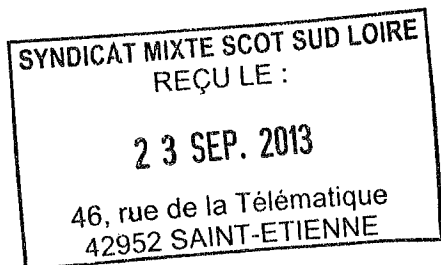




Mairie de Lorette



SCOT Sud Loire  
46 rue de la Télématique  
BP 50811  
42 952 SAINT ETIENNE Cedex

N/Réf : GT/DG/2013/1148  
LR+AR

Lorette, le 20 septembre 2013

Objet : élaboration du schéma de cohérence territoriale Sud-Loire : avis de la Commune de Lorette

Monsieur le Président,

Vous m'avez adressé le nouveau projet de Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Loire par courrier en recommandé que j'ai reçu le 24 juin 2013. Ce schéma a été arrêté par le comité syndical du Syndicat Mixte SCOT Sud-Loire que vous présidez, le 6 juin 2013.

Conformément à l'article L 122-8 du Code de l'Urbanisme, vous sollicitez la Commune au titre des personnes publiques associées, pour obtenir un avis sur ce schéma. Je vous invite à trouver ci-dessous mon avis sur celui-ci. Je ne manquerais pas d'exposer les conséquences de ce schéma pour notre commune aux conseillers municipaux et de leur demander leur avis lors de la séance du Conseil Municipal du 30 septembre 2013. Je vous adresserai tout naturellement la délibération qui en découlera.

Pour mieux appréhender ce schéma de plus de 1000 pages, beaucoup trop long et développé à mon goût, je me suis permis de prendre l'attache de Madame DELRIEU, directrice du syndicat qui a eu l'amabilité de se rendre en mairie le 9 septembre pour nous exposer les incidences de celui-ci pour notre Commune.

#### **1) Sur le plan de la programmation du nombre de logements**

Le Plan Local de l'Habitat 2011-2016 impose à la Commune des objectifs quantitatifs en matière de nombre de logements qui peuvent être construits. Le SCOT reprend assez logiquement ces quotas pour la Commune qui sont seulement de 20 logements par an sur 6 ans, et qui sont maintenus au-delà de la période d'application du présent PLH, dans le projet d'arrêté. Je vous rappellerais (et je m'adresse ici au Président de Saint-Etienne Métropole) que la Commune dans sa délibération du 7 juin 2011, avait donné un avis favorable au PLH 2011-2016 sous réserve que le terme « objectifs » soit bien compris comme un minimum et non pas comme un maximum à ne pas dépasser. En effet, des conditions à cet avis favorable avaient été formulées par le Conseil Municipal à savoir que les objectifs quantitatifs pouvaient être dépassés sur le périmètre de la Commune de Lorette, si les objectifs quantitatifs imposés à l'ensemble des communes de l'intercommunalité n'étaient pas dépassés à la fin de la période d'action du PLH, et si les objectifs en matière de logement social ou conventionné pour la Commune par l'Etat imposés par le PLH, étaient remplis par la Commune. Les « objectifs » du PLH et repris par le SCOT, véritable gosplan urbanistique à la Staline, pour des communes dynamiques comme la nôtre, de fond de vallée où se

Mairie de Lorette – 42 420 Loire – BP 24

Tél : 04 77 73 30 44 – Fax : 04 77 73 40 33 – e mail : [mairie.lorette@wanadoo.fr](mailto:mairie.lorette@wanadoo.fr)

Site internet : [www.ville-lorette.fr](http://www.ville-lorette.fr)



*Mairie de Lorette*

concentrent l'activité économique et les équipements publics, constituent une véritable aberration stratégique en matière de développement économique, et même durable, de notre territoire car ils sont susceptibles à la fois de freiner l'arrivée de grosses entreprises qui avant de s'implanter, vérifient naturellement la potentialité de trouver facilement du logements pour leur futur employé à proximité, et de multiplier les déplacements domicile-travail puisque ces employés vont chercher à se loger dans les communes périphériques.

Je vous précise que face à une demande de logements importante sur notre Commune du fait de sa dynamique économique, de la présence de services de proximité privés ou publics extrêmement développés, de la proximité des voies de circulation (entrées d'autoroute, gare à moins d'1km, transports en commun métropolitains, d'importants programmes immobiliers sont prévus ou en cours sur notre commune à court et moyen terme sur la période d'application de ce SCOT notamment sur le secteur de la Côte Granger avec la future Zone d'Aménagement Concertée (200 logements environ) - qualifiée de « projet stratégique » par Madame la Préfète de la Loire - et dans d'autres zones avec des programmes de logements sociaux, auxquelles s'ajoutent des opérations plus modestes conduites par des particuliers ou des promoteurs, tout cela dans le but de densifier ou de réhabiliter des zones déjà urbanisées. Ce dynamisme n'est pas une vue de l'esprit de ma part. Le dernier recensement de population montre une augmentation très importante de la population par rapport à l'estimation de l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2013. De 2006 à 2011, 163 logements supplémentaires ont été créés, soit 43 logements de plus que l'objectif astreint par le PLH pour la période 2011-2016. Pour 2011 et 2012, 70 logements ont fait l'objet d'une demande de permis de construire (soit 40 de plus que l'objectif du PLH), la plupart dans des zones déjà urbanisées.

Si on s'en tient à ces quotas, la Ville ne pourrait bâtir que sa ZAC et ne répondre que partiellement aux pétitionnaires qui déposeront des permis de construire dans les zones classées aujourd'hui en U, répondant aux objectifs de la loi SRU qui promeut la densification (or, la Ville ne souhaite pas s'y opposer bien au contraire, d'où la contradiction entre le SCOT et la loi SRU). Ces potentialités en zone U sont estimés à ce jour à 10 logements par an, sur 10 ans. Les possibilités de construction offertes par ce « SUPER PLU », signifient que l'on interdit de facto de densifier notre commune et d'ouvrir à la construction des terrains périphériques en limite de zone U pour créer de petits lotissements bien intégrés à l'environnement parfois à proximité immédiate de la sortie de l'autoroute comme cela est le cas pour le projet auquel notre équipe tient particulièrement dans le quartier du Chambon.

Je préciserais que je reste terriblement attaché à la préservation de l'environnement et des zones agricoles mais je souhaite, dans l'intérêt de notre commune et de l'agglomération, valoriser des espaces en friche ne présentant que peu d'intérêt écologique ou agricole, à proximité immédiate des réseaux, des services publics et des voies de communication.

## **2) Sur le plan de la cartographie**

Je note que des zones potentiellement urbanisables ou déjà urbanisées, qui n'apparaissent pas dans le précédent SCOT, ont été identifiées sur le plan n°1 « orientations de présentation », et fournissent à notre Commune des possibilités extrêmement importantes d'urbanisation future notamment sur le Chambon (aujourd'hui classé ND et 1 NAb sur le POS en vigueur, d'ailleurs classé comme déjà urbanisé sur la carte du SCOT), Corbeyre (en grande partie en ND et 1 NAb) et

Mairie de Lorette – 42 420 Loire – BP 24

Tél : 04 77 73 30 44 – Fax : 04 77 73 40 33 – e mail : [mairie.lorette@wanadoo.fr](mailto:mairie.lorette@wanadoo.fr)

Site internet : [www.ville-lorette.fr](http://www.ville-lorette.fr)



*Mairie de Lorette*

une partie du Crêt Forest. Sur le présent SCOT, un corridor écologique avait été tracé sur la partie Nord de la Commune, qui empêchait toute urbanisation. Aujourd'hui, avec sa disparition, ce qui est pertinent, puisqu'il ne correspondait à aucune réalité environnementale, cette bande sur la partie Nord est potentiellement urbanisable. Cependant, dans la réalité, cette possibilité est limitée puisque les « quotas », comme indiqué ci-dessus rendent plus difficile cette extension.

De plus, les coulées vertes le long des cours d'eau portées sur notre Commune, ne correspondent pas aux cours d'eau existants ou sont très approximatifs. Il me semble indispensable que ces éléments soient portés avec plus de précision ou que le nom des cours d'eaux soit explicitement fourni en complément de la cartographie.

Pour résumé, je constate que ce SCOT génère une impossibilité totale de laisser un minimum aux propriétaires le libre choix de l'affectation de leur terrain, et dessine de fait presque le PLU de la Commune que nous sommes en train d'élaborer, tant les contraintes imposées par ce schéma sont fortes, limitant toute initiative pour la Ville qui d'après le CGCT, demeure encore à ma connaissance compétente (du moins pour l'instant) en matière de planification urbaine.

Ainsi, je m'oppose pour l'instant à ce projet de SCOT tant que :

- les prescriptions que j'avais portées dans mon avis sur le PLH en vigueur, ne sont pas acceptées à savoir que les objectifs quantitatifs en matière de programmation de logements puissent être dépassés sur le périmètre de la Commune de Lorette, si les objectifs quantitatifs imposés à l'ensemble des communes de l'intercommunalité ne sont pas dépassés à la fin de la période d'action du PLH, et si les objectifs en matière de logement social ou conventionné pour la Commune par l'Etat imposés par le PLH et la loi SRU, sont remplis par la Commune.

- que le quota de logements pour notre Commune n'est pas augmenté pour la période après 2016, date de fin du PLH (au moins 35 logements par an, si on maintient le rythme de la période 2006-2011)

- que les coulées vertes ne sont pas fixées plus précisément ;

Par contre, je suis satisfait de la nouvelle cartographie du plan n°1 « orientations de présentation » qui permettra ainsi pour la Commune de justifier son choix pour le prochain PLU en cours de réalisation, de :

- maintenir l'intégralité des zones 1 NAb du POS des quartiers du Chambon et du Pavillon en zone constructible U ou AU.

- placer en zone AU ou U, la zone ND du POS en vigueur sur le secteur du Chambon, en échange du passage en zone N de 14ha aujourd'hui classé en zone NA sur le secteur de Crêt Forest.

Je reste naturellement à votre disposition pour vous préciser mon avis sur cet arrêté.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération respectueuse.

Le Maire  
Gérard TARDY