



**PRÉFET
DE L'ALLIER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Moulins, le 7 MARS 2020

Service : SAUDT
Bureau : Planification Territoriale
Affaire suivie par : Christelle Martinet
Tél : 04 70 48 77 46
Courriel : christelle.martinet@allier.gouv.fr

Le préfet de l'Allier

à

Monsieur le maire de Vaux
4 rue du Duc de Berry
03190 VAUX

OBJET : Avis de l'État sur PLU de Vaux
arrêté
REF :
PJ :

Vous m'avez transmis pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vaux.

Après examen par les différents services de l'État associés à la révision du PLU, j'ai l'honneur de vous faire part ci-dessous des observations que ce projet me conduit à émettre.

La commune de Vaux bénéficie de l'attractivité de l'agglomération montluçonnaise et, même si elle souhaite garder ses spécificités d'une commune rurale, elle connaît une pression foncière et démographique relativement soutenue depuis les années 80. Cette situation entraîne le classement de Vaux dans les communes périurbaines au sein du territoire du SCoT du Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher. Ce développement urbain s'est opéré sans réelle planification, avec une prédilection géographique au sud, au plus près de la ville de Montluçon.

Le PLU viendra remplacer avantageusement un document ancien qui ne répond plus aux exigences légales en matière d'urbanisme, notamment en termes de sobriété foncière. En effet, il fait le constat que le PLU approuvé en 2003 proposait de nombreuses zones à urbaniser qui conduisaient à une forte consommation des espaces agricoles naturels et forestiers sur l'ensemble du territoire. En permettant cette constructibilité importante en dehors des enveloppes urbaines existantes et souvent en linéaire le long des voies, le contraste entre l'espace bâti et la campagne est brouillé, les coupures vertes sont réduites, les paysages se standardisent.

Les objectifs démographiques énoncés dans le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD) du PLU révisé s'inscrivent dans la continuité de l'évolution constatée depuis les années 80 avec une augmentation de +1 % par an en moyenne à l'horizon 2034.

L'offre constructible globale est fortement réduite par rapport au PLU actuel, avec une volonté de sortir de la vacance 50 % des logements d'ici 2034 et de favoriser la construction de nouveaux

logements par changement de destination de bâtiments agricoles. Le rythme de constructions neuves par an est maintenu également au niveau des années précédentes avec la création d'environ 5 logements par an. En privilégiant les aménagements d'ensemble et le retour sur le marché de logements vacants, votre commune souhaite réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) observée sur la décennie précédente.

Au final, le projet de PLU dégage un potentiel constructible de 9,34 ha. Le croisement de la couche de l'OCSGE (occupation du sol à grande échelle) avec les potentiels constructibles du projet de PLU fait état d'une consommation d'ENAF à hauteur de 7,54 ha, ramenée à 5,28 ha compte tenu de la rétention foncière de 30 %.

Cette consommation envisagée par le PLU s'inscrit dans la trajectoire définie par la loi Climat et Résilience : le rythme annuel de consommation diminuerait de 59 % sur la période 2024-2034 comparé à la période de référence 2011-2021, ce qui est plutôt vertueux.

J'attire toutefois votre attention sur le fait que la consommation d'espace de 4,25 ha en 2022 et 2023 grève fortement l'enveloppe allouée pour la période 2022 à 2034. Il risque ainsi d'être difficile par la suite de maintenir la trajectoire de sobriété foncière exigée par la loi.

Au-delà de ces chiffres, le zonage dédié à l'habitat est globalement pertinent et limite l'étalement urbain. Bien que le territoire connaisse une urbanisation très dispersée, le choix a été de cibler au maximum les enveloppes urbaines existantes pour les futurs développements, en particulier celle du bourg et des hameaux principaux (les Trillers, les Crozardais et la Roussille).

Les orientations du PADD sont en cohérence avec les enjeux de l'État en matière d'habitat. Le projet permet de répondre de façon adaptée aux besoins de la population présente et future. On pourra noter notamment la diversification du parc de logements afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune. De plus, l'Orientation d'aménagement et d'Orientation « équipement » prévoit la réalisation d'une opération mixte associant un habitat senior et l'accueil de commerces et de services de proximité.

Les espaces agricoles, les principales continuités écologiques et réservoirs de biodiversité, ainsi que les espaces à fort enjeu paysager sont protégés par des dispositions réglementaires adaptées (espaces naturels et paysagers à préserver au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, maintien de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, etc...) et une OAP thématique Trame Verte et Bleue particulièrement intéressante et pédagogique.

Pour toutes ces raisons, je formule donc un avis favorable sur votre projet de PLU.

Vous trouverez ci-dessous quelques remarques, corrections ou précisions dont la prise en compte permettra d'éviter toute difficulté d'interprétation et sécurisera juridiquement le dossier.

Règlement écrit :

Le projet de PLU prévoit la création en zone naturelle d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, NI, qui identifie le centre de loisir existant. La hauteur des bâtiments autorisés est indiquée dans le règlement écrit. Cependant le nombre ou l'emprise des nouvelles constructions ne sont pas réglementés. Il conviendra donc de donner la taille des nouvelles constructions autorisées et les capacités d'accueil de la zone.

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les OAP « habitat » permettent de produire une trentaine de logements, soit 60 % des objectifs de production portés par le PADD. On pourra toutefois souligner que la densité envisagée sur ces OAP (entre 10 et 12 logements/ha) est inférieure aux objectifs de 15 logements/ha fixés par le PADD. Cette densité étant elle-même préconisée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher (SCoT). La recherche d'une densité plus proche des préconisations du SCoT bien que susceptible d'engendrer la création de logements supplémentaires par rapport aux besoins énoncés dans le PADD, est néanmoins souhaitable, l'optimisation de la consommation d'espace étant aujourd'hui un enjeu majeur. Un rééquilibrage des perspectives de développement par rapport au temps de vie du PLU pourra le cas échéant être opéré au moment du bilan à six ans de ce dernier sans que le surnombre de logements produits ne compromette de façon trop importante l'objectif de réduction de la consommation d'espaces.

Mes services restent disponibles pour échanger sur les points soulignés ci-dessus et sur la suite de la procédure afin que l'approbation de ce nouveau document intervienne dans les meilleures conditions.

À toutes fins utiles, je vous rappelle que la publication du PLU devra être effectuée sur le portail national de l'urbanisme. À défaut, le document d'urbanisme ne sera pas opposable.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,

Olivier MAUREL

