Commune de

LE CROZET

(Département de la Loire)

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRESENTATION

REVISION ALLEGEE N°1

Modifications apportées suite à la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 26 Février 2021

APTITUDES AMENAGEMENT
Rue Eucher Girardin 42300 ROANNE
Tél : 04.77.71.28.82 - aptitudes.amenagement@orange.fr

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune du CROZET a été approuvé en conseil municipal le 11 mai 2015. La commune a approuvé une modification simplifiée n°1 en date du 6 juillet 2018 sur un secteur agricole. Elle a prescrit par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2020, conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, **une révision allégée de son PLU.**

Cette révision allégée, dont les justifications sont développées ci-après vise à **renforcer l'attractivité résidentielle communale et d'assurer une gestion des potentiels fonciers disponibles.** L'outil Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ouvre un champ réglementaire pertinent pour accompagner et encadrer les projets dans leur traduction opérationnelle.

Lors de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 26 février 2021 en mairie, un certain nombre **d'observations importantes ont été portées à la connaissance de la commune par les services de l'Etat et de Roannais Agglomération.** Ces informations ont conduit à **modifier l'arrêt initial de la révision allégée n°1 du PLU.**

Il ainsi été relevé **un risque minier avéré dans le secteur dénommé Les Rats-Minières** qui couvre un secteur pour partie urbanisé. Après recherche une étude réalisée par GEODERIS a été transmise à Roannais Agglomération et à la commune en mars 2018, soit postérieurement à l'approbation du PLU de 2014. Ce dossier a été accompagné d'une carte d'aléa sur le site des Minières et d'une carte de localisation des ouvrages miniers.

Il a été en conséquence fait état des textes de référence, à savoir :

- Art. R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose que "un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".
- Le Code minier Titre VII (prévention de risques)
- La circulaire du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels.

Monsieur le Maire et les élus communaux du fait de ces risques avérés ont proposé **d'exclure du champ de constructibilité initial le secteur AUa Minières de l'inscrire en secteur Npv** (zone pouvant recevoir des équipements et les bâtiments techniques liés et nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque.

Compte tenu des observations formulées par la Chambre d'agriculture, la parcelle OB 143 sera intégrée en zone A.

Enfin et compte tenu de la suppression de la zone AUa des Minières, il est proposé d'intégrer en zone AUa, la parcelle OB 114 d'une superficie de 1450 m².

La notice de présentation de la révision allégée n°1 est donc complétée d'une note annexe faisant état des modifications portées dans les documents remis à jour du PADD, du zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement et du zonage.

Cette notice complémentaire sera partie intégrante du dossier mis à l'enquête publique.

Modifications apportées suite à la réunion d'examen conjoint du 26 février 2021

Il est précisé qu'un courrier du Maire du Crozet en date du 1 06 2015 et donc **postérieur à l'approbation du PLU au conseil municipal le 11 mai 2015** a été adressé à la DREAL **sur les risques miniers** pour réduire le délai de 3 ans pour effectuer des études et mettre en œuvre des prescriptions adaptées.

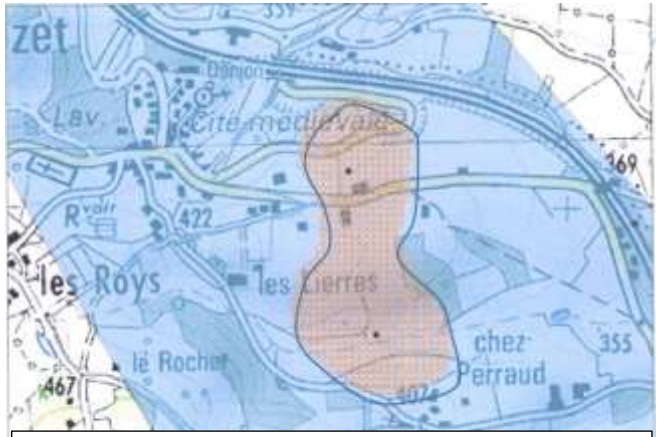
Après recherche, une étude réalisée par GEODERIS a **été transmise à Roannais Agglomération et à la commune du Crozet en mars 2018**. Ce dossier est accompagné d'une carte d'aléa sur le site des Minières et d'une carte de localisation des ouvrages miniers.

Il n'y a pas de préconisations concernant les nouvelles constructions.

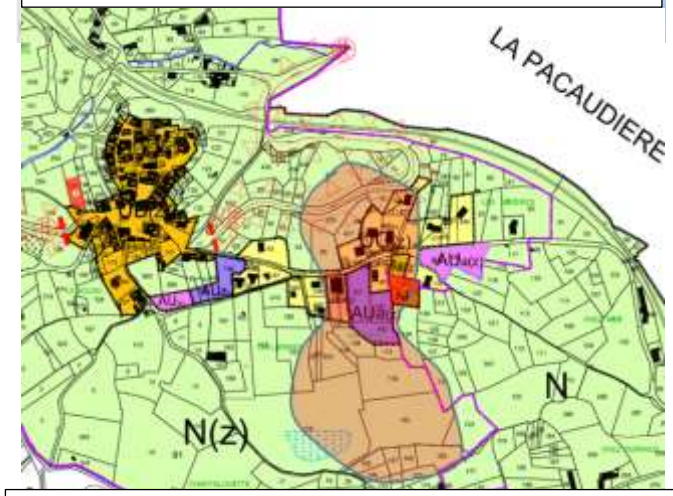
Il est relevé un risque minier. La carte jointe couvre un secteur pour partie urbanisé aux lieux dits les Minières et les Rats.

En reportant la zone, il s'avère que le secteur des Minières et la zone AUa proche de la menuiserie sont impactés **par un risque minier avéré.**

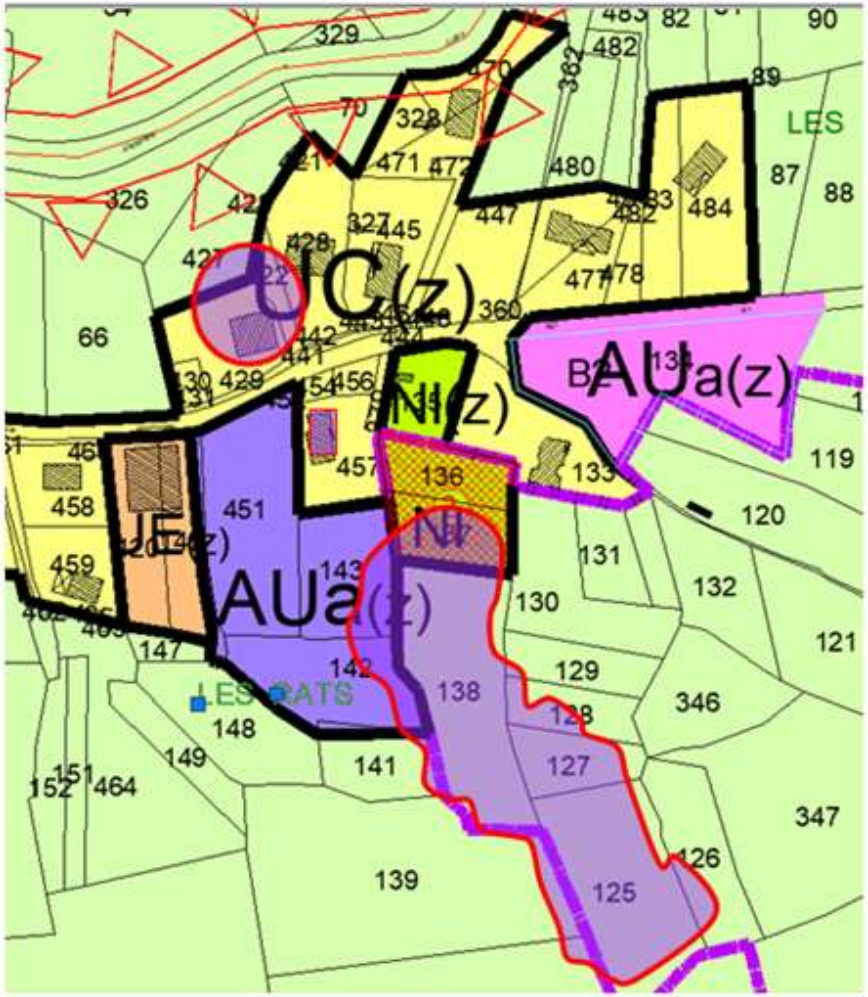
Le secteur Aua des Minières est impacté sur sa frange Est, c'est-à-dire les parcelles 143 et 142.



Repérage du risque minier par la DREAL



Repérage du risque minier sur le projet de zonage



Projet de zonage du PLU après révision

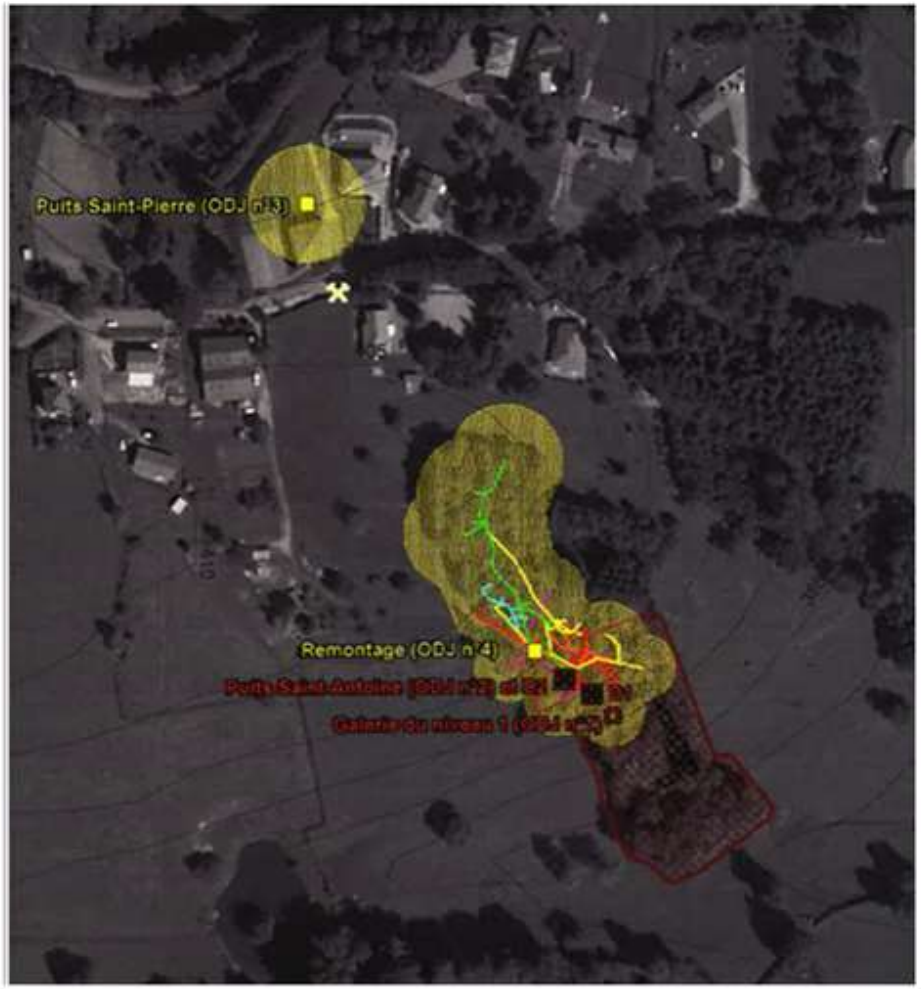


Photo aérienne de l'étude GEODERIS

Risque minier avéré

La photo aérienne jointe localise les secteurs de puits d'extraction.

Il doit être fait état des textes de référence, à savoir :

· **Art. R111-2 du code de l'urbanisme** qui dispose que "un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

· **Le Code minier Titre VII** (prévention de risques),

· **La circulaire du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels**.

1. Nouvelle servitude des secteurs des anciennes mines des secteurs Minières et les Rats et modifications apportées à la notice de présentation de la révision allégée.

Depuis l'élaboration du PLU en 2016, **la connaissance en matière de risque à évoluer sur la commune** et justifie de prendre en compte ces nouveaux éléments dans le document d'urbanisme en vigueur. Le Préfet de la Loire a porté à la connaissance de la commune une étude d'évaluation et de cartographie des aléas mouvements de terrain liés à la concession minière pour cuivre et plomb.

Le Préfet a également émis des prescriptions en matière de constructibilité des terrains concernés par des travaux miniers.

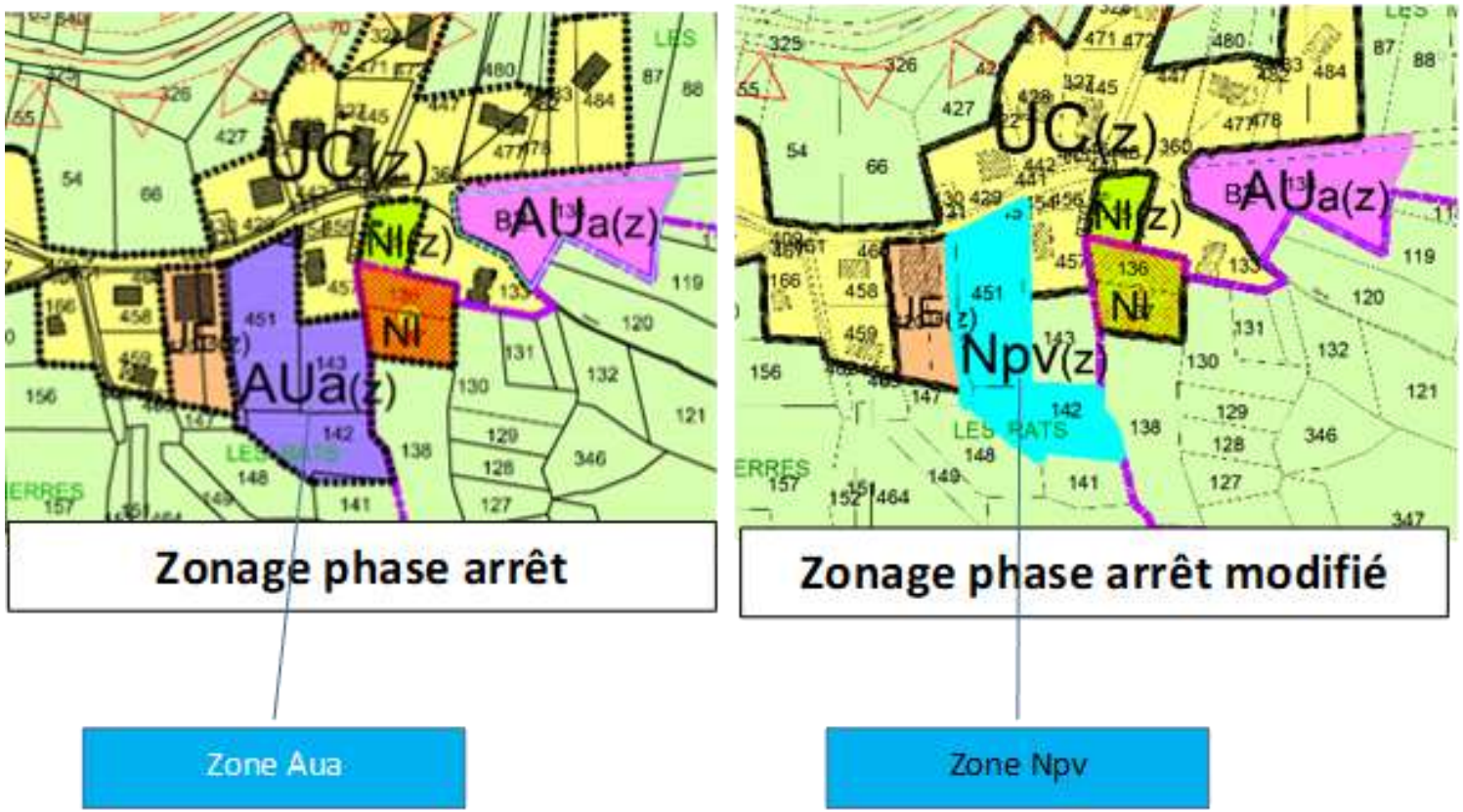
Aussi, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, dans les zones d'aléas précédemment identifiées, toute nouvelle construction ou installation est par conséquent interdite et justifie ainsi un zonage N.

Sur le secteur périphérique aux zones d'aléas, la commune ne souhaite pas renforcer l'urbanisation à vocation d'habitat compte tenu de la présence de galeries en sous-sol.

Il est à noter que ce terrain n'a pas une vocation agricole majeure compte tenu de la connaissance du risque par les agriculteurs.

Un sous-secteur Npv est proposé en remplacement d'une partie du zonage AUa. Il couvre une surface limitée à 0.49 ha et est spécifiquement dévolu à l'implantation d'une installation de production d'énergie photovoltaïque est donc inscrit dans le PLU.
Le règlement de ce sous-secteur Npv est destiné à recevoir uniquement les occupations et utilisations du sol en rapport avec la production d'énergie photovoltaïque, à savoir des panneaux photovoltaïques et les installations techniques nécessaires. Aucune utilisation ou occupation du sol non nécessaire à cette activité n'est autorisée. »

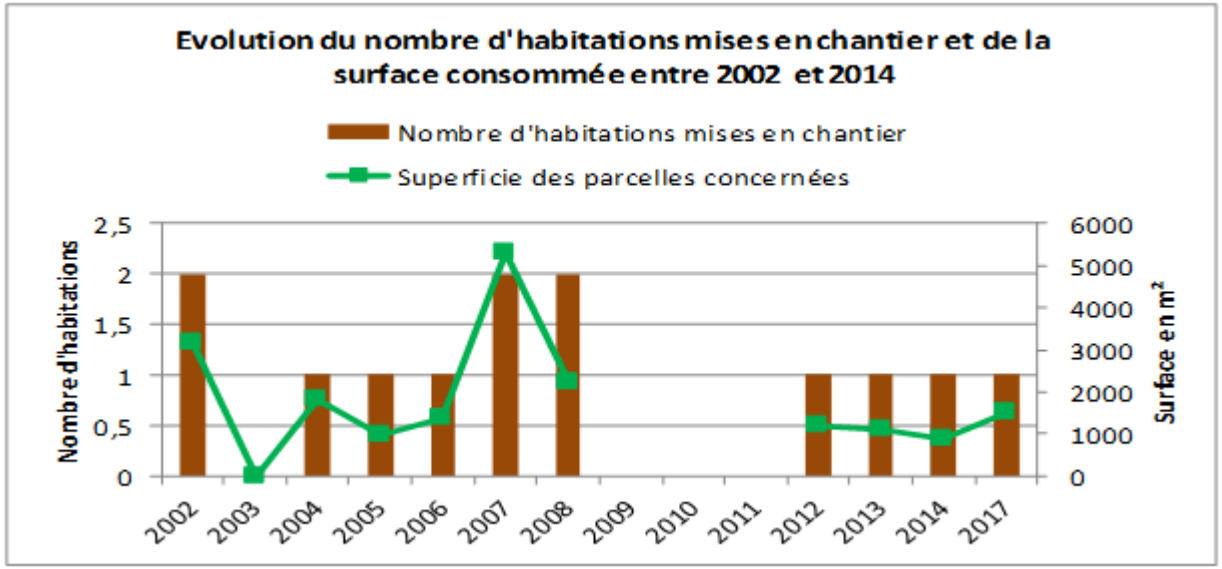
Le calcul des surfaces est modifié de 19 856 m² avant révision à 8 246 m² après la révision allégée, soit une réduction de 11 610 m² de surface constructible.



Le représentant de la Chambre d'Agriculture indique la parcelle (143) aux minières (propriété Décoret) est exploitée en agricole et déclarée à la PAC. **Cette parcelle doit rester en zonage A agricole.**

Il est fait état après vérification qu'il y a eu 4 permis de construire et non 1 Pc depuis 2012. Cette erreur est prise en compte.

L'évolution du nombre de logements réalisés sur ces 15 dernières années révèle un total de seulement 14 nouveaux logements, soit une moyenne de 0,93 logements/an. Les habitations construites après 2002 représentent ainsi 7,2% de l'ensemble des résidences principales. A noter qu'aucune construction nouvelle n'a été réalisée entre 2009 et 2017.



Toutefois, il faut noter que parallèlement aux nouvelles constructions qui ont été réalisées depuis 1945, **la réhabilitation de maisons ou corps de fermes a aussi contribué à l'accroissement du parc de logements occupés.**

En effet, cette pratique a permis d'optimiser le bâti existant et de limiter ainsi la construction et la consommation d'espaces sur Le Crozet.

La municipalité a rénové de nombreux logements ces dernières années et ainsi sauvegarder et mis en valeur un patrimoine bâti de qualité.

La consommation de foncier correspondant à ces 14 nouveaux logements s'est élevée à 21 500 m², soit une moyenne de 1 535m² par habitation et une densité moyenne de 6.5 logements/ha.

Il en résulte une capacité de 24 logements et de 3 ha à l'horizon 2030.

Total du besoin foncier en offre nouvelle lié aux objectifs SCOT **O-V-N = 28 logements** sur la période 2012/2020 = 4 logements sur la période 2020/2030 = 24 logements	**O** = Objectif SCOT de logements définis à l'horizon 2030	30 logements
	V = Logements vacants	21 logements (2017) x 10% = 2 logements
	N = Décompte des logements créés à partir de 2012	4
Total du besoin en foncier : P+R-D = 2021/2030 : 2,5+0.5 = 3ha	**P** = Potentiel foncier résultant de l'application de la densité prescrite par le SCOT (10 logements/ha) au besoin en logements[1]	24 logements ÷ 10 logements/ha = 2.5 ha
	R = Estimation du phénomène de rétention foncière	2.5ha x 20% = 0,5ha
	D = Estimation du phénomène de division parcellaire (parcelles bâties supérieure à 3000m²)	0
Estimation du calibrage des zones à l'horizon 2030 : 3 ha		

Tableau des surfaces disponibles dans le PLU actuel et projections de l'hypothèse Révision allégée

Zonage	Parcelles	Surfaces	Surface PLU 2015	Nouveau zonage	Disponibilité 2021	Nbre de logements	Observations
	318	2178				1	
AUa z Les	316	957				0	
Roys	315	829	3964	N	0	0	Zone AUa qui pourrait être modifiée en N
UB	173	848	848	UB	848	0	Jardin proposé en Upj (parc et jardin)
	140	240			240		
	141	250			250		
	142	260			260	1	
	143	306			306		
	144				1450		Mitoyenne à l'opération de logements locatifs sociaux
Haut bourg	736	1980	3036	4496	1990	3	Opération d'ensemble de 3 lots sur 1 720 m²
N	144				1441	3	Révision allégée / Opération habitat groupé
	451	2734					
	143	1661					
Les Minières	142	2033	6428	0			Opération d'ensemble de 4 lots individuels
	134	3750		3750	3750	2	
	119						
les Rats	120	1830	5580				Parcelles partiellement boisées
		19 856	**19 856**		**8 246**	**9**	Réduction - 11 610 m²
Hypothèse révision allégée					**8 246**	**9**	10,9

Il est nécessaire de **respecter la densité de 10 logements par ha,** étant entendu que le nouveau classement des communes classées en Loi Montagne a changé et exclu la commune de Le Crozet.

Le tableau résume les changements opérés entre le PLU approuvé et après les modifications apportées dans le cadre de la présente révision allégée :

- Le secteur les Roys devient N sans possibilité de nouvelle construction,
- Le secteur Haut du Bourg devient AUa dans sa totalité et permet de mobiliser 0.45 ha avec un potentiel de 4 à 6 constructions,
- Le secteur les minières devient Npv et est inconstructible du fait des contraintes minières exposées ci avant.

2. Modifications apportées au PADD

Les défis et orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas remis en cause. Il s'agit de réactualiser les objectifs de production de logements et de consommation foncière qui étaient :

⇨ FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION

- **Offrir un potentiel foncier** correspondant à une production de 16 logements sur la période ~~2012-2020~~ 2021-2030 et à raison d'une densité de 10 logements par ha minimum.

⇨ PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ET LES PAYSAGES

- **Maîtriser le développement urbain futur de la commune principalement dans la continuité Sud-Est du bourg :** ce secteur est le principal gisement pour une urbanisation qui ne serait pas contrainte par des co-visibilités avec le centre bourg historique **et limiter la consommation foncière à 1.6 ha maximum pour les 10 prochaines années.**
  ~~*Nota : l'objectif foncier résidentiel est de limiter à 1.75 ha à l'horizon 2030.*~~

3. Modifications apportées au règlement

Suite aux observations du service urbanisme de Roannais Agglomération fait état des observations suivantes :

En page 4, il est précisé Le règlement du PLU n'applique l'article R151-21 du CU, règle qu'il convient d'exclure car difficilement applicable dans les lotissements. « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

En page 7, **Article DG7** – Desserte par les réseaux – Le zonage eaux pluviales de RDE n'est pas visé. Cette mention est rajoutée.

Eaux pluviales :
Le zonage et le règlement de la Roannaise de l'Eau, dont dépend la commune s'applique.

En page 9, **Article DG 8 –** Prescriptions architecturales et paysagères – Les dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments fonctionnels alors qu'il conviendrait d'indiquer plutôt bâtiment d'intérêt collectif ou service public. Cette mention est rajoutée.

Adaptation du terrain : il conviendrait de définir un terrain en pente et un terrain plat (supérieur à 10% = terrain en pente ?). Cette mention est rajoutée.

Les enduits de façades doivent être de couleur « sable de pays » rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore. Cette mention est explicitée.

En page 12, **Article DG10** - Définitions

Affouillement-Exhaussement indique uniquement quelle autorisation déposée en fonction de la profondeur. Quel est l'intérêt ? Notamment si le Code de l'Urbanisme évolue, on se retrouve avec une règle fausse. Cette mention est supprimée.

Surface de plancher : idem reprise du Code, elle est tout de même conservée.

Zone U et AU :

En page 15, **Article 1 :** sont interdits les commerce de détail + de 1000 m²

En page 17, Article 6 et 7 : implantation en accord avec les constructions voisines est explicitée.

1. Les constructions nouvelles sont à implanter en harmonie avec les constructions voisines, c'est-à-dire d'une manière générale, les constructions devront poursuivre l'alignement existant lorsqu'il existe ou des retraits d'implantation selon les cas ;

En page 17, Article 10 : hauteur des constructions, ne pas excéder un niveau avec construction avoisinantes

1. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau d'étage courant, soit un maximum de 3 m.

En page 28**, Article UE 12 :** stationnement déterminé en fonction de l'activité exercé dans le bâtiment.

Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par logement. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation des logements existants ou pour des logements locatifs sociaux.

En pages 35 et 41, **Zones A et N :**

Article 2 : Préciser que seul le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage est autorisé. Cette mention est rajoutée.

Extension limitée à 250 m² de surface de plancher, il faudrait également parler d'emprise au sol, les constructions non fermées en extension ne sont sinon pas réglementées.

8. et 4. L'extension des constructions existantes, dont l'emprise au sol est comprise entre 50 et 200 m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ne pourra excéder le double de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m².

La page 36 du règlement est modifiée pour prendre en compte les règles de la CDPNAF :

8. L'extension des constructions existantes, dont l'emprise est comprise entre 50 et 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ne pourra excéder le double de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m².
   Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m² supplémentaires.
   Sont exclus du bénéfice des dispositions des deux alinéas précédents :
   - les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri
   - les constructions provisoires
   - les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m².

Plusieurs zones :

Article 13 : l'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (annexe 2) : il s'agit en fait de l'annexe 1

Plan de zonage : les bâtiments identifiés sur la carte comme pouvant changer de destination sont reportés.

Il est nécessaire d'ajouter au sein des articles A-2 et N-2 de votre PLU : « Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ». Cette mention est rajoutée.

4. Modifications apportées aux Orientations d'aménagement et de Programmation

Le secteur AUa des Minières est supprimé.

Le secteur AU devient AUa et porte à 0.45 ha le secteur Le Bourg sud, le secteur Les Rats reste inchangé à 0.37 ha.

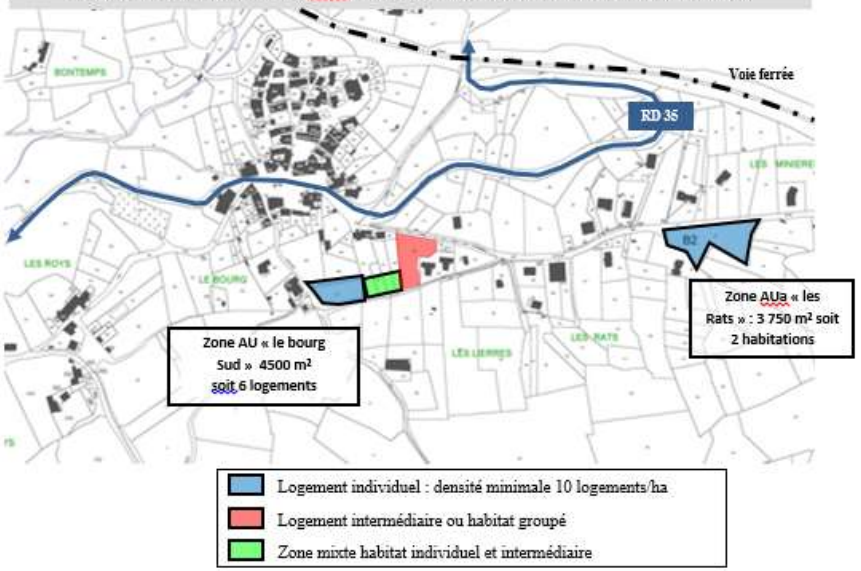
III.2 Principes particuliers d'aménagement

III.2.1 Le phasage et les typologies de logements

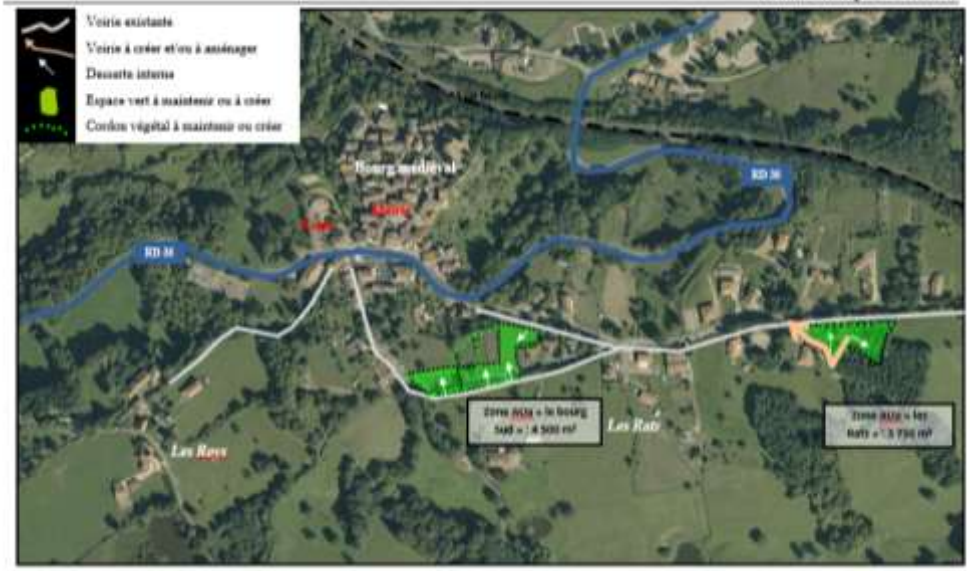
PERIMETRES DES ZONES AUa / PHASAGE

Phase 1 : 2021-2023 ; Phase 2 : 2022-2025 ; Phase 3 : après 2030 et à condition que les zones AUa soient urbanisées.

PERIMETRES DES ZONES AUa / DENSITE ET TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

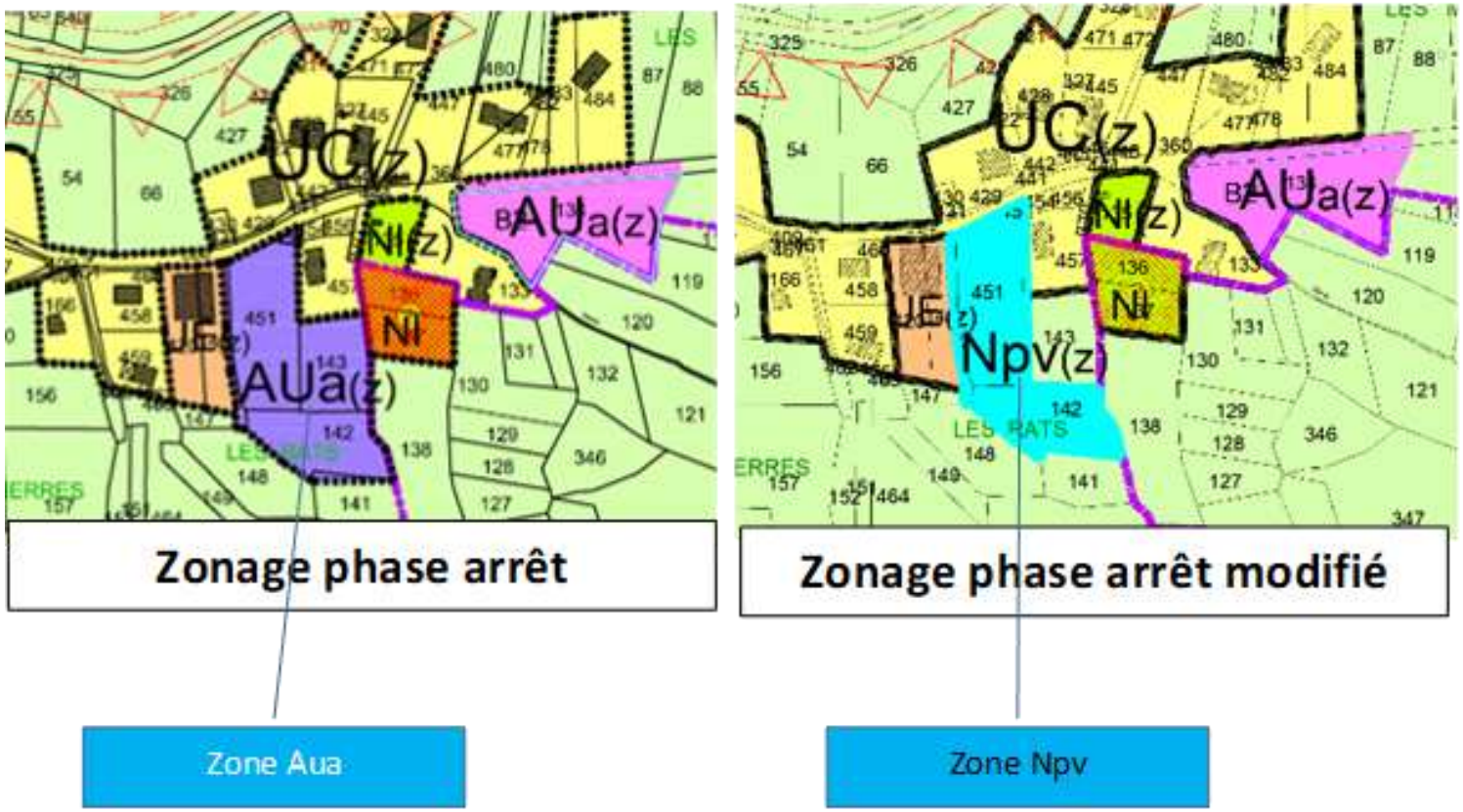


III.2.2 Principes de desserte



5. Modifications apportées au zonage

Le calcul des surfaces est modifié de 19 856 m² avant révision à 8 246 m² après la révision allégée, soit une réduction de 11 610 m² de surface constructible.



EVOLUTION DES SURFACES DU ZONAGE

Les zones U ne changent pas. Les zones à urbaniser sont réduite de -1.16 ha.
Les zones A intègrent les 4.15 ha de sous-zonages Ah et couvrent 922.9 ha, soit 69.3%.
Les zones N intègrent les 5.85 ha de sous-zonages Nh, la zone Nl et Npv et couvrent 399.7 ha, soit 30%.

EVOLUTION DES SURFACES DU ZONAGE DU PLU					
	Avant révision allégée		**Après révision allégée Arrêt n°2**		**Ecarts**
	Surfaces en ha	% commune	Surfaces en ha	% commune	
Zones urbaines	**7,58**	0,57%	**7,58**	0,57%	**0**
UB	3,52	0,26%	3,52	0,26%	0
UC	3,04	0,23%	3,04	0,23%	0
UH	0,8	0,06%	0,8	0,06%	0
UE	0,22	0,02%	0,22	0,02%	0
Zones à urbaniser	**1,98**	0,15%	**0,82**	0,06%	**-1,16**
AUa	1,68	0,13%	0,82	0,06%	-0,86
AU	0,3	0,02%		0,00%	-0,3
Zone agricole	**922,21**	69,29%	**922,87**	69,34%	**0,66**
A	918,06	68,98%	922,87	69,34%	4,81
Ah	4,15	0,31%		0,00%	-4,15
Zones naturelles	**399,23**	29,99%	**399,73**	30,03%	**0,5**
N	393,08	29,53%	398,93	29,97%	5,85
Nh	5,85	0,44%		0,00%	-5,85
Nl	0,3	0,02%	0,3	0,02%	0
Npv		0,00%	0,5	0,04%	0,5
TOTAL	**1331**		**1331**		

6. Chapitre III : Evaluation des incidences de la révision allégée du P.L.U sur l'environnement

La révision allégée aboutissant à la création d'une surface urbanisable d'environ 0.8 ha sur une emprise au sol construite inférieure à 0.5 ha de moins de 0,5ha ne peut avoir que des incidences minimes sur l'environnement.

Cette révision allégée ne remet pas en cause les orientations d'aménagement du PADD qui visent à assurer un développement recentré et équilibré de son territoire en matière d'habitat, d'activités, d'équipements tout en protégeant l'environnement, les paysages et le patrimoine et en prenant en compte les risques et les nuisances.

Elle est donc compatible avec la préservation des enjeux environnementaux.

La révision allégée aboutissant à la création d'une surface urbanisable d'environ 0.8 ha est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement, mais qui restent mineures.