



**PRÉFET
DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRIVÉ EN MAIRIE
DE MABLY LE :

15 NOV. 2023

**Direction Départementale
des Territoires**

↳ Scé Urbanisme (A)
↳ N. Genet (cc)
↳ G. P. Payron - N. Pralas

Saint-Étienne, le 13 NOV. 2023

Affaire suivie par : Sébastien DABAKJIAN
Service Aménagement et Planification
Pôle Planification
Tél. : 04 77 43 34 99
Courriel : sebastien.dabakjian@loire.gouv.fr

La directrice
à

Monsieur le maire de la commune de Mably

OBJET : Avis sur le projet de modification n°3 du PLU de Mably

REF :

P. J. :

Par courrier du 28 septembre 2023, vous me soumettez pour avis le projet de modification n°3 de votre PLU, prescrite par l'arrêté municipal n°2022/URBA/162 du 3 Octobre 2022, complété par l'arrêté municipal n° 2023/URBA/079 du 13 juin 2023 et arrêté par délibération du conseil municipal en date du 26 Septembre 2023.

Ce projet de modification vise à la fois à adapter et corriger certains articles du règlement écrit, clarifier les OAP de certains secteurs, mettre à jour le règlement graphique (avec notamment des évolutions concernant les emplacements réservés, l'identification de bâtiments en zone A ou N pouvant changer de destination, la création d'une servitude de protection du linéaire commercial, l'évolution des zonages Ngv, NI et AUC, la création d'un STECAL Nh, ainsi que la mise à jour des annexes.

Concernant le règlement écrit, les dispositions nouvelles intégrées pour les zones A et N concernant les extensions et les annexes aux habitations existantes sont en cohérence avec la doctrine CDPENAF. Par ailleurs, le fait d'autoriser en zone A, « les installations de tourisme à la ferme et les activités de transformation et de vente directe à la ferme sous réserve d'être complémentaire à une exploitation agricole existante » est en conformité avec le code de l'urbanisme. Concernant le règlement de la NL, l'ajout de l'autorisation des activités d'hôtellerie et de restauration apparaît être en cohérence avec la programmation de la zone NL au Sud-Est du territoire communal pour concrétiser un projet global d'aménagement à vocation de loisirs et restauration, à cheval sur les communes de Mably et Roanne. A ce titre, je note également que les activités de commerce n'ont pas été intégrées au règlement de cette zone, ce qui est en cohérence avec les demandes de l'État sur le sujet au cours de l'association.

En termes de changement de destination en zone A et N (cf L151-11 du code de l'urbanisme), 10

nouveaux bâtiments sont identifiés et s'ajoutent aux 5 bâtiments déjà identifiés à l'occasion de la modification n°2 du PLU. Une majorité de ces bâtiments concerne des projets d'activité artisanale ou d'hébergements hôteliers. Les critères d'identification de ces bâtiments et les destinations futures envisagées sont en cohérence avec la doctrine CDPENAF. D'autre part, la liste de ces bâtiments est reprise dans le règlement écrit, et retranscrite sur le règlement graphique. Je vous rappelle que l'identification de ces bâtiments permet de déposer un permis de construire soumis à l'avis conforme de la CDPENAF pour les demandes en zone A et de la CDNPS pour les demandes en zone N.

La création d'une servitude de protection du linéaire commercial apparaît intéressante pour maintenir une dynamique commerciale sur le centre bourg et sur les pôles attractifs de la commune. Le fait de réserver les meilleurs emplacements aux commerces de proximité en évitant les mutations de ces commerces en logements d'habitation apparaît pertinent dans un objectif de renforcement des centralités urbaines.

Les évolutions concernant la liste des emplacements réservés (suppression d'une partie de l'emplacement V1 et l'ajout de l'emplacement V4) n'appelle pas d'observation de ma part.

Le projet de modification programme la création d'un STECAL Nh (destiné à une activité d'hébergement touristique mixte) sur la parcelle D1022, d'une superficie de 0,4 hectare. Le projet consiste à la réhabilitation d'un bâtiment existant pour créer un complexe d'hébergement comprenant une salle de séminaire, une salle de détente et de bien être, un espace lounge au RDC, ainsi que des chambres à l'étage. Le STECAL est programmé sur la parcelle entière, mais le règlement associé à ce zonage Nh est restrictif puisqu'il autorise uniquement « les projets d'hébergement touristique mixte comprenant un complexe hôtelier ainsi que les salles de réception/séminaires pour les entreprises sous réserve qu'ils soient réalisés en rénovation de bâtiments existants et d'une surface au sol inférieure ou égale au bâtiment d'origine. Les annexes et les extensions ne sont pas autorisées ». Un ajustement de la superficie du STECAL au projet et non pas à la parcelle aurait été plus pertinente. Néanmoins les restrictions liées au règlement préserveront la parcelle d'une augmentation significative de l'artificialisation des sols en interdisant les nouvelles constructions.

Concernant les OAP, le document a été étoffé avec des précisions pour les secteurs des Tuileries (1 et 2), de Marly et des Sables Nord, ce qui rend le projet d'aménagement plus lisible. Les grands principes d'aménagement rappelés dans le document sont plutôt pertinents et concourent globalement à la mise en œuvre d'un mode de développement plus durable. Néanmoins, concernant le secteur de Marly, comme cela avait été évoqué dans le cadre de l'association, la suppression de l'aménagement « en raquette » serait opportune pour la mise en œuvre d'un urbanisme plus qualitatif et par conséquent une qualité de vie supérieure pour les futurs résidents. Le nombre de logements minimum produit par secteur a été ajouté sur les schémas d'aménagement, avec les densités prescrites et la typologie de logements attendus. Il est néanmoins à noter que les chiffres de production de logements par secteur ne correspondent pas précisément aux chiffres présentés dans le tableau de phasage du document OAP avant modification. En effet, le total prévu sur ces trois secteurs dans le projet de modification est supérieur (environ 20 unités de plus par rapport au document OAP du PLU de 2016). Parallèlement les 117 logements prévus initialement sur le secteur des Tuileries 3 ne seront pas construits puisque le secteur est reclassé en zone agricole A (en raison de la présence d'une zone humide sur la parcelle Z3). Il serait opportun que le rapport de présentation de la modification apporte des explications sur les objectifs globaux de production de logement. Le document OAP pourrait également être complété avec l'ajout de la densité et le nombre de logement prévu par secteur dans le tableau de phasage renseigné et modifié en page 6 pour plus de clarté (cf §§ suivant).

Conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, un phasage de réalisation des secteurs d'OAP est présenté, et il prévoit une priorisation de l'aménagement des secteurs opportune au regard

de leur localisation. Néanmoins, les dates à partir desquelles les 6 zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation n'ont pas été remises à jour par rapport au PLU approuvé de 2016. Elles sont donc obsolètes puisque toutes antérieures à la date d'aujourd'hui. En effet, le secteur classé en priorité n°4 concernant la zone AUc de Marly peut être aménagé en 2022 d'après ce tableau. Ce phasage n'est donc pas recevable en l'état. Pour les zones qui ne sont pas encore aménagées actuellement, il faut impérativement intégrer un phasage réaliste et opérationnel, ne mettant pas en œuvre un prévisionnel passé. Par ailleurs, ce phasage devra être également complété par l'ajout de conditionnalités de réalisation des secteurs antérieurs pour pouvoir débiter l'aménagement du secteur suivant. Pour débiter l'aménagement du secteur n°2, un pourcentage important de l'aménagement du secteur 1 devra être finalisé. Ainsi, par exemple, la zone de priorité 2 « Les Sables Nord » pourra être ouverte à partir de 2026 (si les conditions de réalisation de la phase 1 ont été atteintes). Pour le secteur 3 « Tuilerie 2 » l'aménagement pourrait débiter en 2028 et pour le secteur 4 « Le Marly » en 2030 (le délai entre l'aménagement de chaque secteur restant le même que celui du phasage proposé dans le projet de modification). L'objectif est d'optimiser l'utilisation du foncier, qui est une priorité dans le contexte actuel de nécessaire limitation de l'artificialisation des sols et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Au vu de ces éléments, je vous informe que j'émetts **un favorable sur votre projet de modification sous réserve de :**

- apporter des précisions dans le dossier sur les objectifs globaux de production de logements et compléter le tableau en page 6 du document OAP avec les objectifs programmés pour chacun des secteurs ;
- modifier et compléter le phasage programmé en réactualisant les dates à partir desquelles les différentes zones soumises à OAP peuvent être ouvertes à l'urbanisation, et en intégrant des conditionnalités de réalisation de l'aménagement des différentes zones pour pouvoir débiter l'aménagement des secteurs suivants dans un objectif d'optimisation de l'utilisation de foncier.

La directrice départementale
des territoires

Élise RÉGNIER

Copies :

[Monsieur le sous-préfet de Roanne]
[Mission Territoriale / Pôle Nord]