PRÉFET
DE HAUTE-LOIRE

*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Direction départementale des territoires**

MAIRIE DE MONISTROL-SUR-LOIRE
22 DEC. 2022
HAUTE - LOIRE

**Séance du 8 décembre 2022**

**Plan Local d'Urbanisme de Monistrol-sur-Loire**

**Décision de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Haute-Loire (CDPENAF)**

Le conseil municipal de la commune de Monistrol-sur-Loire a prescrit, par délibération du 15 mars 2019, la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le projet de PLU a été arrêté le 22 septembre 2022.

La commune a transmis le projet de PLU le 26 septembre 2022.

Considérant que le territoire est couvert par le Schéma de cohérence territorial (SCot) de la jeune Loire approuvé le 2 février 2017 ;

Cet avis est sollicité :

- au titre de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets qui a élargi les possibilités d'auto-saisine de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en lui permettant de s'auto-saisir lors de projets de PLU couverts par un SCoT ;

- au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme qui dispose que la commission est saisie en ce qui concerne les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) ;

- au titre de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme qui dispose que la commission est saisie en ce qui concerne le règlement qui précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes des bâtiments existants dans les zones agricoles, naturelles et forestières ;

Après avoir entendu le maire de la commune de Monistrol-sur-Loire accompagné de son bureau d'études ;

**Les membres de la commission ont constaté :**

Concernant la consommation d'espace, le projet de PLU tire le bilan de la consommation d'espace sur quatorze années. Entre 2005 et 2019, la construction pour l'habitat et l'activité a entraîné la consommation de près de 88 hectares, dont 12 hectares de consommation foncière à l'intérieur de

l'enveloppe urbaine, ce qui représente une consommation moyenne de l'ordre de 6,31 hectares par an.

Le projet de PLU répond à la nécessité de mobiliser ces ressources foncières en leur affectant une part importante des nouveaux logements à créer dans ces parties actuellement urbanisées. Ainsi, sur environ 37 hectares mobilisés pour répondre aux besoins en habitat, 22 hectares correspondent à l'utilisation des dents creuses, à de potentielles divisions parcellaires et à une opération de renouvellement urbain. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit une densité moyenne de 18 à 20 logements par hectare soit un doublement des densités précédentes.

Le projet de PLU précise que les zones inscrites en extension de la partie actuellement urbanisée de la commune rendent possible la consommation foncière d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) à hauteur de 45,4 hectares sur 12 ans soit 3,78 hectares par an.

**Les membres de la CDPENAF ont considéré :**

Considérant que le projet de PLU n'a pas d'incidence excessive sur la consommation des ENAF ;

Considérant que les dispositions du règlement permettant les constructions d'extensions et d'annexes aux bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles et agricoles n'ont pas d'incidence significative en matière de consommation d'espace ;

Considérant que la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées n'auront pas d'incidence significative sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

**En conséquence, la CDPENAF émet un avis favorable :**
**- au projet de PLU, assorti d'une recommandation : des compensations devront être proposées aux agriculteurs impactés dans les secteurs à urbaniser 1AUi situés à la Borie-Chavanon et plus particulièrement au groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) de Saint-Marcelin.**
**- aux règles applicables aux extensions et annexes des bâtiments existants dans les zones agricoles, naturelles et forestières,**
**- à la délimitation des STECAL en zone naturelle et agricole, sous réserve de réduire la superficie du STECAL n°1, à la surface nécessaire pour l'implantation de 4 chalets à vocation touristique.**

Conformément à l'article L 112-1-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Pour le préfet,
Le directeur départemental des territoires,

Le Directeur Adjoint

Christophe MERLIN