

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 07 DECEMBRE 2023**

**DELIBERATION N°2023.00612**

**MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'UNIEUX - DÉFINITION DES OBJECTIFS ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION ET JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE AU DU BAS LARDIER**

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 01 décembre 2023

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 79

Nombre de pouvoirs : 24

Nombre de voix : 103

Président de séance : Mme Sylvie FAYOLLE,

Secrétaire de séance : Mme Laura CINIÉRI

**Membres titulaires présents :**

Mme Ingrid ARNAUD, Mme Nicole AUBOURDY, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Caroline BENOUMELAZ, Mme Françoise BERGER, M. Jean-Pierre BERGER, Mme Nora BERROUKECHE, Mme Michèle BISACCIA, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, M. Henri BOUTHEON, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Christophe CHALAND, M. Denis CHAMBE, M. Bruno CHANGEAT, Mme Catherine CHAPARD, M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Laura CINIÉRI, M. Germain COLLOMBET, M. Paul CORRIERAS, M. Pierrick COURBON, M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, Mme Marianne DELIAVAL, M. Philippe DENIS, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, Mme Marie-Pascale DUMAS, M. Frédéric DURAND, M. Jean DUVERGER, M. David FARA, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, Mme Marie-Christine GOURBEYRE, M. Daniel GRAMPFORT, Mme Catherine GROUSSON, M. Christian JULIEN, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, Mme Pascale LACOUR, M. Denis LAURENT, M. Claude LIOGIER, M. Julien LUYA, Mme Brigitte MASSON, Mme Nathalie MATRICON,

**RECU EN PREFECTURE**

Le 12 décembre 2023

VIA DOTELEC - iXBus

99\_DE-042-244200770-20231207-D20230061210

Date de mise en ligne : 12 décembre 2023

Mme Aline MOUSEGHIAN, Mme Marie-Jo PEREZ, Mme Nicole PEYCELON, Mme Christel PFISTER, M. Jacques PHROMMALA, M. Jean-Philippe PORCHEROT, Mme Clémence QUELENNEC, M. Ali RASFI, Mme Brigitte REGEFFE, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Marc SARDAT, M. Alain SCHNEIDER, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, Mme Julie TOKHI, Mme Laetitia VALENTIN, Mme Catherine ZADRA

**Pouvoirs :**

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,  
M. Abdelouahb BAKLI donne pouvoir à Mme Laura CINIÉRI,  
Mme Christiane BARAILLER donne pouvoir à M. Cyrille BONNEFOY,  
M. Eric BERLIVET donne pouvoir à Mme Clémence QUELENNEC,  
Mme Audrey BERTHEAS donne pouvoir à M. Denis BARRIOL,  
M. Lionel BOUCHER donne pouvoir à M. Claude LIOGIER,  
Mme Nicole BRUEL donne pouvoir à M. François DRIOL,  
Mme Isabelle DUMESTRE donne pouvoir à Mme Laetitia VALENTIN,  
Mme Véronique FALZONE donne pouvoir à Mme Nicole PEYCELON,  
M. Martial FAUCHET donne pouvoir à M. Jean-Philippe PORCHEROT,  
M. Michel GANDILHON donne pouvoir à Mme Ingrid ARNAUD,  
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,  
M. Christian JOUVE donne pouvoir à M. Bernard BONNET,  
M. Bernard LAGET donne pouvoir à M. André CHARBONNIER,  
M. Yves LECOCQ donne pouvoir à M. Jean-Claude FLACHAT,  
M. Olivier LONGEON donne pouvoir à M. Germain COLLOMBET,  
Mme Fabienne MARMORAT donne pouvoir à M. David FARA,  
Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE donne pouvoir à M. Frédéric DURAND,  
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,  
M. Tom PENTECOTE donne pouvoir à Mme Brigitte REGEFFE,  
M. Gilles PERACHE donne pouvoir à M. Jean-Luc BASSON,  
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,  
Mme Corinne SERVANTON donne pouvoir à Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,  
M. Jacques VALENTIN donne pouvoir à Mme Marie-Christine THIVANT

**Membres titulaires absents excusés :**

M. Marc CHAVANNE, Mme Frédérique CHAVE, Mme Viviane COGNASSE,  
M. Jordan DA SILVA, M. Gabriel DE ALMEIDA, M. Fabrice DUCRET,  
M. Louis-Jean FONTBONNE, M. Jérôme GABIAUD, M. Marc JANDOT,  
M. Patrick MICHAUD, M. Yves MORAND, Mme Solange MORERE, Mme Evelyne ORIOL,  
M. Marc PETIT, Mme Laurence RICCIARDI, Mme Nadia SEMACHE, M. Marc TARDIEU,  
M. Gérard TARDY, M. Daniel TORGUES, M. Julien VASSAL

## **DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 07 DECEMBRE 2023**

### **MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'UNIEUX - DEFINITION DES OBJECTIFS ET MODALITES DE LA CONCERTATION ET JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU DU BAS LARDIER**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 5217-2 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-36 et suivants ainsi que ses articles L.103-2 et L.103-3 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Unieux approuvé par délibération du Conseil municipal le 30 novembre 2015 et modifié deux fois par procédures de modifications simplifiées approuvées par délibérations du Conseil métropolitain le 20 décembre 2018 et le 27 janvier 2020 ;

Considérant que la commune d'Unieux souhaite faire évoluer son document d'urbanisme par une procédure de modification dans les conditions prévues par les articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme et l'article L153-38 du code de l'urbanisme ;

Il est proposé que Saint-Etienne Métropole lance une procédure de modification du PLU afin de prendre en compte les demandes de la commune.

La procédure de modification du PLU initiée à Unieux consistera à :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone AU du Bas Lardier, d'une superficie totale de 6,31 hectares, constituée par tout ou partie des parcelles suivantes situées sur la section cadastrale 42316 AD : 186, 187, 188, 189, 191, 194, 195, 196, 197, 198, 200, 204, 232, 233, 234, 235, 385, 386, 387.
- Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existante sur le secteur, de manière à adapter les préconisations au contexte actuel et garantir un aménagement cohérent du site.
- Intégrer les recommandations issues de l'évaluation environnementale qui impacteront l'OAP et éventuellement le règlement graphique et le règlement écrit.
- Fermer à l'urbanisation d'autres zones AU indicées de manière à compenser l'ouverture à l'urbanisation.

La zone AU du Bas Lardier est inconstructible au PLU actuel (AU stricte). Elle a été réservée pour une urbanisation future au moment de l'approbation du PLU le 30 novembre 2015. Le PLU étant approuvé depuis moins de 9 ans, une procédure de modification du PLU permet d'ouvrir la zone à l'urbanisation conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et à l'article 199 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 qui stipule que pour les PLU adoptés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les zones AU inconstructibles peuvent être ouvertes à

l'urbanisation par voie de modification de PLU dans un délai de 9 ans, et non de 6 ans comme cela est le cas pour les PLU adoptés après le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

- Réalisation d'une évaluation environnementale

Compte tenu que la superficie de la zone AU du Bas Lardier est supérieure à 5 hectares et supérieure au 1/1000 de la superficie communale, et compte tenu des effets de l'ouverture à l'urbanisation, il est décidé de réaliser une évaluation environnementale conformément aux articles R-104-12 et R-104-33 du Code de l'urbanisme.

- Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation

L'article L.153-38 du Code de l'urbanisme stipule que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Concernant la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du Bas Lardier :

La démographie de la commune d'Unieux est en baisse depuis l'approbation du PLU en 2015. La population communale était en 2014 de 8 927 habitants et elle est de 8 448 en 2020 (INSEE), soit une baisse de 479 habitants. C'est pourquoi, la commune souhaite réaliser, à court terme sur les trois prochaines années, environ 256 logements, en cohérence avec les objectifs qu'elle s'est fixée dans son PLU : le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) indique, en effet, l'objectif de création de 300 logements entre 2015 et 2020. Or, seulement 44 logements ont été créés entre 2014 (INSEE : 4 138 logements) et 2020 (INSEE : 4 182 logements) d'où un déficit de 256 logements arrondi à 260 logements. Il est également à noter qu'au bilan triennal du PLH3 (Programme Local de l'Habitat), la commune est bien en-dessous de son objectif plafond : 98 logements produits sur 3 ans par rapport à l'objectif PLH3 sur 3 ans : 207 logements.

Les capacités de création de logements dans le tissu bâti existant ne permettent pas la réalisation de 260 logements à court terme dans les trois prochaines années :

- **Logements vacants**

Le marché immobilier de la commune d'Unieux est de type « détendu » avec des prix plus bas que ceux constatés en moyenne sur le territoire de Saint-Étienne Métropole. Les logements vacants pris en compte sont, les logements vacants depuis 5 ans et plus, de manière à exclure la vacance technique (travaux de rénovation, etc.) et le temps de relocation entre deux locataires.

Unieux compte 75 logements vacants depuis 5 ans et plus dans le parc privé, soit 2,4 % du parc total de logements, ce qui est inférieur au taux constaté sur l'intégralité de Saint-Étienne Métropole qui est de 2,7 %.

Les logements vacants sur Unieux sont, pour 48 %, des logements anciens construits avant 1950. Une part importante, 20.5%, appartient aux catégories cadastrales 7 et 8 et sont donc des logements délabrés, indignes ou insalubres. Les propriétaires sont globalement âgés : 49% ont plus de 75 ans. Tout cela conduit à des difficultés opérationnelles pour reconquérir les logements vacants : les budgets de rénovation sont importants, avec des conduites de projet relativement longues et complexes qui ont tendance à décourager les propriétaires. Par ailleurs, dans les zones urbaines touchées par le risque d'inondation, la proportion de logements vacants depuis 5 ans et plus est supérieure que sur les autres secteurs de la commune. Les propriétaires ne souhaitent pas investir dans des travaux pour des logements

en zone inondable. Les travaux prévus sur l'Ondaine (friche Akers notamment) permettront de réduire le risque d'inondation, mais ces travaux ne seront pas terminés avant 2027.

Compte tenu de tous ces éléments, l'hypothèse de reconquête de logements vacants retenue sur les trois prochaines années est de : **5 logements**.

- **Densification en zone urbaine**

L'enveloppe urbaine d'Unieux comprend une part importante de tissu pavillonnaire représentant potentiellement une capacité de densification. Néanmoins, ce potentiel ne peut pas être mobilisé à court terme car les propriétaires ne s'inscrivent pas dans une dynamique de densification de leurs parcelles. La faisabilité de cette densification ne pourra être effective qu'à long terme.

L'analyse menée, dans le cadre du bilan triennal du PLH3 (Programme Local de l'Habitat), a permis de montrer qu'environ la moitié des logements créés sur Unieux l'ont été dans le tissu urbain existant en zone U (urbaine) au PLU, soit environ 50 logements sur 2019-2020-2021.

Pour les trois prochaines années, il est retenu un taux équivalent avec une hypothèse d'environ **50 logements** créés en densification à l'intérieur de la zone urbaine existante.

- **Bâtiments agricoles pouvant changer de destination**

Le zonage du PLU actuel repère trois anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination et devenir du logement. Aucun n'a été transformé depuis l'approbation du PLU en 2015.

Pour les trois années à venir, il est retenu l'hypothèse **d'un ancien bâtiment agricole reconverti en logement**.

Au total, le potentiel de création de logements en densification de secteurs déjà bâtis est **d'environ 56 logements**.

- **Zones à urbaniser**

Parmi les 7 zones AU indicées existantes au PLU d'Unieux, 4 seront rendues en AU strictes par la présente modification du PLU : « Dorier Ouest », « Croix de Marlet » et deux partiellement rendues en AU stricte : « Fidèle » et « le France ».

Parmi les 3 zones AU indicées restantes : une a déjà été construite (« Fontaine »), une est en cours d'urbanisation pour la création de 40 logements environ (« les Brosses »), et la troisième (« Egotay Val Ronzière ») représente un potentiel de 40 logements. Il faut ajouter à cela 25 logements potentiels sur les secteurs « Fidèle » et « le France » pour les parties qui resteront en zone AU indicée.

Le potentiel de création de logements en zone AU indicée sera donc de **105 logements** à l'issue de la présente modification de PLU.

Au total, le potentiel de création de logements sur Unieux, en densification et en extension urbaine, est donc d'environ **161 logements**.

Etant donné que la commune d'Unieux souhaite construire environ 260 logements à court terme pour remplir les objectifs qu'elle s'est fixée dans son projet d'aménagement et de développement durable sur la période 2015-2020, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU du Bas Lardier afin de pouvoir construire environ 100 logements supplémentaires.

- Définition des objectifs et modalités de la concertation tout au long de la procédure, en application de l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme

La procédure de modification du PLU étant soumise à évaluation environnementale, elle doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et toute personne concernée, conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la concertation sont :

- Informer les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées sur les enjeux liés à la procédure en cours ;
- Informer les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées sur le contenu de la modification du PLU afin qu'ils puissent s'approprier le document ;
- Recueillir les avis, observations, contributions et propositions du public afin d'alimenter la réflexion et le cas échéant d'enrichir le projet.

Les modalités de cette concertation sont les suivantes :

- Un registre de concertation sera mis à la disposition du public en Mairie d'Unieux, du démarrage de la procédure jusqu'au début de l'enquête publique ;
- Une réunion publique portant sur la modification du PLU sera organisée par Saint-Etienne Métropole ;
- Ce sujet sera également porté à l'ordre du jour d'un conseil de quartier organisé par la Mairie d'Unieux ;
- Une information sera portée à la newsletter de la Mairie d'Unieux ;

Considérant l'ensemble de ces éléments, il est proposé au Conseil métropolitain de prescrire cette procédure de modification du PLU d'Unieux.

Cette procédure intégrera les mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-20 du code de l'urbanisme.

La modification du PLU pour ouverture à l'urbanisation d'une zone AU stricte est une procédure soumise à enquête publique. Selon cette procédure, le projet de modification, l'exposé de ces motifs, les avis émis par les personnes publiques associées (PPA) et un registre d'enquête publique seront mis à disposition du public pendant une durée de minimum 1 mois en commune d'Unieux et au siège de Saint-Etienne-Métropole. Un commissaire enquêteur assurera des permanences en commune afin de présenter le dossier et répondre aux différentes observations et interrogations du public.

#### **Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :**

- **acte le lancement de la procédure de modification n°3 du PLU d'Unieux selon une procédure de droit commun avec enquête publique ;**
- **fixe les objectifs et modalités de la concertation conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme ;**
- **justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du Bas Lardier ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer tous documents relatifs à cette procédure ;**

- dit que conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié avant l'enquête publique :
  - o au Préfet,
  - o aux Présidents du Conseil régional et du Conseil départemental,
  - o au Président du SCoT Sud Loire,
  - o ainsi qu'aux personnes mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme,
  
- la dépense correspondante à la conduite de cette procédure sera imputée à l'opération n°416, article 202, du budget investissement 2023 et 2024 Prospective, destination Planification.

**Ce dossier a été adopté à la majorité avec 3 voix contre et 4 abstentions.**

Pour extrait,  
La secrétaire de séance,



Laura CINIÉRI

La Deuxième Vice-Présidente,



Sylvie FAYOLLE