



ST (nf)

DGS

SL

FB



Monsieur le Maire Frédéric BOUCHET
Mairie de Louhans-Châteaurenaud
Service Urbanisme
1 rue des Bordes – BP 95
71501 LOUHANS Cedex 01

Mâcon, le 24 juillet 2018

Objet

Avis sur projet de PLU
de Louhans-Châteaurenaud

Référence

Courrier du 9 mai 2018

Dossier suivi par

Emmanuel RATIÉ
Pôle Développement Territorial
03.85.29.56.18
06.75.35.40.45
eratie@sl.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-6 du Code de l'Urbanisme, le dossier relatif au projet de P.L.U. de Louhans-Châteaurenaud arrêté par votre Conseil Municipal en date du 27 mars 2018 nous a été transmis pour avis le 17 mai dernier, et a retenu toute notre attention.

Après avoir bien étudié le rapport de présentation et le dossier dans son ensemble, nous avons quelques observations à formuler.

Et tout d'abord, nous tenons à signaler que nous avons constaté beaucoup d'incohérences et d'erreurs dans les chiffres présentés dans ce dossier.

Le projet de Louhans-Châteaurenaud (taux de croissance annuel à +0,8%, et non +0,4%, +500 habitants et +434 logements en 10 ans jusqu'en 2025) nous semble très ambitieux au regard de l'historique de la commune.

Nous apprécions par contre que le **PADD** affiche en même temps la volonté de privilégier le renouvellement et l'intensification urbaine et de limiter le mitage et la fragmentation des terres agricoles, tout en favorisant le maintien d'une dynamique agricole durable.

Dans le **rapport de présentation**, le secteur agricole, avec sa dizaine de petites exploitations professionnelles, est bien pris en compte. Il faudrait d'ailleurs corriger la légende de la carte de l'occupation du sol : les « prairies » étant des terres agricoles, les terres agricoles devraient être dénommées « terres cultivées ».

Les calculs des besoins en logements et en foncier pour l'habitat sont en partie faux car basés sur des chiffres erronés. La somme des 11 OAP 1AUr est de 11,2 ha, valeur que l'on retrouve dans le tableau des surfaces par zone du projet de PLU, et non 10 ha. Le calcul de la densité est par conséquent faux, puisqu'elle est de 262 logements en renouvellement urbain pour 11,2 ha, soit 23,4 logements/ha, très inférieure à la densité prescrite par le SCoT (30 logements/ha) : cela génère 2,5 ha de plus que nécessaire ($262/30 = 8,7$ ha nécessaires).

**Chambre d'Agriculture de
Saône-et-Loire**

59 rue du 19 mars 1962
CS 70610 - 71010 Mâcon Cedex
Tél : 03 85 29 55 50
Fax : 03 85 29 56 55
E-mail : accueil@sl.chambagri.fr
www.sl.chambagri.fr



De même, la densité pour les deux secteurs en extension 1AU est de 122 logements pour 7 ha, soit 17,4 logements/ha, très inférieure à la densité prescrite par le SCoT (25 logements/ha) : cela génère 2,1 ha de plus que nécessaire ($122/25 = 4,9$ ha nécessaires).

Cela représente un total de 4,6 ha constructibles zonés en trop au regard des prescriptions du SCoT : autant nous trouvons tout à fait judicieux que tous les secteurs en renouvellement urbain soient intégrés dans les zones constructibles, autant nous demandons que les zones 1AU de 6,6 ha, à l'Est et au Sud de la ville, soient remises en question, en partie ou en totalité, quitte à les garder en réserve pour après 2025.

Par ailleurs, sur les 394 logements vacants, combien sont comptés en réhabilitation potentielle jusqu'en 2025 ?

Il nous semble qu'une **OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)** a été oubliée sur une parcelle de 9500 m² environ (n°384 à l'Ouest de la zone 1AUr10), alors que le SCoT demande des OAP pour toute parcelle supérieure à 5000 m² afin d'optimiser la consommation foncière.

Dans le **plan de zonage**, nous apprécions que les exploitations et bâtiments agricoles aient tous bien été repérés par un symbole et qu'ils soient tous en zone A. Il faudrait par contre corriger la légende de la carte qui parle de bâtiment ICPE, alors que ces bâtiments concernent aussi bien des exploitations soumises au RSD qu'aux ICPE.

Le **règlement** de la zone A appelle quelques remarques de notre part. Pour une question d'homogénéité départementale et régionale, et afin de limiter la consommation du foncier, nous souhaitons que, dans l'article A2, les annexes à l'habitation principale ne puissent pas être construites au-delà d'un rayon de 15 à 20 mètres de cette habitation (idem pour l'article N2 de la zone N).

Par ailleurs, afin de ne pas bloquer certains projets agricoles, il ne faudrait pas réglementer la pente des toits, ou sinon demander une pente minimum de 20% dans l'article A5.

Pour finir, il nous semblerait logique de permettre les abris pour animaux dans les zonages Aco et Nco (articles A1 et N1), avec les mêmes prescriptions que dans l'article N2.

Souhaitant que vous preniez en compte les demandes ou observations formulées ci-dessus,

Et restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Président de la Commission Territoires,



Samuel CHANUSSOT

