



PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Direction départementale
des territoires

Privas, le 30 JAN. 2020

Service urbanisme
et territoires

Planification territoriale

Le Préfet

à

Affaire suivie par :
Carole Daubresse
Tél : 04 75 65 50 34
carole.daubresse@ardeche.gouv.fr

Madame le Maire
8 rue de l'Église
07340 Saint-Etienne-de-Valoux

Objet : Modification simplifiée n°1 – PLU de Saint-Etienne-De-Valoux

Par courrier en date du 20 décembre 2019, vous sollicitez mon avis, au titre des personnes publiques associées, sur votre projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Etienne-de-Valoux.

Ce projet de modification porte sur plusieurs points réglementaires concernant notamment l'assouplissement, pour les installations et les équipements publics, des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives sur l'ensemble de la commune.

Cette modification porte également sur la réglementation de l'OAP « secteur Valoux », modifiée pour prévoir l'urbanisation de la zone en deux opérations d'aménagement desservies par un accès unique et préciser le nombre de stationnements dans cette même zone.

Ce projet de modification simplifiée appelle plusieurs remarques de ma part concernant la réglementation de l'OAP « secteur Valoux ».

La rédaction des objectifs de l'OAP (p.5) ne garantit pas la concrétisation de l'opération d'urbanisation envisagée. La collectivité souhaite en effet, pour faciliter la mise en œuvre du projet urbain, permettre sa réalisation en deux opérations. Par ailleurs, le projet prévoit un nombre minimum de logements à réaliser avec des équipements internes au programme de constructions, voirie, placette et cheminements piétons.

Dès lors que des équipements internes mutualisés sont prévus, il convient que le programme soit urbanisé par opération d'aménagement d'ensemble, les équipements internes étant alors à la charge de l'aménageur. À défaut, le règlement de l'OAP pourrait prévoir une urbanisation réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements, conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme et, dans ce cas, les emprises foncières des équipements précités devraient faire l'objet d'emplacements réservés pour être réalisés par la collectivité.

Si le projet est envisagé en deux opérations d'aménagement d'ensemble, il importe de définir le périmètre des deux opérations afin de garantir la réalisation des constructions et des équipements internes afférents à chaque opération et empêcher tout délaissé ou terrain enclavé. C'est la raison pour laquelle toute opération d'aménagement d'ensemble doit correspondre nécessairement à une zone dans sa totalité.

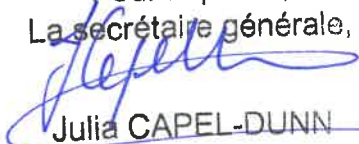
Le projet prévoit une desserte unique par le sud. L'opération d'aménagement située au nord est donc tributaire de la réalisation de cette voirie pour sa desserte. L'aménageur de l'opération située au sud n'est tenu de réaliser que ses équipements propres c'est-à-dire les équipements nécessaires à son opération. Sa voirie garde le statut privé de voie de desserte de lotissement. Pour garantir la desserte de l'opération située au nord, il importe donc que la voie d'accès soit publique jusqu'au droit de la zone nord. La commune peut prévoir un périmètre de taxe d'aménagement majorée pour financer le coût d'équipement. À défaut, l'OAP devrait prévoir un second accès depuis la voie publique existante pour la desserte de l'opération située au nord (voir plan joint).

Compte tenu de ce qui précède, je vous invite à corriger le document comme suit :

- le règlement graphique devra être modifié en scindant la zone AU actuelle en deux zones AU correspondant aux deux opérations d'aménagement d'ensemble ;
- l'OAP devra **imposer** l'urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble pour chacune des deux zones AU ;
- l'OAP devra soit prévoir un second accès pour la zone AU nord ou, si un accès unique est conservé, le règlement graphique devra alors être modifié en inscrivant un emplacement réservé pour la voie d'accès jusqu'au droit de la zone AU nord.

Enfin, il conviendrait également de modifier la rédaction du rapport de présentation de la modification simplifiée, qui dans l'exposé des motifs, indique « l'émergence de projets publics ». Il convient de supprimer le mot « publics », dans la mesure où les opérations envisagées sont de nature privée.

La Direction Départementale des Territoires est à votre disposition pour vous accompagner en vue d'améliorer et de fiabiliser juridiquement votre projet de modification.

Pour le préfet,
La secrétaire générale,

Julia CAPEL-DUNN

