

**Séance du 20 septembre 2022**

**n° 5      Objet : Approbation de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme**

Nombre de membres		
Afférents au conseil municipal	en exercice	qui ont pris part à la délibération
29	29	26

Date de la convocation : 13 septembre 2022
Date de publication sur le site internet: 27 septembre 2022

*L'an deux mille vingt-deux et le vingt septembre à dix-huit heures, le conseil municipal, régulièrement convoqué par le Maire conformément à l'article L.2121-10 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Sandra CREUZET-TAITE, Maire.*

**Présents** : Sandra CREUZET-TAITE, Jean-Luc MARDEUIL, Chantal LEMASSON, Hervé BARGE, Corinne COQUELIN, Thierry COLLET, Joy TALBAT, Philippe CRAMOISAN, Didier BLANCHARDON, Christian FARGEOT, Annie GERENTON, Florence SARIR, Jérôme ROCHE, Magali MARTIN, Franck MAUPETIT, Sandrine MUZELLE, Isabelle VALCOURT, Cécile DONY, René CHAZELLE, David-Marie VAILHE, Laurette SILVIO, Jean-Paul PERRIN, Bernard GABERT, Frédéric RAFFIN.

**Absents excusés ayant donné mandat de vote :**

Mandants	Mandataires	Date du mandat
Georges BALANDIER	Philippe CRAMOISAN	12/09/2022
Gabrielle VERNET	Chantal LEMASSON	13/09/2022
Oumou DAMBREVILLE	Cécile DONY	16/09/2022
Charles DUCRAY	Thierry COLLET	20/09/2022
Cyril GUYOT	Hervé BARGE	20/09/2022

Le conseil choisit pour secrétaire Madame Sandrine MUZELLE.

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de permettre la reconversion du site de l'ancienne piscine d'été devenu friche depuis l'arrêt de l'activité en septembre 2016 pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement principalement dédiée à la réalisation de logements.

La procédure de modification n°2 du PLU porte donc sur le réajustement du plan de zonage pour revoir les délimitations des zones UB, Up et Uev afin de permettre la création d'une sous-zone UB1, sur la reprise du règlement de la zone UB avec la création d'une sous-zone spécifique au tènement concerné, sur la création d'une OAP sur ce même secteur, afin de définir les principes d'aménagement pour le développement de l'habitat sur ce tènement.

Madame le Maire informe qu'au vu de l'objet, aucune concertation n'a été mise en place, mais l'enquête publique a permis la participation du public.

Le dossier de modification n°2 du PLU a été transmis aux personnes publiques associées avant l'enquête publique afin de pouvoir ainsi formuler leurs avis. Les avis reçus sont les suivants :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200719-20220920:2022-09-20 05 DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2022

**Avis de Roannais Agglomération : avis favorable**

- Avis de la Chambre d'Agriculture : aucune observation à formuler
- Avis du syndicat mixte du SCOT : avis favorable
- Avis du service régional de l'archéologie : transmet un porté à connaissance
- Avis de la SNCF : demande de joindre en annexe au PLU les règles de protection du domaine public ferroviaire
- Avis du Département de la Loire: attire l'attention sur les conséquences du projet en termes d'accroissement du flux de véhicules avenue Parmentier (RD 504) et le risque de saturation de la circulation aux heures de pointe
- Avis de Madame la Sous-Préfète qui émet 2 observations et 2 réserves suivantes :
  - o Observation : la densité affichée du projet est de plus de 44 logements/hectare alors que le SCOT prescrit un objectif de 60 logements/hectare sur un périmètre de 800 m autour des gares,
  - o Observation : le fait de mobiliser le tènement en friche au cœur de la ville (parcelle AE 33) destiné à accueillir des logements est situé en zone blanche du PPRNpi du Rhins Trambouze. Ceci implique le respect des prescriptions particulières (voir en annexe l'extrait du règlement de la zone blanche du PPRNpi du Rhins Trambouze),
  - o Réserve : l'avis de l'Etat du 22 janvier 2019 exprimait des réserves et demandait notamment le reclassement de la zone AU des Plaines en zone agricole A et le reclassement de la zone AUc2 des Plaines en zone AU stricte à long terme ; ce qui permettait de transposer concrètement et dès à présent les actions en faveur de la loi Climat Résilience, participant activement à plus de sobriété foncière. Ces réserves n'ont pas été suivies d'effet lors de l'approbation du PLU le 19 décembre 2019,
  - o Réserve : suite à l'approbation du PLU le 19 décembre 2019, un recours gracieux en date du 25 février 2020 demandant de supprimer la disposition illégale du règlement de la zone N autorisant « les abris d'animaux (chevaux) » a été adressé. Lors de différents échanges en 2020 et 2021, la commune s'était engagée à effectuer sa suppression. Or, le règlement de la zone N n'a pas été modifié.

Aucune observation écrite ou orale n'a été faite dans le cadre de l'enquête publique qui a eu lieu du 20 juin au 4 juillet 2022 inclus.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve au projet de modification n°2 du PLU avec deux recommandations :

- infléchir le projet de construction vers un nombre plus important de logements collectifs afin de se rapprocher, voire atteindre, de la densité prescrite par le SCOT et le PLU,
- supprimer la disposition illégale du règlement de la zone N pour les abris d'animaux.

Préconisations complémentaires :

- les études préalables devront prendre en compte l'avis du gestionnaire de la RD 504 (le Département de la Loire) pour la conception de l'accès unique du projet à l'avenue Parmentier,
- la réglementation en vigueur concernant l'isolation acoustique, qui ne relève pas du règlement du PLU, devra être appliquée pour la conception des nouveaux bâtiments,
- ajouter en annexe au PLU les règles de protection du domaine public ferroviaire,
- veiller au respect des prescriptions particulières du règlement du PPRNpi du Rhins Trambouze,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200719-20220920-2022-09-20-05-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2022

- engager une réflexion pour apporter des réponses aux observations de l'Etat en suite de l'avis du 22 janvier 2019 et au fait d'inscrire dans les documents du PLU une action en faveur de la sobriété foncière dans le PLU.

Dans la mesure où la procédure n°2 du PLU ne porte que sur un seul objet, concernant le site de l'ancienne piscine d'été, les remarques et réserves suivantes ne peuvent être intégrées dans cette procédure de modification, mais le seront lors de la prochaine modification du PLU que la commune engagera :

- reprise du règlement de la zone naturelle, afin d'interdire les « abri d'animaux »,
- mise à jour des annexes avec les règles de protection du domaine public ferroviaire.

Concernant les réserves et remarques issus de l'avis de Madame la Sous-Préfète :

- le dossier n'est pas modifié en matière de densité. En effet, le SCOT et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièces du PLU, imposent une densité de l'ordre de 60 logements à l'hectare dans un périmètre de 800 m autour de la gare. Ce périmètre correspond en fait à un rayon de 400 m, reporté sur les cartes du PADD. Le secteur de l'ancienne piscine est situé en dehors de ce périmètre et n'est donc pas concerné par cet objectif. D'ailleurs, le SCOT du Roannais a donné un avis favorable sur la procédure. L'argumentation a été complétée dans le rapport de présentation sur ce point.
- concernant la réserve en matière de réduction des zones à urbaniser : le reclassement de ces zones n'a pas été évoqué tout au long de la procédure et ne correspond pas à l'objet de cette procédure. D'autre part, la commune va engager très prochainement une modification de son PLU dans laquelle la question des capacités d'accueil de nouveaux logements sera étudiée. Le devenir des zones à urbaniser AUc1, AUc2 et AU sera donc réétudié à cette occasion.

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L153-43° du Code de l'Urbanisme.

Le conseil municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-36,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2021 approuvant la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté de Madame le Maire N°22-293 du 4 avril 2022 prescrivant la modification N°2 du PLU de la Commune du Coteau,

Vu la décision de l'Autorité Environnementale N°2022-ARA-2635 sur la demande d'examen au cas par cas, en date du 10 juin 2022, ne soumettant pas la procédure à la réalisation d'une évaluation environnementale,

Vu la notification du dossier aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique et les avis reçus,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur l'enquête publique,

Où l'exposé de Madame le Maire, après en avoir délibéré et par 2 voix contre (Bernard GABERT, Frédéric RAFFIN), 3 abstentions (David-Marie VAILHE, Laurette SILVIO, Jean-Paul PERRIN) et le reste pour,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200719-20220920-2022-09-20-05-DE

Accusé certifié exécutoire

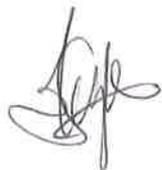
Réception par le préfet : 29/09/2022

**DECIDE**

- d'approuver la modification n°2 du PLU du Coteau.

Au Coteau, le 23 septembre 2022

La secrétaire de séance,  
Sandrine MUZELLE



Madame le Maire,  
Sandra CREUZET-TAITE



**Séance du 28 septembre 2021**

**n° 1 Objet : Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

Nombre de membres		
Afférents au conseil municipal	en exercice	qui ont pris part à la délibération
29	29	29

Date de la convocation : 21 septembre 2021
Date d'affichage de la délibération : 1 <sup>er</sup> octobre 2021

*L'an deux mille vingt et un et le vingt-huit septembre à dix-huit heures, le conseil municipal, régulièrement convoqué par le Maire conformément à l'article L.2121-10 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Sandra CREUZET, Maire.*

**Présents** : Sandra CREUZET, Jean-Luc MARDEUIL, Chantal LEMASSON, Hervé BARGE, Corinne COQUELIN, Thierry COLLET, Philippe CRAMOISAN, Gabrielle VERNET, Didier BLANCHARDON, Georges BALANDIER, Christian FARGEOT, Annie GERENTON, Jérôme ROCHE, Magali MARTIN, Franck MAUPETIT, Sandrine MUZELLE, Cyril GUYOT, Cécile DONY, David-Marie VAILHE, Jean-Paul PERRIN, Bernard GABERT.

**Absents excusés ayant donné mandat de vote :**

Mandants	Mandataires	Date du mandat
Nicolas POUJADE	Corinne COQUELIN	21/09/2021
Laurette SILVIO	David-Marie VAILHE	24/09/2021
Frédéric RAFFIN	Bernard GABERT	24/09/2021
Isabelle VALCOURT	Corinne COQUELIN	26/09/2021
Oumou DAMBREVILLE	Didier BLANCHARDON	27/09/2021
Florence SARIR	Christian FARGEOT	27/09/2021
Joy TALBAT	Jean-Luc MARDEUIL	28/09/2021
Charles DUCRAY	Jérôme ROCHE	28/09/2021

Le conseil choisit pour secrétaire Monsieur Didier BLANCHARDON.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de permettre l'installation d'un centre de soins non programmés sur la Commune, ce qui viendrait renforcer l'offre d'équipements et de services sur celle-ci.

Afin de permettre la construction de ce centre, il est nécessaire de revoir le plan de zonage du PLU et l'emprise d'un emplacement réservé. Le site envisagé se situe le long de la route de Commelle et de la voie ferrée. Il est actuellement classé en zone UCv (coulée verte) au PLU.

La procédure de modification n°1 du PLU porte donc sur le réajustement des zones UCv, UCa (zone urbaine mêlant habitat collectif et individuel) et UB (zone urbaine dans laquelle privilégier mixité fonctionnelle et densité), afin de repositionner et réduire la zone UCv et d'agrandir la zone UB. Il s'agit également de revoir l'emprise de l'emplacement réservé n°3 dédié à la création d'un cheminement piétonnier.

Il est précisé qu'au vu de l'objet du dossier, aucune concertation n'a été mise en place, mais l'enquête publique a permis la participation du public.

Le dossier de modification n°1 du PLU a été transmis aux personnes publiques associées avant l'enquête publique afin de pouvoir ainsi formuler leurs avis. Les avis reçus sont les suivants :

- Avis de la Chambre d'Agriculture : aucune observation à formuler
- Avis de la Mairie de Parigny : aucune objection
- Avis de la Mairie de Perreux : avis favorable
- Avis du Département : aucune observation
- Avis de la Mairie de Commelle-Vernay : avis favorable
- Avis de la DDT : la continuité de la coulée verte est assurée, deux points de rédaction dont un portant sur l'association des services gestionnaires de la voie ferrée
- Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat : aucune observation

Il est à noter que les services gestionnaires de la voie ferrée ont été consultés mais qu'ils n'ont pas répondu.

Aucune observation écrite ou orale n'a été faite dans le cadre de l'enquête publique qui a eu lieu du 5 juillet au 20 juillet 2021 inclus.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU.

En conséquence, au vu de l'absence d'observation du public et des observations des personnes publiques associées, une modification mineure a été apportée au dossier suite à l'enquête publique : correction d'une erreur dans le rapport de présentation.

Le conseil municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-36,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté de Madame le Maire N°21-136 du 12 avril 2021 prescrivant la modification N°1 du PLU de la Commune du Coteau,

Vu la décision de l'Autorité Environnementale N°2021-ARA-KKU-2205 sur la demande d'examen au cas par cas, en date du 9 juin 2021, ne soumettant pas la procédure à la réalisation d'une évaluation environnementale,

Vu la notification du dossier aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique et les avis reçus,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur l'enquête publique,

Où l'exposé de Madame le Maire, après en avoir délibéré et par 3 abstentions (David-Marie VAILHE, Laurette SILVIO, Jean-Paul PERRIN) et le reste pour,

## **DECIDE**

- d' approuver la modification n°1 du PLU du Coteau.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200719-20210928-2021-09-28-1-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/10/2021

Affichage : 01/10/2021



Séance du 19 décembre 2019

n° 1

Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Nombre de membres		
Afférents au conseil municipal	en exercice	qui ont pris part à la délibération
29	29	23

Date de la convocation : 12 décembre 2019

Date d'affichage de la délibération : 24 décembre 2019

L'an deux mil dix-neuf et le dix-neuf décembre à dix-huit heures trente, le conseil municipal, régulièrement convoqué par le maire conformément à l'article L.2121-10 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Louis DESBENOIT, maire.

**Présents** : Jean-Louis DESBENOIT, Sandrine COLOMBAT, Bernard BESSON, Marie-Line LACAN, Fabien FRECHET, Jacques MANGIN, Michel DOUDON, Jean-Paul PERRIN, Dominique SILVIO, Françoise ZERR, Jean-Baptiste CIRON, Martine SIROT, Martine SERVAJEAN, Daniel LAQUERBE, Sylvie SWIETLICKI, Pascal GIRARDIN, Muriel CARNUS, Mickaël D'ANDREA, Bernard GABERT, Sylvie ORIOL, Murielle BLANC, Frédéric RAFFIN, Frédéric BAILLY, Michèle AGRAFEIL.

**Absents excusés ayant donné mandat de vote** :

Mandants	Mandataires	Date du mandat
Sylviane LAURENT	Jean-Louis DESBENOIT	12/12/2019
Martine PALABOST	Sylvie SWIETLICKI	16/12/2019
Mariane GARRIVIER	Sandrine COLOMBAT	18/12/2019
Frédéric RAFFIN	Bernard GABERT	18/12/2019
Norbert VIALLE	Bernard BESSON	19/12/2019

Le conseil municipal a désigné pour secrétaire Marie-Line LACAN.

Le maire rappelle à l'assemblée les conditions dans lesquelles le projet de révision du PLU a été élaboré, et dont chaque conseiller a reçu copie.

Le conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-21, L.153-22 et R.153-20 à 22,

Vu la délibération du conseil municipal du 5 juillet 2012 prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de la concertation,

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU qui s'est tenu lors de la séance du conseil municipal du 15 décembre 2015,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200719-20191219-2019-12-19-1-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 24/12/2019

Affichage 05/12/2019

Vu la délibération du conseil municipal du 18 octobre 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

Vu les avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 21 juin 2019,

Vu l'arrêté du maire n° 19-185 en date du 29 juillet 2019 soumettant le projet de PLU à enquête publique,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23 septembre 2019 au 25 octobre 2019,

Vu l'avis favorable figurant au sein des conclusions et du rapport du commissaire enquêteur en date du 15 novembre 2019,

Vu la note de prise en compte des avis des personnes publiques associées et des conclusions de l'enquête publique,

Considérant que le projet de PLU a fait l'objet d'adaptations et de précisions, pour tenir compte de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique et que ces adaptations ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU tel qu'il a été soumis à enquête publique,

Oui l'exposé du maire, après en avoir délibéré et à 2 voix contre (Oriol, Blanc), 4 abstentions (Gabert, Raffin, Agraifeil, Bailly) et le reste pour,

### DECIDE

- d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- de dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs,
- de dire que le PLU approuvé sera tenu à la disposition du public en mairie et que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et après l'accomplissement de la dernière mesure d'affichage et de publicité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200719-20191219-2019-12-19-1-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/12/2019

Affichage 05/12/2019