rappelle que chaque demande de permis de construire comportant un changement de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF en zone agricole ou de la CDNPS en zone naturelle.

- **Autres points de la modification n°2 :**

La suppression d'un emplacement réservé, l'évolution du règlement de la zone UB pour favoriser le maintien du commerce en centre-ville, l'évolution de la zone USe à l'entrée Ouest du bourg pour permettre la mutation de la « Résidence du lac », la création du STECAL Na autour du château et de son parc, les modifications des OAP de la ZAE intercommunautaire de Guilloron et Centre-Est secteur B et la mise en comptabilité avec le SCOT n'appellent pas d'observation de la part de l'État.

- **Conclusion :**

- **Vu** l'avis défavorable de la CDPENAF de la Loire du 9 juillet 2024 sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUXc « Les Rochettes »
- **Considérant** que le secteur 2AUXc « Les Rochettes » est destiné à une urbanisation future de long terme
- **Considérant** l'usage agricole actuel sur plusieurs parcelles du secteur 2AUXc « Les Rochettes »
- **Considérant** que le PLU de Maclas en vigueur prévoit déjà 2 autres secteurs 1AUX dédiés aux activités économiques, soit 3,3 hectares au total
- **Considérant** que l'ouverture immédiate à l'urbanisation du secteur 2AUXc « Les Rochettes » accélère le rythme d'artificialisation des sols
- **Considérant** l'absence de réel projet de reconversion du site actuellement occupé par les « Ambulances du Pilat » dont l'activité serait réimplantée sur le secteur « Les Rochettes »
- **Considérant** la non justification de l'opportunité du projet au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières

J'émetts **un avis défavorable** à la modification n°2 du PLU de Maclas.

Le directeur départemental
des terres

Sébastien VIÉNOT

Copies :

- DDT42 / Mission territoriale (PC)
- Préfecture de la Loire / Bureau du contrôle de légalité (MC)

