

**AVIS SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE VILLEREST  
Arrêt du projet**

Par courrier en date du 11 janvier 2019 et réceptionné par nos services le 14 janvier 2019, vous nous faites part du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre Conseil Municipal, le 13 décembre 2018.

Conformément aux articles L-132.11 et L-153-16 du Code de l'urbanisme, nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de la CCI LYON METROPOLE Saint Etienne Roanne en tant que Personne Publique Associée à la révision du PLU, avis qui a été examiné lors du bureau qui s'est réuni le 25 mars 2019.

Au regard de ses compétences propres, l'avis de la CCI en matière d'urbanisme et de planification territoriale a pour objectif de défendre la place du développement économique dans les projets de territoire et de faire valoir l'intérêt de ses ressortissants, chefs d'entreprises inscrits au RCS.

Force est de constater cependant que cet exercice s'avère aujourd'hui de plus en plus complexe sous l'effet conjugué d'une compétition accrue entre les différents usages des sols, de l'influence d'impératifs environnementaux de plus en plus prégnants et de la multiplication des documents de planification organisant l'aménagement du territoire au-delà de la sphère communale.

Dans ce contexte, nous attachons une attention toute particulière aux politiques urbaines définies dans le cadre du PLU en termes économique, commercial, touristique, culturel et résidentiel. Cette politique urbaine représente un préalable essentiel au développement économique sous toutes ses formes et doit contribuer à créer les conditions optimales pour que Villerest conserve son rang de pôle structurant au sein de l'agglomération de Roanne.

Pour ce qui concerne le PLU de Villerest, la stratégie de développement urbaine de la commune s'articule autour des thématiques suivantes :

- Une image verte à maintenir,
- Un patrimoine à préserver,
- Une vocation touristique d'agglomération à conforter,
- Un développement de la ville à repenser,
- Une centralité autour du bourg à renforcer,
- Une porte d'entrée de l'agglomération roannaise à affirmer,
- Des déplacements à améliorer,
- Des équipements à restructurer, des services à enrichir.

Pour la CCI LYON METROPOLE Saint Etienne Roanne, les enjeux sont les suivants :

- Soutenir l'ambition touristique de Villerest,
- Aider les entreprises locales à croître
- Faciliter l'accueil des entreprises et des services
- Desserrer les contraintes qui pèsent sur les entreprises
- Favoriser le développement du commerce en centre-bourg et le maintien de services de proximité,
- Conditionner le développement de zones commerciales.

## 1. LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### Remarques générales

La stratégie de développement économique de la commune nous apparaît très restrictive.

Deux points nous amènent à faire cette constatation :

- Le rapport de présentation précise (page 176) : « *Les élus indiquent leur volonté de développer une zone réservée à l'activité artisanale afin de satisfaire les demandes d'artisans locaux, ils réfléchissent actuellement à cette opportunité et à un site propice.... Plusieurs sites ont été étudiés avant de sélectionner ce dernier, mais ne se sont pas avérés satisfaisant au regard de la topographie, des préoccupations environnementales, de la proximité avec l'habitat, ...* ». Ainsi nous constatons que, malgré la volonté affichée de la commune, il n'y a pas aujourd'hui dans le PLU de zone d'activités véritablement identifiée pour l'accueil d'entreprises mais seulement quelques disponibilités foncières (sans précision de surfaces) ...
- Les activités existantes, notamment celles présentes à proximité du rond-point de la Mirandole, sont également contraintes dans leur développement dans la mesure où le PLU leur permet « *d'évoluer et se développer mais sans extension* ». Cette phrase ne s'accorde pas totalement avec l'objectif affiché qui est de « *Permettre aux activités en place de se maintenir* » dans la mesure où le développement d'un établissement économique est souvent corrélé à une extension immobilière.

## Remarques sur les informations portées dans le rapport de présentation au regard des activités économiques

- Page 200 :
  - o L'activité située secteur du Pont est classée en zone UR et non Ne
  - o Les zones de Valours et de la Discothèque ne sont pas situées à proximité de la Loire et ne sont donc pas soumises aux enjeux environnementaux que vous signalez
- Page 209 : vous affichez pour le secteur de la Mirandole que le PLU doit « *Prendre en compte les activités économiques présentes et permettre leur développement (en activités artisanales) sans assurer de développement économique* », alors que ce secteur regroupe l'essentiel des activités économiques de la commune,
- Page 210, toujours dans le secteur de la Mirandole, vous indiquez avoir classé en « *zone économique (UR) une entreprise insérée dans le tissu bâti, relativement importante, pour matérialiser son existence et développement* ». Cette approche est donc contradictoire avec le point précédent.

## Remarques sur le règlement des zones UR et Ne

- Zone UR : cette zone est réservée aux activités économiques et artisanales. Elle interdit les industries et les ICPE à autorisation. Nous jugeons que ce règlement est très restrictif dans la mesure où le critère ICPE à Autorisation permet déjà d'écarter certains projets et dossiers industriels.
- Zone Ne :
  - o L'article 2 de ce zonage attribue des autorisations selon les quartiers où se situe la construction. Ainsi pour un même zonage, le règlement n'autorise pas les mêmes types de construction. Est-ce juridiquement possible ?
  - o L'article 2 prévoit également « l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante ». Que représente exactement le terme « mesuré » en terme de surface autorisée ?

## 2. LE SECTEUR DU COMMERCE ET DE L'URBANISME COMMERCIAL

La stratégie commerciale et sa traduction règlementaire ont été définies dans le cadre du SCOT. Cette stratégie, en accord avec les principes du PADD, vise à prioriser dans le contexte de faible croissance du potentiel de consommation, le développement commercial dans les centres-villes et les centres bourgs.

Le projet de PLU proposé par la Commune de Villerest est compatible avec ces orientations.

Il convient notamment de relever les éléments suivants :

- La limitation des créations de commerces à 400m<sup>2</sup> de plancher (soit autour de 300m<sup>2</sup> de surface de vente) sur les zones UA et UB est en accord avec les prescriptions inscrites

dans le DOO p 84 « Toutes les centralités urbaines des communes incluses dans le périmètre du SCOT Roannais sont des localisations préférentielles pour le développement du commerce et de l'artisanat (notamment de bouche) de proximité (commerce inférieur à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente). »

- La limitation à 150m<sup>2</sup> des créations de commerce sur la zone UC et UD n'est pas contradictoire avec le PADD. Ce sont en effet des zones denses en habitat. Pour autant, il est prévu dans le DOO p85 qu' « en dehors des principales localisations préférentielles de périphérie et de centralité urbaine identifiées par les documents d'urbanisme, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales. »

Ainsi, les zones UC et UD telles que définies dans le PLU proposé étant étendues et dispersées, le règlement pourrait être plus explicite pour prévenir certaines situations.

Par exemple l'implantation d'un voire de plusieurs commerces de 150m<sup>2</sup> sur la zone UD située en sortie d'agglomération en direction d'Ouches pourrait venir en contradiction avec une prescription qui est de ne pas permettre le développement du commerce « Sur des secteurs en dehors des principales localisations préférentielles et en dehors des centralités urbaines précitées, situés en bord de route à fort trafic, liés à des logiques de captage des flux routiers (notamment le long des axes suivants : RD53 / RD207 / RD 504 / N7 / RD 43 / RD8 / RD9 / RD 300 / RD 3031) »

La solution serait peut-être de ne pas autoriser les créations de commerces sur la zone UD.

- Sur la zone UR, les implantations commerciales ne sont plus autorisées si elles ne sont pas directement liées à une activité artisanale existante. Toutefois quid des activités commerciales déjà existantes quant à leur possibilité ou pas d'extension.

### **3. LE SECTEUR DU TOURISME**

#### **Remarques générales**

Alors que Villerest souhaite développer l'attractivité touristique de la commune, il semble vraiment dommageable que des lotissements aient été construits à l'entrée de la plage de Villerest, juste avant le restaurant du Lac de Villerest. La CCI demande à ce que la prochaine révision/modification du PLU, veille à interdire ce type d'habitations vers les lieux touristiques : plage de Villerest, domaine de Champlong, bourg de Villerest prioritairement.

De la même manière il conviendrait d'interdire les constructions d'habitation à proximité de la plage de Villerest, du bourg médiéval, du camping de l'Orée du Lac, mini-golf, Oberge du Barrage et vers le Domaine de Champlong.

Par ailleurs, la CCI demande à ce que les règles du PLU rendent possible :

- Le développement/extension des hébergements touristiques : camping de l'Orée du Lac, l'Oberge du Barrage et les restaurants vers la plage (Restaurant de la Loire et Restaurant du Lac de Villerest), ainsi que le Château de Champlong notamment dans le cadre du développement du golf à 18 trous et le Paradis du Bien-être
- La création d'hébergements touristiques et d'activités de loisirs à proximité de la plage, vers les parkings.

La protection du patrimoine présent sur la commune est un enjeu fondamental pour la CCI dans la mesure où il constitue un des piliers de l'attractivité de Villerest. La CCI souhaite donc que le PLU :

- Mette en place des règles strictes en faveur de la protection du petit patrimoine (chapelle, croix...),
- Veille à la préservation du bourg de Villerest, en interdisant notamment toutes créations d'hébergements hôteliers, restaurants....
- S'assure de la protection du bourg médiéval.

Dans le cadre de son schéma de déplacement, la commune œuvre actuellement au développement du réseau de pistes cyclables et de cheminements piétons afin de mailler le territoire, d'assurer une continuité piétonne et sécurisée entre les différents points touristiques. De son côté Roannais Agglomération a élaboré un Plan Vélo à l'échelle de son territoire et propose ainsi des aménagements sur la commune de Villerest. La CCI demande à la commune de veiller à la connexion de ces modes doux avec la voie verte aménagée par le Département de la Loire.



**Sous réserve de la prise en compte de ces remarques, la CCI LYON METROPOLE Saint Etienne Roanne émet un avis favorable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de VILLEREST tel qu'il nous a été soumis,**