



DESTINATAIRE :

MAIRIE DE SOLIGNAC-SUR-LOIRE
A l'attention de M. le Maire
1 Place du Marchédial
43370 SOLIGNAC-SUR-LOIRE

REÇU LE
01 OCT. 2024

Le Puy-en-Velay, le 30 septembre 2024,

Références : Service Aménagement Habitat et Urbanisme

Objet : Avis sur le projet de révision de votre Plan Local d'Urbanisme.

☒ SUITE A VOTRE DEMANDE

☐ POUR INFORMATION

☐ POUR AFFICHAGE

☐ POUR DONNER SUITE

☐ POUR ATTRIBUTION

☐ POUR AVIS

☐ POUR VISA

☐ EN RETOUR

☐ POUR DIFFUSION

☐ A CLASSER

☐ A EXPEDIER

☐ NOMBRE DE PIECES TRANSMISES :

OBSERVATIONS :

Monsieur le Maire,

Comme suite à votre demande reçue dans nos services le 1^{er} juillet 2024, je vous prie de bien vouloir trouver, en pièce jointe, l'avis de la Communauté d'Agglomération du Puy sur le projet de révision de votre PLU.

Je vous souhaite bonne réception de la délibération et son annexe et reste à votre disposition si besoin.

Bien cordialement,

M. Nicolas CARON
Responsable du pôle urbanisme réglementaire
04 71 02 48 75



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PUY EN VELAY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 25/09/2024

Délibération n° 38

L'an deux mille vingt quatre, le vingt cinq septembre à 18 h 30, le Conseil de la Communauté d'agglomération, régulièrement convoqué, s'est réuni dans la Salle Jeanne d'Arc, avenue de la Cathédrale, sous la Présidence de Monsieur Michel CHAPUIS.

Date de la
Convocation :
jeudi 19 septembre
2024

Nombre de
conseillers
en exercice :
95

Date de
publication en
ligne :
03/10/2024

Étaient présents :

Madame Marie-José ALLEMAND, Monsieur Laurent BARBALAT, Madame Caroline BARRE, Monsieur Jean-Paul BEAUMEL, Monsieur Jérôme BAY, Madame Brigitte BENAT, Monsieur Michel BEGON, Monsieur Laurent BERNARD, Monsieur Jean-luc BORIE, Monsieur Daniel BOYER, Monsieur Bernard BRIGNON, Madame Corinne BRINGER, Monsieur Jean-Paul BRINGER, Monsieur William BRUN, Monsieur Yves COLOMB, Monsieur Claude CHAPPON, Monsieur Guy CHAPELLE, Monsieur Bernard COMPTOUR, Monsieur Michel CHAPUIS, Monsieur Guy CHOUVET, Monsieur Didier DANTONY, Monsieur Olivier DEPALLE, Monsieur Guy EYRAUD, Madame Jocelyne FAISANDIER, Madame Brigitte FROMAGET-HERITIER, Madame Marie-Françoise FAVIER, Madame Cécile GACON, Madame Cécile GALLIEN, Monsieur Jean-François GALLIEN, Monsieur Frédéric GIMBERT, Monsieur Marc GIRAUD, Madame Patricia GIRE-JOUBERT, Monsieur Jean-François GISCLON, Monsieur Roland GOBET, Monsieur Jean-Benoît GIRODET, Madame Corinne GONCALVES, Madame Catherine GRANIER-CHEVASSUS, Monsieur Gérard GROS, Monsieur Laurent JOHANNY, Monsieur Daniel JOUBERT, Monsieur Roland LONJON, Madame Sandra LOMBARDY, Monsieur Sébastien MASSON, Monsieur David MATHIEU, Monsieur Gilbert MEYSSONNIER, Monsieur Philippe MEYZONET, Monsieur Jean Claude MOREL, Madame Christiane MOSNIER, Monsieur Patrick NAVARRE, Monsieur Jean Paul NICOLAS, Monsieur Bernard NOUVET, Monsieur Gilles OGER, Monsieur Pierre PAILLER, Monsieur Philippe RITTER, Madame Marielle ROCHER, Madame Isabelle SEON, Monsieur Yves TAFIN, Monsieur Gilles TEMPERE, Madame Dominique THOLLET, Monsieur Gérard TRIOLAIRE, Madame Isabelle VERDUN, Madame Ginette VINCENT

Ont donné procuration ou ont été représentés :

Monsieur Jean Yves BERAUD à Monsieur Laurent BARBALAT, Monsieur Jean-Claude BONNEBOUCHE à Monsieur Bernard BRIGNON, Madame Annie BOUCHET à Monsieur Jean-Pierre CHABALIER, Madame Pierrette BOUTHERON à Monsieur Jean-luc BORIE, Monsieur Jean-Marc BOYER à Madame Dominique THOLLET, Madame Catherine CHALAYE à Madame Brigitte FROMAGET-HERITIER, Monsieur Laurent DUPLOMB à Monsieur Jean-François GALLIEN, Monsieur Jean-François EXBRAYAT à Monsieur Guy CHOUVET, Monsieur Pierre FAYOLLE à Monsieur Yves COLOMB, Monsieur Michel FILERE à Monsieur Gilbert MEYSSONNIER, Monsieur Jean-Noël LAPEYRE à Monsieur Daniel JOUBERT, Madame Maguy MASSE à Monsieur Gilles TEMPERE, Monsieur Thierry MOURGUES à Madame Valérie BARLET, Madame Maryse POURRAT à Monsieur Roland GOBET, Madame Christelle VALANTIN à Monsieur Frédéric GIMBERT, Monsieur Laurent WAUQUIEZ à Madame Ginette VINCENT

Absent(e)s :

Monsieur Rémi BARBE, Madame Sylvie BARBE, Monsieur Paul BARD, Monsieur Olivier BERTRAND, Madame Roselyne BEYSSAC, Monsieur Gilles BOYER, Monsieur André BRIVADIS, Madame Béatrice DIELEMAN, Monsieur Roland GERENTON, Monsieur Alain LIOUTAUD, Madame Christine NOTON, Monsieur Jean-Louis PALHIÈRE, Monsieur Philippe RIBEYRE, Monsieur André ROCHE, Monsieur Gilbert ROUX, Monsieur Olivier TEYSSIER, Madame Marie-Pierre VINCENT

Délibération n°38 du 25/09/2024

Secrétaire de séance : Corinne GONCALVES

La séance a été levée à : 21H15

Rédacteur : Virginie FAURE Aménagement de l'espace - Urbanisme

Objet :	Arrêt du PLU de la commune de Solignac-sur-Loire : avis de la Communauté d'agglomération du Puy-en-Velay
----------------	--

Rapporteur : Jérôme BAY

La Commune de Solignac-sur-Loire compte près de 1283 habitants et fait partie des 13 communes structurantes de la Communauté d'agglomération du Puy-en-Velay. Par délibération du 13 juin 2024, elle a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). En tant que personne publique associée, la Communauté d'agglomération est consultée au titre de ses compétences et est invitée à formuler un avis.

Synthèse des projections de développement de la commune

L'estimation des zones à ouvrir à l'urbanisation repose sur le scénario démographique retenu par la commune, la densité souhaitée des futures opérations, la possible récupération de logements vacants et les projets structurants projetés sur les 10 à 12 prochaines années (économique, équipements).

Le projet de PLU de la commune se fonde sur un scénario de développement dit « haut » avec une croissance démographique de 0,71 %, similaire à la croissance démographique observée sur la précédente période (0,71 % sur 2008-2018). Ce taux est à mettre au regard des 0,55 % de croissance démographique prévue dans le SCOT et le PLH pour l'ensemble de l'Agglomération. La commune ambitionne donc, d'ici 12 ans, l'arrivée de 120 habitants supplémentaires et la mise sur le marché de près de 90 logements. Cet objectif de logement est supérieur à l'objectif initialement défini dans le Programme Local de l'Habitat 2019-2025 de la Communauté d'agglomération. En effet, celui-ci fixe pour la commune un objectif annuel de création de logements compris entre 5 et 7 logements, soit entre 60 à 84 logements sur 12 ans.

En matière de densité, la commune s'appuie sur une densité de 12 logements/ha qui, bien que supérieure aux densités observées sur les dernières opérations, s'avère être la densité minimale souhaitée par le SCOT (densité comprise entre 12 logements/ha et 15 logements/ha pour les communes dites structurantes). Sur les six secteurs d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) identifiés par la commune, cinq de ces OAP s'appuient sur la densité minimale du SCOT (12 logements/ha). Seule une OAP permet de proposer une densité un peu supérieure de 14 logements/ha. Si les OAP privilégient les formes d'habitat individuels purs et/ou groupés, les densités proposées semblent privilégier l'habitat individuel pur de grande typologie.

Au-delà du scénario et des densités retenus, la révision du PLU de Solignac-sur-Loire contribue à diminuer le potentiel foncier urbanisable de 15 ha pour l'habitat mais ne donne que peu d'éléments quant à l'évolution des zones entre le PLU actuel et le PLU futur, toutes destinations confondues.

Au regard de la loi Climat et Résilience, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est élevée sur la commune à 12ha sur la période de référence 2011 – 2020. Ceci indiquerait donc un objectif de consommation foncière d'ici 2031 de 6 ha, toutes destinations confondues selon les termes de cette même loi.

En l'occurrence, le potentiel foncier urbanisable, hors zone AU, est estimé à 19,4 ha. Ce potentiel est justifié dans le projet de PLU par un coefficient de rétention foncière élevé (50 %).

Délibération n°38 du 25/09/2024

La Communauté d'agglomération peut néanmoins relever un objectif de réduction de vacance cohérent et un potentiel foncier urbanisable situé pour 89 % en dents creuses.

Type de zones	Nom de la zone	Intitulé de la zone	Surface (ha)	Potentiel foncier urbanisable (ha)		
				Total	dont en dents creuses	dont en extension
Zones urbaines (U)	Ua	Zone urbaine multifonctionnelle correspondant au centre-bourg historique	4,8	0,0	0,0	0,0
	Ub	Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes	9,5	0,9	0,9	0,0
	Uc	Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie du bourg	56,3	5,9	5,8	0,1
	Uav	Zone urbaine d'habitat traditionnel correspondant aux villages à vocation résidentielle	36,1	5,7	4,4	1,3
	Ue	Zone urbaine accueillant des équipements publics, d'intérêt collectif, sportifs et touristiques	6,8	0,3	0,3	0,0
	Uy	Zone urbaine à vocation d'activités économiques	44,5	6,6	5,8	0,8
	Sous-total zones U		158,0	19,4	17,2	2,2
Zones à urbaniser « ouvertes » (1AU)	1AUc	Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat	3,2	3,1	0,8	2,3
Zones à urbaniser « fermées » (2AU)	2AUc	Zone à urbaniser à long terme pour accueillir de l'habitat	2,1	2,1	0,0	2,1
Sous-total zones AU			5,3	5,1	0,8	4,4
Total			163,3	24,5	17,9	6,6

Synthèse issue du rapport « justifications du projet et évaluation environnementale » - projet de PLU

Toujours dans le domaine de l'habitat, il ressort pour la commune un besoin en logements locatifs aux typologies variées, notamment plus petites, permettant d'assurer le parcours résidentiel et une offre de logement à proximité de la zone d'emplois. Le projet de PLU tel que proposé ne donne que peu de garanties quant à une diversification résidentielle.

En matière économique, la Communauté d'agglomération faisait part d'un besoin en foncier limité à court et moyen termes en tenant compte de l'extension récente de la zone de Fangeas sur la commune de Solignac et du fléchage de plusieurs hectares sur la commune de Saint- Christophe-sur-Dolaizon. Le zonage tel que proposé obère la zone d'activités actuelle en rendant naturels des terrains de propriété intercommunale voués à étendre les capacités d'accueil de la zone (parcelles cadastrées G 1319, 806, 807, 808, 809, 1309 et 1297), aujourd'hui situés en zone AUi du PLU actuel.

Sur le plan du développement durable, la Communauté d'agglomération constate que la préservation des zones humides a été intégrée au projet de PLU. Elle note que les seules données accessibles sur le volet inondation sont liées à l'Atlas des zones inondables ayant trait à l'axe Loire. Elle souligne la présence d'un cours d'eau qui traverse le bourg de Solignac et qui se trouve en partie contraint dans sa traversée urbaine avec un risque inondation au regard des enjeux présents (habitations).

Enfin, des remarques techniques figurent en annexe de cette délibération.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement Habitat et Ruralité Action sociale et Territoriale du 12/09/2024

A reçu un avis favorable en Commission Développement économique du 09/09/2024

Le Conseil Communautaire :

Délibération n°38 du 25/09/2024

- ÉMET un avis favorable au projet de PLU,
- APPORTE les réserves suivantes :
 - En matière économique : il est demandé que la zone d'activités des Fangeas intègre les terrains acquis ou à acquérir par la Communauté d'agglomération et voués à accueillir de nouvelles entreprises et dessertes (parcelles G 1319, 806, 807, 808, 809, 1309 et 1297).
 - En matière d'habitat : dans un double objectif de réduction de la consommation des espaces naturels et forestiers et de diversification de l'offre résidentielle (notamment programmation de logements locatifs de typologies petites à moyenne), il est demandé, sur des secteurs d'OAP à minima, de proposer une densité un peu plus soutenue et/ou de garantir en partie des formes d'habitat autres que l'individuel pur.
 - En matière de développement durable : il est rappelé l'importance du rôle des zones humides sur la régulation des écoulements en cas d'aléas inondations et l'intérêt à garantir leur préservation et leur restauration. En outre, il est suggéré que les évolutions du PLU concourent à assurer le bon écoulement du cours d'eau qui traverse le bourg, limite les contraintes à l'écoulement et préserve les zones d'expansion en amont de la zone urbaine pour limiter les risques.
- REGRETTE le manque de clarté des justifications du projet ne permettant pas une totale appréhension des évolutions apportées, positives comme négatives.

VOTE : UNANIMITÉ

Signé le 25/09/2024,
Le Secrétaire de séance,
GONCALVES Corinne,
Vice -Présidente.

Fait au Puy-en-Velay, le 25/09/2024

Signé par : Michel CHAPUIS
Date : 30/09/2024
Qualité : Pour le Président
empêché, le 1er Vice-Président

Remarques sur le règlement du PLU de Solignac-sur-Loire

Localisation PLU	Dispositions PLU	Remarques service instructeur
I/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES (p. 7 et 8)		
Les dispositions générales comportent de nombreux rappels législatifs et réglementaires, citant ou faisant référence au code de l’urbanisme ou à d’autres codes. Ce type de rappels ne semble pas souhaitable. Ils alourdissent le règlement et risquent de devenir caducs en cas d’évolution législative. Il serait préférable de les retirer.		
II/ Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		
De façon générale, le règlement écrit comporte certaines règles laissant une large place à l’interprétation. Exemples : « - La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation sur la parcelle de l’architecture traditionnelle. » « - L’implantation des constructions s’adaptera au profil du terrain naturel ou s’effectuera en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.» « - Les traitements des façades seront recherchés dans une gamme de produits, de matériaux, de teintes et de nuances dont l’aspect est compatible avec le caractère des constructions voisines de la construction projetée » « Les vitrines anciennes et enseignes peintes seront préférentiellement préservées et restaurées avec les dispositions d’origine. » Si l’objectif est d’apporter une certaine souplesse d’interprétation, cette rédaction peut fragiliser les décisions prises en son application, qu’elles soient favorables ou défavorables.		