



Guéret, le 27 JAN. 2022

Affaire suivie par :
Sandra THOMAZON
Bureau Planification
Tél : 05 55 51 20 69
Courriel : sandra.thomazon@creuse.gouv.fr

Monsieur le Président,

Le 28 octobre 2021, vous m'avez adressé pour avis le projet arrêté du plan local d'urbanisme (PLU) révisé de la commune de La Chapelle-Taillefert.

La caducité du schéma de cohérence territoriale du Grand Guéret permet aujourd'hui une approche différente de l'ensemble des documents d'urbanisme qui seront dorénavant approuvés sur le territoire de l'agglomération.

Après analyse des documents constituant le PLU révisé, je vous prie de trouver ci-joint les remarques émises par les services de l'État sur ce projet.

Je note que l'ambition communale en matière de consommation d'espace reste mesurée, et en retrait par rapport au PLU actuel. La tendance à une diminution progressive de celle-ci à donc globalement été prise en compte même si le dossier reste perfectible dans certains secteurs, un village notamment.

Par ailleurs, la note jointe aborde également les difficultés liées au système d'assainissement collectif, dont les trois derniers bilans montrent une surcharge hydraulique mais surtout une surcharge organique.

Monsieur le Président
Communauté d'agglomération
du Grand Guéret
9, avenue Charles De Gaulle
23000 GUERET

Copie : M. le Maire de La Chapelle-Taillefert

Enfin, il convient de s'assurer de la cohérence entre les différentes pièces du dossier, à savoir le rapport de présentation, le PADD, les règlements écrit et graphique et les annexes. Afin de permettre une bonne lisibilité du dossier, il convient aussi de procéder à la rectification de plusieurs erreurs matérielles concernant notamment le règlement graphique.

Les services de la Direction Départementale des Territoires sont à votre disposition pour échanger sur ces sujets.

Je vous prie agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La Préfète,

Pour la Préfète et par délégation,
Le sous-préfet, secrétaire général

Bastien MEROT



**PRÉFÈTE
DE LA CREUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
des Territoires**

Direction Départementale des Territoires
Bureau Planification

Guéret, le **27 JAN. 2022**

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA CHAPELLE-TAILLEFERT

AVIS DE L'ÉTAT SUITE À LA DÉLIBÉRATION D'ARRÊT EN DATE DU 21 SEPTEMBRE 2021

Par délibération en date du 21 septembre 2021, l'agglomération du Grand Guéret a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Chapelle-Taillefert. Après examen de ce projet transmis pour avis par courriel du 28 octobre 2021 dans le cadre des articles L. 153-16 et R. 153-4 du code l'urbanisme afin de recueillir l'avis des personnes publiques associées (PPA), j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes.

Tout d'abord, je note que la commune de La Chapelle-Taillefert a souhaité réviser son PLU, ce qui est le signe d'une volonté communale d'actualiser ses objectifs de développement de l'urbanisme tout en préservant les terres agricoles et les secteurs naturels riches en biodiversité. En effet, la richesse du territoire communal en matière de biodiversité, tout comme la position de La Chapelle-Taillefert en tant que petit pôle de proximité situé au sud de Guéret, font notamment de la commune un point stratégique du développement touristique de cette partie de l'agglomération du Grand Guéret. Aussi, ce document est essentiel pour acter la stratégie et le projet communal d'ici 2030, qui vise à maintenir une attractivité résidentielle raisonnable de la commune afin de limiter le phénomène de « commune dortoir », tout en préservant l'activité agricole qui constitue à la fois un enjeu de développement économique (exploitations et nouvelles activités) et de préservation du cadre de vie (paysager notamment).

Cité administrative
B.P. 147 - 23003 Guéret Cedex
Tel : 05.55.51.59.00
Courriel : ddt@creuse.gouv.fr
www.creuse.gouv.fr

1 – Remarques de fond

1-1 Incohérence entre le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Que ce soit en matière de croissance démographique, d'analyse du parc de logements, de construction neuve ..., il y a lieu d'harmoniser les périodes de référence entre le rapport de présentation et le PADD. En effet, ces 2 documents ne comportent pas les mêmes données, ce qui complique l'analyse des besoins nécessaires à la définition du projet de révision du PLU.

1-2 Incohérence entre le PADD et le règlement graphique

Au sein du PADD, il est indiqué que l'un des objectifs, que l'on retrouve notamment dans la carte de synthèse, consiste à préserver les limites urbaines actuelles de la plupart des villages et hameaux. Si ce point est respecté dans la majeure partie des secteurs, ce n'est pas le cas dans le village de La Chenaud avec le maintien des parcelles ZB 71 et 72 (partiellement) en zone urbanisable.

En conséquence, le règlement graphique doit être mis en cohérence avec le PADD qui préserve les limites actuelles de ce village.

1-3 Les annexes – Pièces 4.1 et 4.2

Les articles R. 151-51 à R. 151-53 du code de l'urbanisme précisent le contenu des annexes, qui sont un des éléments composant un PLU.

Si le dossier comprend bien un plan des servitudes d'utilité publique (SUP), celui-ci doit être actualisé et complété afin de prendre en compte :

- > le décret du 11 mars 2021 abrogeant les décrets instituant des servitudes radioélectriques ;
- > la SUP de la prise d'eau de la Gartempe, située sur la commune de Saint Silvain Montaigut, dont le périmètre éloigné impacte la totalité du territoire de la commune de La Chapelle-Taillefert (arrêté préfectoral de DUP n° 2012-295-04).

Si vous le souhaitez, les services de la DDT de la Creuse pourront vous transmettre le format numérique de la carte.

De même, il conviendra de compléter la liste des SUP avec la prise d'eau de la Gartempe.

De plus, l'échelle à laquelle le plan des SUP est représenté ne permet aucune analyse à la parcelle, ce qui est pourtant primordial au service instructeur des autorisations d'urbanisme. Un plan à la même échelle que le règlement graphique devra être produit. La DDT de la Creuse pourra vous transmettre le format numérique de la carte.

En outre, les annexes devront également comprendre :

- > le périmètre des secteurs situés au voisinage des axes à grande circulation (ici la RD 940), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

En effet :

-> la zone Ut a été omise au village du Breuil : 0,06 ha en extension ;

-> en zone Uva, le PFU situé dans les villages du Monthaud, de Lavaud et de La Caure n'a pas été comptabilisé (dents creuses et extensions) ;

-> en zone Uva, une dent creuse dans le village du Breuil et une extension dans le village de la Chenaud n'ont pas été prises en compte dans le calcul.

En zone Uva, cela fait donc 3,22 ha de potentiel foncier urbanisable, auquel s'ajoutent 0,2 ha en zone Ua, 5,2 ha en zone Uc et 0,06 ha en zone Ut, soit un total d'environ 8,7 ha, et non 7,2 ha comme annoncé.

Au village du Monthaud, la zone constructible doit être ajustée à la cartographie des milieux potentiellement humides (pg 212 du rapport de présentation). Ainsi, la parcelle ZI 10 et la partie arrière de la parcelle ZI 8 doivent être retirées du zonage, en concordance avec ce qui a été appliqué sur la parcelle ZI 157. Par ailleurs, les parcelles ZK 119 et ZI 67 doivent être considérées comme du potentiel foncier urbanisable (PFU) en dents creuses.

Pour les parcelles comprises dans des parties actuellement urbanisées et qui n'ont pas été comptabilisées car jugées non aménageables, il s'avère nécessaire d'en faire état dans le rapport de présentation (topographie, rétention, jardin, proximité grand axe routier ...) pour éclairer le lecteur.

Au lieu-dit « Le Chier », l'ouverture à l'urbanisation des parcelles ZE 96 (en partie) et ZE 257 (en totalité) conduit à étendre le village sur 150 m., jusqu'à doubler son linéaire, remettant ainsi en question son aspect traditionnel. Afin de limiter l'extension linéaire du village et de conserver son aspect traditionnel, il convient de reconsidérer ce zonage Uc.

1-6 Rétention foncière

La méthodologie utilisée dans le rapport de présentation (pg 158) pour la définition du taux de rétention foncière applicable sur le territoire communal n'est pas adaptée.

En effet, les parcelles restées non bâties au vu de la superposition des couches SIG du zonage du PLU en vigueur et du projet de zonage du PLU révisé ne permettent pas de déterminer une rétention foncière, mais simplement un potentiel foncier toujours existant, pour divers motifs.

Le taux de rétention foncière se définit à partir d'un travail d'analyse sur le terrain avec les élus communaux notamment, et/ou en allant à la rencontre des propriétaires. Il y a donc lieu d'effectuer un travail plus approfondi avec les élus pour définir un taux de rétention foncière effectif.

1-7 Indicateurs de suivi

Afin d'évaluer la mise en œuvre du PLU révisé, le rapport de présentation a identifié plusieurs indicateurs de suivi (pg 231-232). Bien que de nombreuses thématiques soient abordées, aucune valeur de référence n'est indiquée afin de permettre de mesurer l'évolution des éléments à terme. Il conviendra de compléter le tableau en conséquence.

-> les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets (pour ce point, certains éléments liés à l'assainissement et à l'adduction d'eau potable sont présents dans le document, mais ils doivent être repris et complétés dans les annexes) ;

-> la réglementation des boisements applicable sur le territoire communal en date du 21 juillet 1992.

1-4 Estimations des besoins fonciers pour l'habitat

Afin de justifier les besoins en logements de la commune de La Chapelle-Taillefert, le PADD précise l'objectif communal d'accueillir 33 habitants supplémentaires d'ici 2030 pour atteindre ainsi un total de 457 habitants. Cette ambition paraît raisonnable au vu de l'évolution de population constatée entre 2008 et 2018 qui témoigne d'une hausse de 58 habitants. En complément des logements supplémentaires nécessaires à l'accueil de cette population, il est stipulé un besoin de 22 logements pour pallier au desserrement des ménages.

Contrairement à ce qui est annoncé dans le PADD, le rapport de présentation (pg 103) fait état d'une taille des ménages qui se maintient à 2,2 pers./ ménage depuis 1990, malgré une courte augmentation à 2,4 constatée au recensement de 1999. Ainsi, la commune n'a pas subi de baisse significative de la taille de ses ménages au cours des deux dernières décennies. Même si l'on prend en compte des hypothèses de desserrements toujours plus nombreux (veuves, divorces, jeunes adultes), le calcul du besoin en nouveaux logements pour pallier au desserrement des ménages paraît surdimensionné et le PADD doit être mis en cohérence avec le rapport de présentation.

Il est à noter que le desserrement des ménages ne concernera pas une partie de la population communale qui réside à l'EHPAD (15%).

Toutefois, il convient de préciser que la commune a notablement réduit les espaces ouverts à l'urbanisation résidentielle sur son territoire. En effet, comme indiqué dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les espaces urbanisables sont passés de 24 hectares dans le PLU en vigueur à 7,5 hectares dans le projet arrêté de révision du PLU. De plus, la commune a recentré l'urbanisation dans le bourg et les quelques villages les plus dynamiques de la commune en terme de construction d'habitation ces dernières années. Ainsi, les terrains utilisés visent à densifier l'enveloppe urbaine et sont essentiellement situés en « dents creuses ». Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités de développement en extension et en habitat diffus. Elles témoignent de la prise en compte des objectifs législatifs de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'étalement urbain.

1-5 Potentiel foncier urbanisable

Au vu des tableaux détaillés au sein du rapport de présentation (pg 194 et 246) et de l'atlas transmis lors de l'élaboration du PADD, le calcul du potentiel foncier urbanisable (PFU) sur le territoire communal est à reprendre.

1-8 Adaptation au changement climatique

Alors que l'article L 101-2 du code de l'urbanisme prévoit que l'action des collectivités en matière d'urbanisme doit notamment viser à atteindre des objectifs en matière de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, il serait souhaitable que le document qui reprend ce point dans le PADD, dont l'un des objectifs est l'autosuffisance énergétique, le décline dans la suite du document.

Il conviendra donc de rajouter un chapitre au sein du rapport de présentation permettant d'appréhender comment la collectivité souhaite intervenir dans le domaine.

Par ailleurs, dans l'article 4 des zones à vocation urbaine, il est mentionné que les matériaux utilisés en toiture rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile plate de terre cuite rouge ou l'ardoise naturelle de forme rectangulaire. De plus, les matériaux utilisés ne devront être ni brillants ni réfléchissants. Enfin, la rédaction du règlement précise que les systèmes solaires thermique et photovoltaïque doivent être le moins perceptible depuis l'espace public (excepté pour les ombrières). Ce cortège de règles, qui ne traduit pas l'objectif du PADD en matière énergétique, est peu incitatif au déploiement de ces deux filières d'énergies renouvelables alors que l'utilisation de ces surfaces déjà artificialisées devrait être encouragée.

A ce sujet, je vous rappelle que l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme précise qu'une autorisation d'urbanisme ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement

1-9 Eau potable et assainissement collectif

La commune de La Chapelle Taillefert dispose d'une station de traitement des eaux usées qui est gérée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Or, le rapport de présentation fait état d'une gestion de l'eau potable et de l'assainissement collectif en régie directe par la commune de La Chapelle-Taillefert. Il conviendra donc de mettre à jour les éléments énoncés en la matière dans le rapport de présentation (P49 et suivantes).

Celle-ci a les caractéristiques suivantes :

- nature du système : lagunage mise en service en 2016;
- capacité nominale 215 EH - débit de référence actuel 38,2 m³;
- tranche d'obligation actuelle entre 200 et 2000 EH;
- état du système : conforme en 2019 avec certaines remarques/demandes.

Or, il apparaît que les trois derniers bilans « 24h » (réalisés par le SATESE concernant la performance du système de traitement dans le cadre de l'autosurveillance) relatifs à cette station, en date du 17 janvier 2018, du 25 juillet 2019 et du 14 septembre 2021, montrent une surcharge hydraulique (fonctionnement à 136 % du débit de référence pour le bilan 2021) et surtout une surcharge organique (fonctionnement à 112 % du débit de référence pour le bilan 2021).

Ce constat, vérifié depuis 2018, alerte sur la capacité de la station de la Chapelle Taillefert à recevoir de nouveaux effluents en lien avec un développement urbanistique.

Un diagnostic d'assainissement a été réalisé en 2012. Celui-ci doit être réalisé tous les dix ans, conformément à l'article 12 de l'arrêté interministériel du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif.

Par courrier du 9 novembre 2020, je vous demandais de me faire connaître les dispositions prises ou programmées concernant les actions à réaliser identifiées dans le diagnostic d'assainissement effectué en 2012. Dans ce même courrier, je vous indiquais qu'il convenait de me retourner, au plus tard pour le 01 mars 2021, le bilan de fonctionnement du système d'assainissement, complémentaire au bilan « 24h » évoqué ci-dessus. A ce jour, aucun document relatif à ces demandes n'est parvenu à mes services.

A cette occasion, vous devrez également étudier la capacité du système d'assainissement à collecter et traiter les eaux usées des nouveaux projets. Je précise que cette étude est réglementairement obligatoire.

La gestion des eaux pluviales devra également être étudiée.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation des zones urbaines desservies par un réseau d'assainissement collectif sera possible seulement à condition que soient produits les éléments demandés ci-dessus, permettant de démontrer que les nouveaux raccordements qui interviendraient dans ces zones sont compatibles avec un bon fonctionnement du système d'assainissement collectif.

1-10 Prise en compte des forêts et des risques inhérents

Le projet de PLU révisé a supprimé plusieurs espaces boisés classés (EBC) au sein du PLU en vigueur, et réduit drastiquement la superficie de celui conservé. Cependant, il prend bien en compte les milieux à végétation arbustive, les forêts et secteurs à dominante naturelle du territoire communal, dont la forêt domaniale de Chabrières, soumise au régime forestier par arrêté du 20 octobre 2005, en classant plus de 50 % du territoire en zone N.

Afin de limiter les risques engendrés par d'éventuels tempêtes ou feux de forêt qui se développeraient vers les maisons d'habitations, il est préconisé de créer une contrainte d'urbanisme imposant un recul aux constructions de 30 à 50 mètres entre de nouvelles constructions et les limites des forêts. Ce recul pourrait n'être que de 20 mètres en zone déjà urbanisée. De plus, le PLU veillera au maintien des accès à la forêt pour des engins d'exploitation de fort tonnage.

1-11 Périmètres de réciprocité

Le recours systématique à des retraits de 100 mètres autour de bâtiments agricoles, par rapport aux zonages à vocation urbaine aurait pu s'envisager. Cet éloignement permettrait de ne pas compromettre l'avenir potentiel de certaines exploitations dont le développement pourrait engendrer un classement au titre de la réglementation des ICPE. Ces éléments doivent être mentionnés dans le rapport de présentation.

1-12 Protection du patrimoine paysager

A la page 220 du rapport de présentation, une vigilance est soulevée quant à la nécessité de préserver les entrées du village des Chiroux en conservant un maximum de végétation sur les parcelles en potentiel foncier, afin de limiter les intervisibilités avec les futures constructions. Bien que les articles 5 des zones urbanisées stipulent que « la végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée », il est possible de prendre des mesures plus fortes en identifiant des éléments du patrimoine paysager à préserver au sein du règlement graphique (arbre, haies, murets..).

2 – Remarques sur la forme

Il semble nécessaire de revoir la numérotation des documents composant le projet de révision du PLU. En effet, les 2 cartes portent le même numéro (3-1) et le règlement écrit le 3-4, or aucune pièce n'est référencée 3-2 et 3-3.

2-1 Contexte réglementaire et documents supra-communaux

Suite à l'adoption de la Loi Climat et Résilience le 22 août 2021, dont certains articles sont d'application immédiate, il y a lieu de la viser au sein du contexte réglementaire s'appliquant au projet de PLU arrêté.

A la page 241 du rapport de présentation, l'énoncé des orientations du SRADDET Nouvelle Aquitaine semble incomplet. En effet, bien qu'il soit annoncé 4 orientations, seules 3 sont énoncées.

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du Grand Guéret, approuvé le 25 septembre 2014 pour la période 2014-2019, a été prorogé jusqu'au 25 septembre 2022. Bien que cette information soit stipulée dans le rapport de présentation et le PADD, il convient de compléter chaque référence au PLH 2014-2019 par « prorogé jusqu'au 25 septembre 2022 ».

La caducité du schéma de cohérence territorial (SCoT) de l'agglomération du Grand Guéret a été votée le 19 novembre 2020. Afin d'améliorer la compréhension du document et même si un encart le stipule au début du rapport de présentation et du PADD, il convient aujourd'hui de modifier les références à ce document dans les pièces du PLU en utilisant, par exemple un temps de conjugaison au passé : « Ce que disait le SCoT... »

Enfin, en application de l'article L. 122-1 du code de l'urbanisme faisant référence à l'article 3 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, la commune de La Chapelle-Taillefert est soumise aux dispositions de la Loi Montagne au titre agricole mais non au titre de l'urbanisme. Il convient donc de modifier la partie concernée au sein du rapport de présentation (pg 13).

En conséquence, le projet de PLU révisé n'est pas soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

2-2 Règlements graphiques - Pièces 3-1

Afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension du règlement graphique, il serait utile de faire figurer les noms des villages.

Dans le même but, deux périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles semblent manquer (villages Le Breuil et le Montmallet). Aussi, une clarification de cet élément doit être apportée sur le règlement graphique et sur la cartographie dans le rapport de présentation (pg 187). En effet, la prise en compte de ces périmètres conditionne l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones au sein du document, ceci afin de limiter les divers conflits d'usages et les nuisances.

Par ailleurs, bien que le rapport de présentation et le règlement écrit fassent état de bâtiments en zone agricole (A) et naturelle (N) pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ceux-ci n'ont pas été identifiés sur le règlement graphique alors que l'item correspondant est indiqué dans la légende.

Il en est de même pour l'espace boisé classé (EBC) situé sur les versants boisés du Puy de Chiroux.

Pour rappel, le règlement graphique est un élément opposable du PLU, conformément aux articles R. 151-9 et R. 151-10 du code de l'urbanisme.

Afin de disposer d'un zonage cohérent avec l'implantation des lagunes de la station d'épuration, et même si le zonage envisagé le permet, il aurait été opportun de créer un zonage Ue (secteur urbain accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif) sur les parcelles accueillant ces dispositifs d'intérêt général.

En effet, la présence d'une station d'épuration induit des restrictions et la complétude de la cartographie peut faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme futures.

Concernant les cours d'eau et zones humides à préserver aux abords de la Gartempe, identifiés et décrits à plusieurs reprises dans le rapport de présentation, il semble que le report de ces éléments de préservation au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme dans le règlement graphique ait été omis, l'item étant cependant présent dans la légende des cartes.

En matière de points d'eau, un certain nombre ne sont pas présents sur le plan cadastral mais mériteraient aussi d'être matérialisés sur le règlement graphique (Monthaud, Le Couraud, Lardillier, Lavaud, Le Montmallet).

Il existe, sur le territoire de La Chapelle-Taillefert, des servitudes d'utilité publique dont l'objectif est la préservation des captages d'alimentation en eau potable (AEP) liée à la consommation humaine.

Au-delà du report de ces périmètres dans le plan des servitudes d'utilité publique et afin d'améliorer la cohérence du règlement graphique avec le PADD, qui a comme objectif l'anticipation et la protection des captages, il conviendrait que les périmètres immédiats et rapprochés des captages bénéficient d'un zonage naturel, ce qui n'est pas toujours le cas dans le projet. En effet, le périmètre rapproché du captage de Beauvais se retrouve en secteur agricole.

2-3 Règlement écrit - Pièce 3-4

Page 9, Article DG 12 - « Périmètres de réciprocité... » :

il est indiqué que le périmètre de recul réglementaire de 100 mètres s'applique entre les bâtiments agricoles et toute nouvelle construction établie par des tiers. Or, ce recul s'applique également à des constructions existantes pouvant faire l'objet de changements de destination. Dès lors, il convient de compléter la rédaction en ce sens ou de supprimer le terme « nouvelle » de la rédaction existante.

Article 1 de l'ensemble des zones - « Affectation des sols et destination des constructions » : afin de rendre l'instruction des actes d'urbanisme plus aisée, il conviendrait que la rédaction du règlement prenne d'ores et déjà en compte le décret 2020-78 du 31 janvier 2020 qui a modifié l'article R 151-28 relatif aux sous-destinations. Les tableaux figurant aux articles 1 « affectation des sols et destination des constructions » de chaque zone devraient ainsi être mis à jour. En l'occurrence, il s'agit de la sous-destination hébergement hôtelier et touristique qui fait aujourd'hui l'objet de deux sous-destinations.

Article 2 des zones Ua, Uc et Uva - « Affectation des sols... soumises à conditions particulières » :

il pourrait s'avérer opportun de compléter le paragraphe concernant les constructions et bâtiments à destination de commerce de gros en ajoutant la condition de compatibilité avec le voisinage des habitations.

Article 3 de toutes les zones - « Volumétrie.../ Implantation des constructions par rapport aux voies... » :

- afin d'illustrer la description littérale des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le schéma établi en page 26 du règlement écrit pour la zone Uva pourrait être repris pour toutes les autres zones, car il permet une meilleure compréhension des règles ;

- de plus, dans le respect du principe de la hiérarchie des normes, les règles inscrites au PLU ne peuvent pas être plus permissives que celles du RNU contenues notamment au sein des articles R. 111-16 et R. 111-17 du code de l'urbanisme. Ainsi, les retraits minimaux des annexes et piscines par rapport aux limites séparatives ne peuvent être inférieurs à 3 mètres, sauf à être situées en limites séparatives comme stipulé dans le règlement. Il convient donc de rectifier ces éléments dans le règlement écrit du projet de PLU révisé.

Article 4 des zones Ua, Uc et Uva - « Qualité urbaine.../ Toitures » :

afin d'améliorer la qualité architecturale des constructions, le premier paragraphe pourrait être modifié ainsi : « avec des matériaux d'aspect tuile plate de terre cuite rouge ou ardoise naturelle de forme rectangulaire. » afin de prendre en compte toutes les caractéristiques visuelles des matériaux.

Article 4 des zones Ua, Uc et Uva - « Qualité urbaine.../ Façades / Ouvertures et menuiseries » : toujours afin d'améliorer la qualité architecturale des constructions, le dernier paragraphe pourrait être complété ainsi : « à condition que les caissons [...] intégrés à la façade et cachés par un lambrequin ».

Article 4 de l'ensemble des zones - « Qualité urbaine.../ Eléments techniques divers » :

même si la notion d'« intégration soignée » fait partie d'un corpus de règles qualitatives, celle-ci restera difficilement applicable pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Article 6 de l'ensemble des zones – « Stationnement » :

afin de renforcer l'enjeu « Accompagnement au développement de nouvelles formes de mobilité » défini au PADD, qui prévoit de « développer le maillage des liaisons douces » notamment, il serait judicieux de favoriser le développement des aires de stationnement des cycles au moyen de règles plus ambitieuses, notamment dans les zones Ue et Ut.

Pour les zones Uc et Uva, il sera nécessaire de mettre en adéquation le tableau définissant le stationnement par destinations et sous-destinations (article 6) avec celles autorisées à l'article 1.

Page 38, « article Ut 1 – Affectation des sols... »

afin de ne pas restreindre le développement du camping et du parc de loisirs existants, les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ainsi que les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » pourraient être autorisées sous conditions, pour permettre par exemple l'installation de petits commerces ou d'une activité de location de vélos.

Page 45, « article A2 - Affectation des sols... soumises à conditions particulières » :

d'une manière générale en zone agricole, il serait judicieux de fixer une distance maximale entre les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, et les autres bâtiments de l'activité à laquelle elles sont liées, ceci afin d'éviter une dispersion des constructions en zone agricole.

De plus, cet article prévoit une extension limitée à 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Cette règle semble inapplicable en ces termes, voire inopportune compte-tenu des possibilités de construction de nouveaux bâtiments.

Page 50, « Article A 4 – Qualité urbaine ... / Ouvertures et menuiseries » :

il est recommandé de faire référence au nuancier concernant les couleurs des menuiseries afin d'éviter une libre interprétation du terme de couleurs « vives » lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. Il en est de même pour l'article N 4 page 59.

Page 59, « Article N 4 – Qualité urbaine .../ Clôtures » :

une erreur de frappe s'est glissée dans le paragraphe concernant les clôtures en limite du domaine public. En effet, le terme « n'excédant pas 1 » est écrit à deux reprises.

2-4 Bilan de la concertation – Pièce 5

Le dossier de projet de PLU révisé transmis est incomplet. En effet, le bilan de concertation comporte des annexes dans sa partie 3, dont certaines n'ont pas été jointes au dossier. Il s'agit des pièces 3.1.2 « Délibération « débat du PADD » en conseil municipal » et 3.2 « Support du COPIL n°3 ».

Il conviendra de compléter le dossier de PLU transmis.

La Préfète,

Pour la Préfète et par délégation,
Le sous-préfet, secrétaire général

Bastien MEROT