

Saint-Étienne, le  
**25 JUIN 2024**

Affaire suivie par : Christine Valour  
Service aménagement et planification  
Pôle planification  
Tél. : 04 77 43 31 78  
Courriel : christine.valour@loire.gouv.fr

Le directeur  
à  
Madame le Maire de Violay

**OBJET :** *Avis de l'État sur la modification simplifiée n°1 du PLU de Violay prescrite le 13 février 2024*

**REF :** *Votre mail du 4 juin 2024*

Vous avez sollicité l'avis de l'État sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Violay, qui a été approuvé le 14 décembre 2013.

Celle-ci porte sur :

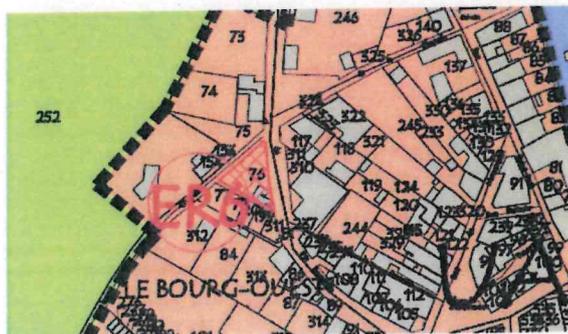
- la suppression d'un emplacement réservé n°6 prévu pour l'élargissement d'un virage ;
- la rectification d'une erreur matérielle comprenant la modification d'un zonage et la modification d'une partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Vous trouverez ci-dessous les observations de l'État sur cette procédure de modification simplifiée.

• **Concernant la suppression de l'emplacement réservé n°6 (ER)**

Il s'agit de supprimer un emplacement réservé dédié à l'élargissement d'un virage. La commune a une demande de permis de construire sur la parcelle AB 76, objet de l'ER. Il est indiqué que la voirie sera mise à sens unique à ce niveau pour éviter tout travaux d'élargissement.

Cela n'appelle pas d'observation de ma part, une attention devra être portée cependant à la sécurisation de la route départementale, objet initial de l'ER



**PLU  
approuvé  
14/12/2013**

REÇU LE  
01 JUIN 2024  
MAIRIE DE VIOLAY 43380

- **Sur l'erreur matérielle**

Vous indiquez dans la notice explicative que la présente modification porte sur la rectification d'une erreur matérielle :

- "Le règlement fait mention d'une zone AUa (zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation) qui n'apparaît ni dans le plan de zonage, ni dans les OAP. En effet, il y est uniquement fait mention de zones AU (zone à urbaniser fermée à l'urbanisation), ce qui bloque aujourd'hui le développement communal en cœur de bourg. Il s'agit bien d'une erreur matérielle car une zone AUa devait être présente sur le plan de zonage car existante dans le règlement. De plus, dans le dossier d'OAP, pour le secteur n°1 « Chez Viallet », il est parfois mentionné que cette zone est en AU et parfois en AUa (ce qui devrait être son véritable zonage)."

Dans l'avis de l'Etat du 7 mai 2013, il avait été demandé de reclasser cette zone en zone d'urbanisation à long terme (AU strict), afin de ne pas remettre en cause l'équilibre du PLU en matière de production de logements. Il avait été également souligné que le tableau de synthèse de l'offre foncière libérée par le PLU n'était pas cohérent avec le tableau des superficies des différentes zones du PLU.

Il en est fait mention à plusieurs reprises dans le rapport de présentation du PLU de 2013 dans le cadre de la reprise des avis des personnes publiques associées :

- **Page 150 - 3) Zonage**

Suite à la demande des services de l'Etat : "La zone AUa de Chez Viallet de 0,93 ha est transformée en zone AU strict".

- **Pages 152 et 153 - plans de zonage Zoom bourg PLU et PLU approuvé - tableau de synthèse**

La zone AUa a bien été reclassée en AU, conformément à la demande des services de l'Etat et il est fait mention seulement aux zones à urbaniser à long terme.

**PLU arrêté - Zone AUa**

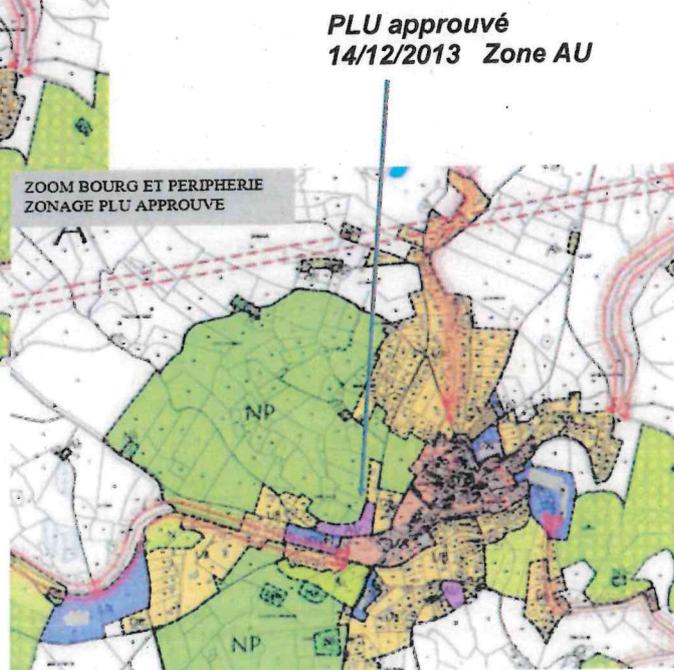
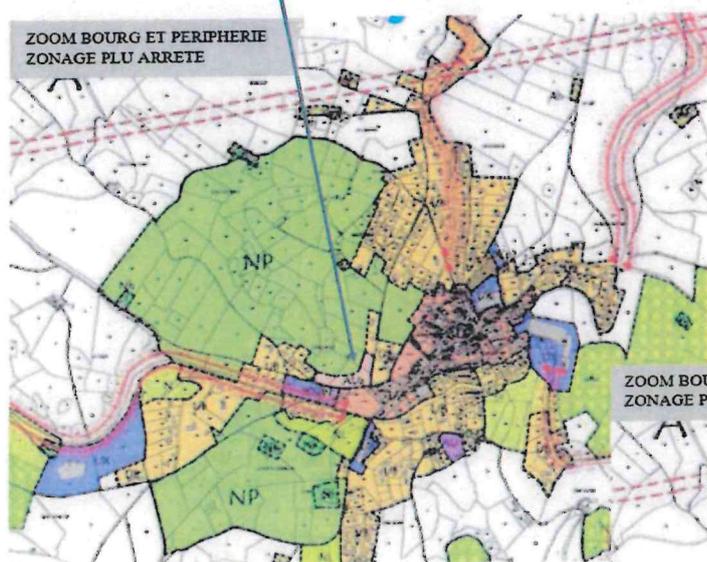


Tableau de synthèse de l'offre foncière libérée par le PLU				
		Offre foncière non urbanisée brute, en ha	Offre foncière utilisable = offre foncière brute -20% d'équipements (voirie, espaces verts, topographie...) en ha	Capacité d'accueil de logements à raison de 800 m <sup>2</sup>
ZONES URBAINES CONSTRUCTIBLES A COURT TERME	ZONE URBAINE (UA)	0	0	0
	ZONES URBAINES (UB)	5,2	4,2	54
ZONES A URBANISER A LONG TERME	ZONES A URBANISER (AU)	1,43	1,14	14
TOTAL			5,34	68

**Page 154 - 4) Orientations d'aménagement et de programmation**

Suite à la demande des services de l'Etat, la zone AUa de Vialet est transformée en zone AU dans les Orientations d'aménagement.

**Par conséquent, j'émet un avis défavorable au projet de modification simplifiée n°1 tel que présenté.**

Votre demande de reclassement de la zone AU du Vialet en AUa ne relève pas de l'erreur matérielle et une telle évolution serait manifestement illégale.

Conformément à l'article 152-31 I-4 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création (9 ans pour les PLU approuvés avant le 1er janvier 2018 - article 199 de la loi du 22 août 2021), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Je vous invite à vous rapprocher de la communauté de communes de Forez Est qui a pris la compétence urbanisme depuis le 14 mai 2024.

Tels sont les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance.

J'adresse une copie de cet avis au bureau du contrôle de légalité et de l'intercommunalité de la préfecture.

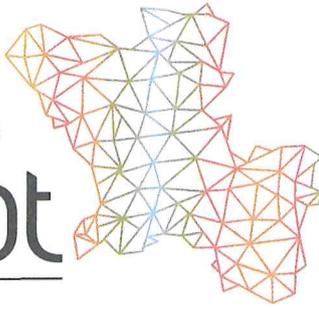
Le directeur départemental  
des territoires

Sébastien VIÉNOT

**Copies :**

- préfecture/SG/DCL/contrôle de légalité et intercommunalité
- Sous-préfecture de Roanne
- DDT/Pôle territorial Nord
- CCFE





Saint-Etienne, le 17 juin 2024

Mairie de Violay  
**Madame Véronique CHAVEROT**  
*Maire*  
154, rue Célestin Linder  
42 790 VIOLAY

N/Ref : 2024.043 PP/pf

**Modification simplifiée N°1 du PLU de la commune de Violay**



Madame la Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis, le 04 juin 2024, le projet de modification simplifiée N°1 de votre Plan Local d'Urbanisme et nous vous en remercions.

Cette modification a deux objets :

- La rectification d'une erreur matérielle permettant l'ouverture d'une zone AU (0,93 ha) ;
- La suppression d'un emplacement réservé.

Sur le premier point, je souhaite vous faire part d'un certain nombre de remarques qui fonde l'avis du syndicat mixte :

Dans un premier temps, je souhaite vous alerter sur la fragilité juridique du choix de la procédure « modification simplifiée » utilisée pour permettre l'ouverture d'une zone AU dite « Chez Viallet ».

Il s'avère, qu'à la lecture du rapport de présentation de votre PLU (dernier chapitre p.150) il est mentionné que la zone AUa de « Chez Viallet » de 0,93 ha est transformée en zone AU strict, à la suite de la demande des services de l'Etat en qualité de personne publique associée après arrêt du projet de PLU examinée par votre commission d'urbanisme (le 23-09-2013). Il semblerait donc que le PLU a bien été approuvé en intégrant le secteur de « Chez Viallet » en zone AU. L'erreur matérielle mentionnée (incohérence d'appellation de la zone entre le schéma graphique et l'OAP) serait plus d'avoir laissé la zone AUa dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Une ouverture à l'urbanisation nécessiterait donc une révision de votre document (cf. article L 153-31 du code de l'urbanisme).

Dans un deuxième temps, je souhaite vous faire partager mon questionnement sur l'opportunité de cette mesure proposée 11 ans après l'approbation de votre document, même si l'erreur matérielle telle que vous la présentez est avérée.

En effet, le principe donné par le code de l'urbanisme, l'article L 153-31 en est la déclinaison directe, consiste de réinterroger en permanence le projet de départ en fonction des besoins, de l'évolution réglementaire, des aléas, ... dès que la modification est d'importance et se profile à très court terme (6 ans).

Si cette ouverture de zone était nécessaire à la réalisation des objectifs de la commune, elle aurait été examinée bien plus tôt. Permettre à une extension urbaine de se faire 11 ans après l'approbation du PLU démontre qu'elle n'a pas participé à la déclinaison des objectifs du document d'urbanisme dans cette durée et qu'il est temps de réexaminer les fondements du projet de 2013 en questionnant les extensions projetées initialement mais non réalisées.

D'ailleurs les choix d'organisation urbaine donnés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (voir remarque ci-après) démontrent « l'obsolescence » des mesures prises dans le document d'urbanisme actuel.

Aussi, utiliser la procédure de modification simplifiée n'apparaît pas adapté au cadre réglementaire.

Dans un troisième temps, je souhaite rappeler le contexte dans laquelle votre demande de modification intervient :

- Au niveau national : la Loi Climat et Résilience de 2021 a posé les bases pour la mise en œuvre d'un autre modèle de développement urbain en donnant un objectif chiffré de diminution drastique de la consommation des espaces agri-naturels et d'artificialisation des sols. Pour se faire il est nécessaire de réexaminer dès à présent les capacités d'extensions urbaines des collectivités pour diminuer ces dernières et garder des marges de manœuvre pour d'ici 2031. Or, il s'avère que la consommation des espaces agri-naturels reste sur une progression encore très forte sur notre territoire et pourrait ne plus permettre d'envisager sereinement le développement urbain en extension nécessaire aux besoins économique, d'équipement et d'habitat.
- Au niveau du Sud-Loire : le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire s'est engagé dans la révision de son schéma de cohérence territoriale qui, entre autres, prendra acte d'une trajectoire de limitation de la consommation des espaces agri-naturels et donnera des objectifs de production de nouveaux logements. Ces objectifs, qui demanderont de nouvelles approches pour les constructions des documents de planification, seront à mettre en œuvre immédiatement dans les PLU.
- Au niveau de Forez-Est : une prise de compétence en matière de planification territoriale est en cours. La question de l'élaboration d'un PLUi est engagée pour répondre aux enjeux actuels avec comme axe principal, un développement du territoire concerté et commun.

Comme vous le voyez, le contexte de la planification territoriale est en pleine transformation et l'écriture de l'ensemble des documents cadre doit aboutir rapidement. Or, engager une procédure pour ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur d'extension sans tenir compte des orientations et objectifs qui seront à prendre en compte collectivement apparaît prématuré.

Enfin, concernant la demande proprement dite :

- L'ouverture de la zone AU est donnée comme « naturelle », mais les documents transmis ne la justifient pas. Il aurait été souhaitable d'avoir une analyse, une évaluation du document d'urbanisme en cours en matière de besoins en logements (nombre, type, ...) et de consommation de l'espace au vu de ce qui s'est réalisé depuis 2013 et des perspectives retenues.
- L'orientation d'aménagement et de programmation n'est pas modifiée et reste sur les mêmes objets initialement prévus, soit avant la Loi dite « Grenelle ». Ainsi, le choix de sous-optimiser l'espace relatif à la zone AU pose question : densité retenue très faible (10 logts/ha), typologie d'habitat qui risque de ne pas répondre aux besoins communaux et à l'évolution de la population attendues (habitat individuel), orientation d'intégration urbaine et paysagère absente (simple découpage parcellaire le long de la voirie communale), évocation de la création d'une liaison douce mais sans apparaître sur le schéma (à charge de la collectivité sur domaine public ?).

Aussi, le fait de positionner cette extension pour « densifier » le bourg et conserver le « caractère villageois » est en contradiction avec le choix de favoriser la maison pavillonnaire avec une très faible densité et avec le fait de ne pas maîtriser la qualité urbaine.

Aussi, vous comprendrez que le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire ne peut émettre qu'un avis **défavorable** à « la rectification d'une erreur matérielle » permettant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU. Il restera vigilant quant à la réponse que vous donnerez à cette modification et il se réserve la possibilité d'y donner suite.

Toutefois, il émet un avis **favorable** à la suppression de l'emplacement réservé proposée.

Vous souhaitant une bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président et par délégation

**Patrick LEDIEU**

*Vice-Président du SCOT*

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping initial stroke followed by a horizontal line and a small vertical mark.

**Madame le Maire**  
**Mairie**  
**Rue Célestin Linder**  
**42780 VIOLAY**

Dossier suivi par : Christophe MALAUAUD

Courriel : c.malavaud@forez-est.fr

Tél : 04 82 74 01 36

Objet : avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Violay

Nos réf. : GD-CM/2024-24

Madame le Maire,

Vous avez transmis à la Communauté de Communes Forez Est, en date du **04 juin 2024**, le projet de **modification simplifiée n°1 du PLU de votre commune**. Le PLU a été approuvé en conseil municipal le 14 octobre 2013, il y a plus de 10 ans. **La présente modification a été prescrite le 13 février 2024 par délibération et le 16 février 2024 par arrêté**, avant le transfert de compétence « document d'urbanisme » à la Communauté de communes de Forez-Est, par arrêt du Préfet du 14 mai 2024. La mairie a fait appel au bureau d'études OXYRIA pour l'accompagner dans cette mission.

Cette modification a initialement pour objet de :

1. Rectifier une **erreur matérielle** (modifications du zonage et d'une partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP). Le projet modification porte sur le secteur « chez Viallet », en contrebas du centre-bourg (environ 300 mètres à pied).

D'une **superficie de 9348 m<sup>2</sup>**, cette zone est destinée à recevoir de **l'habitat individuel avec une densité minimale de 10 logements/ha** (cf. cartes ci-après). La Mairie souhaiterait que **cette zone soit identifiée en zone AUa dans le plan de zonage et dans l'OAP concernée, invoquant une erreur matérielle.**

Localisation de la zone AU (p. 11)



Principes d'orientations de l'OAP (p.12)



Sources : PLU de Violay

Pour rappel le règlement du PLU en vigueur précise :

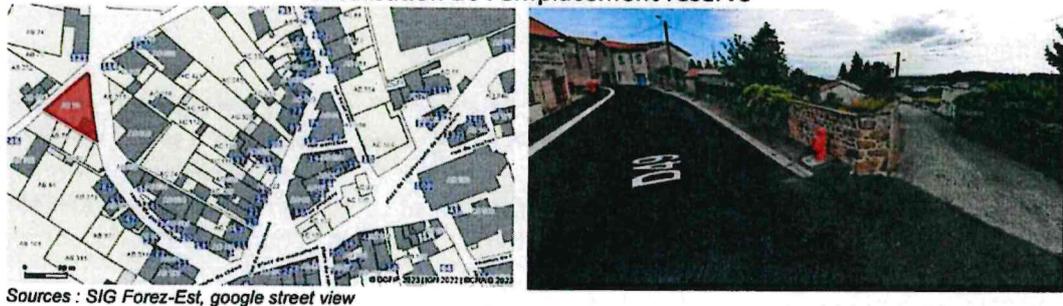
- **Zones AU :** Il s'agit d'une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Tous les modes d'occupation du sol y sont provisoirement interdits. Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation

future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

- Zones AUa : Sa vocation est d'accueillir des **secteurs à vocation résidentielle**, dans le cadre d'opération soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

2. Supprimer un **emplacement réservé (ER)**, en rouge sur la carte ci-dessous. Le projet porte sur la suppression de l'emplacement réservé n°6 dans le cadre de la sécurisation de l'accès à la route départementale. Cet emplacement de 359 m<sup>2</sup> se situe sur la parcelle AB 76. Une demande de permis a été faite sur cette parcelle. De plus, la Mairie souhaite la voirie en sens unique, ce qui permettra d'éviter tout travaux d'élargissement.

Localisation de l'emplacement réservé

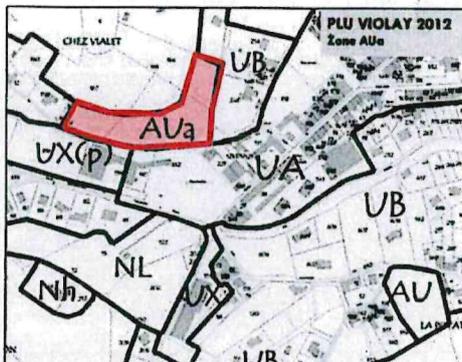


Sources : SIG Forez-Est, google street view

La commission urbanisme, qui s'est réunie le 20/06/2024, a examiné votre projet et formule les observations suivantes :

1. Concernant les modifications du zonage et d'une partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation, il est noté que :
  - Le rapport de présentation dans le PLU en vigueur fait figurer le secteur « chez Violet » en zone AUa dans le chapitre « les choix retenus pour la délimitation des zones et les aspects réglementaires » (p.118).

☞ La zone AUa :



**CARACTERISTIQUES ET PERIMETRE DE LA ZONE AUa :**

Elles sont les espaces de développement de la commune, à vocation principalement résidentielle, prioritaires. Le PLU de Violay dénombre une seule zone AUa :

→ **Chez Violet** : ce secteur de 0,93 ha était classé en UB dans le PLU de 2007. Ce secteur se situe en continuité immédiate ouest du village, et vise à créer une continuité bâtie. L'enjeu pour la commune serait donc de développer dans ce secteur une zone résidentielle, comprenant des espaces publics qualitatifs, des cheminements piétons et nous paysagères. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été dessinées sur ce secteur.

Les zones AUa représentent au total seulement 0,93 ha dans le PLU de Violay. Notons que les zones AUa représentaient au total 7ha dans le PLU de 2007. Cet écart s'explique par la réduction et la suppression de zones à urbaniser immédiatement, et le reclassement d'une zone en UB, celle-ci ayant été urbanisée (lotissement communal « La Poyat »).

**Aspects réglementaires de la zone AUa :**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, à dominante résidentielle. S'agissant d'une zone à vocation principale d'habitat, les aspects réglementaires de la zone AUa reprennent ceux de la zone UB. L'urbanisation de ces zones est soumise au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies pour ces secteurs.

Ainsi, les zones AUa « Chez Perret » et « Le Crêt du Morillon » ont été reclassées en zone NP dans le PLU et constituent désormais une coupure verte de protection paysagère, autour des secteurs urbanisés du centre-bourg. L'urbanisation de ces zones aurait pu nuire à la qualité des paysages, et aurait favorisé l'étalement urbain et le phénomène de mitage. Par ailleurs, les contraintes topographiques sont fortes sur ces deux sites, ce qui aurait complexifié les accès. Il est donc préférable de maintenir des coupures vertes entre les différents secteurs urbanisés et de densifier les polarités existantes, et combler els dents creuses présentes en U.

- Le règlement du PLU en vigueur comprend un chapitre faisant mention de l'existence d'une zone AUa (zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, pages 30 à 32) sans autre précision apportée sur le secteur concernée ;
- Le plan de zonage du PLU en vigueur ne mentionné pas l'existence d'une zone AUa ;
- L'OAP du secteur 1 « chez Violet » en vigueur fait mention à une seule reprise qu'elle se situe dans une zone AUa (cf. page 12 des « orientations d'aménagement et de programmation » dans la rubrique « localisation ») ;
- Toutefois, dans les avis des personnes publiques associées, repris dans le rapport de présentation du PLU, il est mentionné à deux reprises que la zone AUa de Chez Violet de 0.93 hectare a été transformée en zone AU strict à la demande des services de l'Etat.

o Page 150 du rapport de présentation :

**SUITE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Par délibération du conseil municipal en date du 19 février 2013, la commune de VIOLAY a arrêté son projet de P.L.U. Conformément aux articles L.123-9 et L.123-10 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU a été soumis à l'avis des personnes publiques associées puis à enquête publique (du 12 juin au 12 juillet 2013).

La commission urbanisme s'est réunie le 23 septembre 2013, afin d'examiner l'ensemble des observations et demandes issues des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique, et de répondre à chacune de ces demandes. Il ressort de cet examen les modifications suivantes :

**1) Rapport de présentation**

**Suite à la demande des services de l'Etat :**

Un sommaire général est ajouté au début du rapport de présentation pour une meilleure lisibilité.

Dans la partie « Suite de l'avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique », le tableau des surfaces et celui de l'offre foncière sont corrigés en fonction des évolutions du zonage.

**2) Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Des objectifs chiffrés en matière de consommation d'espace et de production de logements sont ajoutés.

**3) Zonage**

**Suite à la demande des services de l'Etat :**

La zone AUa de Chez Viallet de 0,93 ha est transformée en zone AU strict.

o Page 154 du rapport de présentation :

**4) Règlement**

**Suite à la demande des services de l'Etat :**

Dans les zones UA et UB, en assainissement collectif, il est précisé que toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

**Suite à la demande du Conseil Général :**

La catégorie et la marge de recul s'appliquant à la RD 107 sont ajoutées dans le tableau de l'article DG6 « accès et voiries ».

**Suite à la demande de la Chambre d'agriculture :**

Dans l'article A2, la mention « cf annexe » concernant la construction d'habitation en zone agricole est supprimée étant donné l'absence d'annexe.

**5) Orientations d'aménagement et de programmation**

**Suite à la demande des services de l'Etat :**

- Une densité minimale de 10 logements/ha est spécifiée dans les orientations d'aménagement.
- La zone AUa de Viallet est transformée en zone AU dans les orientations d'aménagement.

**En ce sens, l'attention de la commune est attirée sur la fragilité juridique du choix de la procédure de « modification simplifiée » utilisée.** Compte tenu de l'ancienneté de l'OAP, l'article L153-31 du code de l'urbanisme est susceptible de s'appliquer : le PLU doit être révisé lorsqu'il est décidé « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ».

Le reste du projet de modification simplifiée n°1 n'appelle pas d'autres remarques de la Communauté de communes.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes salutations les meilleures.

**Gérard DUBOIS,**  
Vice-Président en charge  
de l'Aménagement du territoire



Communauté de Communes  
de Forez-Est  
13 Avenue Jean Jaurès  
42110 FEURS



Mairie de Violay

154 Rue Célestin Linder 1873-1951,  
42780 Violay



A Pomeys, le 28 août 2024

Madame Le Mairie,

Suite à l'envoi de votre PLU, je vous informe que les perspectives d'évolution sont en adéquation avec la ressource en eau disponible. La qualité de l'eau distribuée respecte toutes les normes en vigueur.

Les parcelles à urbaniser sont desservies par des réseaux d'eau potable.

Je vous prie d'agréer, Madame Le Mairie, l'expression de mes sentiments distingués.

Bernard CHAVEROT  
Président



**Développement des  
territoires**

Dossier suivi par  
Service Foncier  
☎ 04 77 92 12 12

Nos Réf.  
RV/TF  
24-5602-034



**Mairie  
Service Urbanisme  
154 rue Célestin Linder  
42780 VIOLAY**

A Saint-Priest-en-Jarez,  
Le 10 juin 2024

Objet : PLU Violay – Modification n°1

Madame le Maire,

Je fais suite à la réception du projet de modification n°1 du PLU de Violay.

**Siège Social**

43 avenue Albert Raimond  
BP 40050  
42272 ST PRIEST EN JAREZ CEDEX  
Fax : 04 77 92 12 78  
Email : cda42@loire.chambagri.fr  
Site Web :  
www.loire.chambre-agriculture.fr

**Antenne FEURS**

3 Rue du Collisée  
42110 FEURS  
Fax : 04 77 26 63 60

**Antenne PERREUX**

714 C, Rue du Commerce  
42120 PERREUX  
Fax : 04 77 71 91 67

**N° de téléphone unique :**  
**04 77 92 12 12**

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**

Etablissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 184 210 011 00021  
NAF 9411Z  
N° TVA intracommunautaire :  
FR 93 1842 10011  
N° d'existence organisme de  
formation 8242P001342



www.afnor.org  
Liste des sites certifiés et  
de nos engagements sur  
www.chambres-agriculture.fr

La Chambre d'Agriculture rappelle que toute consommation de foncier agricole par l'urbanisation est regrettable et déplore la perte de 9348 m<sup>2</sup> déclarés à la PAC dans le secteur chez Vialet.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

**Le Président,**

**Raymond VIAL**

Toute la correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à :  
M. le Président de la Chambre d'Agriculture  
43 avenue Albert Raimond – BP40050 – 42272 ST PRIEST EN JAREZ CEDEX