

✓ Réunion publique du 16 mai 2024 – Saint-Marcellin-en-Forez

Q – *Je suis propriétaire d'un tènement de 1 ha qui a été déclassé en zone inconstructible dans le PLUi en vigueur. Le terrain est desservi par les réseaux. Où est la cohérence ?*

R – Le PLUi doit prendre en compte les objectifs de production de logement fixés par le programme local de l'habitat (PLH). Le SCoT fixe par ailleurs des densités de logements par hectare à atteindre. Des choix de développement et d'aménagement communaux sont également pris en compte. Des arbitrages doivent ainsi être opérés en croisant plusieurs critères pour déterminer les parcelles constructibles ou non. La desserte par les réseaux n'est pas le seul critère permettant de classer un terrain constructible. Beaucoup de parcelles ont dû être déclassées dans le PLUi en vigueur pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace.

Q – *Le PLUi à 45 communes, actuellement en vigueur, va-t-il être conservé tel quel ou va-t-il être modifié en vue du futur PLUi87 ?*

R – Le PLUi 45 va être retravaillé. C'est un nouveau projet de PLUi à l'échelle des 87 communes du territoire qui est en cours d'élaboration. Des modifications sont par ailleurs nécessaires pour répondre aux exigences de la loi climat et résilience. Les zones constructibles vont être requestionnées, avec la nécessité imposée par la loi d'une réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Q – *Va-t-il y avoir une nouvelle enquête publique pour ce nouveau PLUi ?*

R – Oui. L'enquête publique est une phase obligatoire de la procédure d'élaboration d'un document d'urbanisme. A l'issue de cette enquête publique, les commissaires enquêteurs rendent un avis, un rapport et des conclusions avec des réserves et recommandations, qu'il est nécessaire de prendre en compte. Si les réserves exprimées par les commissaires enquêteurs sur le projet ne sont pas levées, l'avis de la commission d'enquête est réputé défavorable.

Q – *A quel moment peut-on intervenir de manière efficace pour faire entendre nos demandes ?*

R – Les habitants peuvent s'exprimer tout au long de la procédure par le biais des registres de concertation présents en Mairie et au siège de Loire Forez agglomération. Les habitants peuvent aussi s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique, qui reste une procédure très encadrée. Les réunions publiques sont également des lieux d'expression et d'échanges.

Néanmoins, le cadre légal du PLUi s'étant durci, à travers la loi climat et résilience, les surfaces constructibles seront réduites fortement dans le futur document d'urbanisme. Une parcelle située dans un hameau, aujourd'hui en zone constructible, ne le sera pas forcément dans le PLUi à 87, et plus globalement très peu de parcelles aujourd'hui non constructibles le deviendront dans le PLUi à 87.

Il faudra penser d'autres modes d'habitats, moins consommateurs de foncier agricole, naturel et forestier. Il est possible de construire différemment : verticalement, petite maison, réhabilitation, requalification, changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, reprise des logements vacants.... Le cadre réglementaire encourage les territoires à renaturer certains espaces, ce qui potentiellement permettrait d'en artificialiser d'autres. Cela peut consister à planter des arbres.

Q – *Replanter des arbres, mais où et à quelle fin ? Quel type d'arbres faudrait-il planter ? il est important également de prendre en compte le changement climatique.*

R – La renaturation pourrait être encouragée par une politique publique qui reste à construire et dont les contours restent à définir. Par exemple, la friche Orval à Chalmazel va être renaturée. Loire Forez agglomération réfléchit actuellement aux essences pouvant être plantées sur le site. Pour cette friche il est nécessaire au préalable de dépolluer le terrain avant de le renaturer.

Q – *Qu'en est-il des zones où il est interdit de boiser (réglementation de boisement) ?*

R – Cette renaturation doit se faire dans les zones non agricoles et non naturelles pour ne pas créer de nouvelles contraintes pour l'agriculture. L'objectif reste de préserver les terres agricoles.

Q – *Sur un terrain en centre-bourg de dimension conséquente, situé en zone à densifier, si nous plantons des arbres, cette parcelle va-t-elle changer de classement ?*

R – Cela permettra surtout de créer des îlots de fraîcheur dans des secteurs urbanisés.

✓ Réunion publique du 23 mai 2024 – Boën-sur-Lignon

Q – *Comment se passent les réunions pour élaborer le PLUi, il y a 87 communes avec 2 référents par commune, est ce que toutes les réunions se déroulent avec 174 personnes ?*

R – Une gouvernance spécifique a été mise en place par LFa pour associer étroitement les élus communaux. Le territoire est ainsi divisé en 6 secteurs pour les réunions de travail sur le PLUi. Au-delà des référents communaux PLUi, toutes ces réunions sont ouvertes à l'ensemble des élus municipaux.

Q – *Comment se déroulera l'enquête publique ?*

R – Une commission d'enquête de plusieurs commissaires enquêteurs sera désignée par le tribunal administratif. Les commissaires enquêteurs tiendront des permanences dans plusieurs communes du territoire. Un registre dématérialisé sera également mis en place. Pour l'enquête publique du PLUi à 45 communes 4 commissaires enquêteurs ont été désignés. Mais au-delà des demandes issues de l'enquête publique, les avis des personnes publiques associées (PPA) doivent également être prises en compte. Or, les demandes des particuliers et celles des PPA sont très souvent diamétralement opposées. C'est une des raisons pour lesquelles les demandes formulées durant l'enquête publique ne sont pas toutes prises en compte dans le document approuvé.

Q – *Comment être informé de l'enquête publique ?*

R – Une campagne de communication sera mise en place : affichages dans les communes, voie de presse, Loire Forez magazine, bulletins communaux, sites internet des communes, de l'agglomération, par l'intermédiaire de nombreux outils numériques (Illiwap, par exemple), etc.

Q – *Vous indiquez qu'entre 2011 et 2021, 560 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés par l'urbanisation, quelle est la répartition territoriale de cette consommation ?*

R – La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a particulièrement été importante en plaine, en périphérie des villes et centralités.

Q – *Quelle est la répartition de cette consommation entre l'habitat et l'économie ?*

R – Sur cette même période la consommation a été de 2/3 pour l'habitat et de 1/3 pour l'économie. Il y a une forte consommation d'espace liée au développement du modèle pavillonnaire. Pour le futur PLUi, l'ambition est d'inverser cette tendance en passant à 2/3 pour l'économie, et 1/3 pour l'habitat. Un décret précise qu'une parcelle n'est pas artificialisée si 25% de sa surface est boisée. Loire Forez agglomération réfléchit à un plan de renaturation.

Q – *Que faire des bâtiments vacants qui tombent en ruine dans les zones agricoles ?*

R – C'est tout l'intérêt de prévoir, à travers le PLUi, des changements de destination pour les anciens bâtiments agricoles inutilisés. Mais l'Etat est réticent par rapport à la création de nouvelles habitations dans d'anciens bâtiments agricoles, notamment pour éviter le mitage de l'espace.

Q – *Qu'en est-il des changements de destination dans les hameaux ?*

R – C'est la même problématique, il y a une volonté de favoriser les logements dans les centralités pour limiter le mitage et l'usage de la voiture individuelle.

Q – *Concernant les logements vacants que faire pour inciter ou contraindre les propriétaires ?*

R – Il existe différents dispositifs réglementaires, financiers et fiscaux à disposition des élus pouvant permettre d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché des logements vacants (taxe sur les logements vacants, sur les friches, déclarations d'utilité publique, ...) mais ces politiques publiques sont complexes à mettre en œuvre et parfois également coûteuses.

Q – *Comment va s'appliquer le pourcentage de logements sociaux dans le cadre du PLUi ?*

R – L'obligation de créer des logements sociaux ne s'applique que pour les communes soumises à la loi SRU (plus de 3500 habitants). En dessous de ce seuil, s'il n'y a pas d'obligation, la création de logements sociaux est toutefois importante pour diversifier l'offre en matière d'habitat.

Q – De quelle manière la loi Montagne est retranscrite dans le PLUi ?

R – La loi Montagne vise au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières. Le but est clairement de protéger les zones agricoles contre l'urbanisation et plus particulièrement l'urbanisation diffuse. Elle s'impose au PLUi.

Q – Quelle sera l'incidence du ZAN sur le zonage du PLUi ?

R – Le PLUi doit respecter la loi climat et résilience et engager le territoire dans la trajectoire ZAN. Le plan de zonage du PLUi va donc devoir réduire fortement la consommation d'espace par l'urbanisation en limitant le nombre de terrains constructibles, et densifier les espaces déjà urbanisés.

Q – Concernant les parcelles en dent creuse, peuvent-elles devenir inconstructibles ?

R – Cela dépend des besoins en termes de logements. Le PLUi doit en effet être compatible avec le programme local de l'habitat, qui fixe des objectifs de création de logements, basés sur des tendances d'évolution démographique.

Q – Qu'est ce qui est fait pour les entreprises qui veulent s'installer sur le territoire ?

R – Sur le territoire intercommunal il y a relativement peu de friches à réhabiliter, c'est notamment une des raisons pour lesquelles le PLUi va préserver le foncier économique. Des mesures sont déjà prises afin de renforcer la densification des zones d'activités économiques, en réalisant par exemple des parkings mutualisés. L'Fa réfléchit à rester propriétaire de parcelles sur ces zones, qui deviendront de plus en plus rares, afin de faciliter l'installation d'entreprises et éviter la spéculation. Des études de gisements fonciers sont également réalisées.

Q – Que faire pour les terrains qui étaient constructibles et qui ne le sont plus ?

R – Il n'y a pas de droit au maintien des parcelles en zone constructible pour les propriétaires. Le classement d'une parcelle n'est pas acquis et peut faire l'objet d'évolutions.

Q – Comment agir contre la rétention foncière des terrains constructibles avec réseaux ?

R – Il y a la possibilité de mettre en place une taxation spécifique.

✓ Réunion publique du 29 mai 2024 – Ecotay-l'Olme

Q – Quand un terrain est rendu à la nature comment est-ce qu'on détermine le niveau de renaturation ?

R – Actuellement un décret précise qu'une parcelle de 2500 m² avec 25% d'arbres est considérée comme renaturée ou non artificialisée.

Q – Un recensement des bâtiments commerciaux a-t-il été réalisé ?

R – Dans le cadre de son programme local de l'habitat (PLH) L'Fa a réalisé un recensement des logements vacants. Sur le territoire, on compte environ 3800 logements vacants. La

densification des zones d'activité est un des enjeux fort dans le PLUi. Le foncier économique va aussi se raréfier et il faudra être inventif pour trouver des solutions. Exemple : la mutualisation de locaux ou de parkings.

Actuellement LFa achète et aménage du foncier pour le revendre aux entreprises à moindre coût. Mais LFa réfléchit aussi à conserver la propriété du foncier économique et à le louer pour préserver le foncier économique. Le territoire dispose de peu de friches industrielles à requalifier qui, avec la loi climat et résilience, deviennent des opportunités.

Q – Est-ce que les administrés pourront avoir accès à une autre consultation sur le PLUi en cours d'élaboration ?

R – Oui une enquête publique sera organisée en 2027.

Q – Le PLUi à 87 remplacera-t-il l'actuel PLUi en vigueur sur 45 communes ?

R – Oui, un nouveau projet à 87 communes est en cours de construction et doit intégrer les dispositions de la loi climat et résilience.

Q – Est-ce que l'objectif c'est de garnir les dents creuses à long terme sur les jardins identifiés comme étant du tissu artificialisé ?

R – Tout dépendra, l'idée étant également de maintenir des espaces de respiration dans les tissus urbains. Il y a autant de cas de figure qu'il y a de communes avec, par exemple, des communes rurales dans lesquelles la densification n'est pas nécessairement un enjeu, et à l'inverse des communes de plaine qui doivent arrêter de s'étendre et se densifier. Un travail minutieux devra être mené.

La question de la ressource en eau devra également être posée pour ne pas venir aggraver, par un développement urbain, une situation sur certains secteurs, déjà en tension.

Moins consommer d'espace agricole, naturel et forestier ne veut pas dire ne plus créer de logements. Il faudra le faire différemment. Il faudra également anticiper le vieillissement de la population, étant entendu que, indépendamment du PLUi, moins de naissances, c'est moins de classes dans les écoles du territoire.

Q – Mobilité : quelle place pour la voie ferrée dans l'armature territoriale ? quelle est la stratégie pour anticiper la réduction de l'autosolisme ?

R – Il y a des pôles multimodaux sur le territoire et des aires de covoiturage notamment à proximité des gares, et des projets de garages à vélos dans les gares. Mais la difficulté c'est qu'en effet certains trains sont remplacés par des bus donc pour transporter un vélo c'est plus compliqué. Il n'y aura plus de croisement de train à St Romain le Puy avec pour conséquence des horaires modifiés et un fonctionnement du service dégradé.

Q – Le plan de zonage va devoir prendre en compte la ressource en eau : est-il prévu d'autres actions comme la réduction des activités gourmandes en eau ? ou la valorisation des secteurs plus vertueux ?

R – L'agglomération lancent un plan de sobriété de l'eau. Concernant les équipements, la piscine Aqualude à Montbrison a été rénovée dans ce sens et consomme désormais moins d'eau. Le prix de l'eau potable est pour l'instant peu élevé mais devrait augmenter dans les années à venir.

Q – *L'agglomération aurait prévu de taxer les contenants privés d'eau ? ex. réservoirs d'eau de pluie*

R – Non cette information est fausse.

Q – *Avec les risques climatiques, on parle des maisons qui se fissurent. Est-ce que dans notre territoire il y a des risques ?*

R – Oui, car il y a beaucoup de sols argileux dans le territoire. Les risques vont donc s'accroître avec les épisodes de sécheresse plus intense et plus fréquents.

Q – *Pour vendre un terrain il faut un permis d'aménager (PA) et il faut viabiliser. Si le terrain objet du PA ne se vend pas peut-il redevenir inconstructible ?*

R – Oui, il peut redevenir inconstructible. Plus il se situe loin du centre bourg et plus le risque est fort qu'il devienne inconstructible.

Q – *Un terrain qui était constructible et qui a été déclassé peut-il redevenir constructible ?*

R – Cela dépend où il se trouve mais il y est fort probable que non, l'objectif étant de moins consommer d'espace agricole et naturel (cf. loi climat et résilience).

Q – *Est-ce qu'on peut avoir des nouveaux projets d'éoliennes ? il faut un PC (permis de construire) pour le faire ?*

R – Les PC pour des projets éoliens sont délivrés par l'Etat donc LFa n'a pas la main dessus. Sur notre territoire ces projets ne sont pas très bien accueillis.

Q – *Ce qui est regrettable c'est qu'on n'est pas au courant de ce qui se passe sur nos parcelles, c'est seulement lors de la vente que le notaire découvre que le classement a changé.*

R – Les données et tous les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire sont en accès libre sur le Géoportail national de l'urbanisme. La porte d'entrée pour connaître les règles qui s'appliquent sur une parcelle reste la mairie.

Q – *Que deviennent aujourd'hui les zones AU ?*

R – A la demande de l'Etat, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU a été hiérarchisées. Certaines peuvent être ouvertes immédiatement d'autres, dont l'ouverture à l'urbanisation doit se faire à plus long terme, seront réinterrogées dans le futur PLUi.

Q – *Lorsqu'une personne a 2 ou 3 ha classés en zones naturelle est-ce qu'on peut mettre du photovoltaïque au sol et est-ce que LFa donne son avis ?*

R – Aujourd'hui le PLUi l'interdit sauf sur les sols pollués parce que ça altère fortement l'agronomie du sol à long terme. Les projets de centrales photovoltaïques sont instruits par les services de l'Etat.