



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

direction départementale
des territoires

*service urbanisme habitat
unité planification*

Dossier suivi par : Pascal Nogueira
tél. : 05 55 12 95 60 – fax : 05 55 12 90 99
courriel : pascal.nogueira@haute-vienne.gouv.fr

Avis de l'État sur

**le projet arrêté de plan local
d'urbanisme de la commune
de Saint-Germain-Les-Belles**

objet : Plan local d'urbanisme de Saint-Germain-
Les-Belles – Avis de l'État sur le projet de
PLU arrêté

Limoges, le **25 OCT. 2017**

Préambule

Depuis le 27 mars 2017, le plan d'occupation des sols étant devenu caduc, la commune de Saint-Germain-Les-Belles ne dispose pas de document d'urbanisme, les autorisations d'occuper le sol sont donc instruites au regard du règlement national d'urbanisme (RNU).

La commune n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Par délibération du 26 février 2014, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire.

Le maire a transmis pour avis à l'État le dossier du projet de PLU arrêté le 24 juillet 2017, reçu à la préfecture de la Haute-Vienne le 25 juillet 2017.

La présente note expose l'avis de l'État sur ce dossier. Cet avis se décline en trois volets :

- Les prescriptions concernent les observations que l'État entend voir prendre en compte par la commune. Cette prise en compte doit être effective avant l'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les recommandations concernent les remarques et les propositions suggérées par l'État à la commune pour améliorer la qualité de son document. Elles sont laissées à la libre appréciation du maître d'ouvrage.
- Les modifications mineures concernent des erreurs relevées dans le document, lesquelles méritent d'être rectifiées.

L'analyse technique jointe en annexe permet de détailler les observations formulées dans le présent avis.

Prescriptions

1. Concertation

Le bilan de la concertation doit être joint au dossier de PLU ou à la délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU.

2. Rapport de présentation

Le rapport de présentation doit être actualisé afin de tenir compte de l'évolution des schémas supra-communaux.

Le rapport de présentation doit montrer comment le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) a été pris en compte. Il doit également démontrer la cohérence des orientations du PLU avec les objectifs du schéma régional climat air énergie (SRCAE).

Le diagnostic doit focaliser sur la commune de Saint-Germain-Les-Belles, mettre en avant les principaux enjeux communaux et ne pas se disperser sur des éléments ne la concernant pas.

Le dossier devra être complété par des données concernant les services, équipements, ressources en eau potable, l'assainissement eaux usées et pluviales pour à la fois étayer et justifier les choix des élus.

La prospective « habitat »

La prospective doit prendre comme point de départ des hypothèses de projection démographiques (évolution de la population et de la taille des ménages) pour donner à voir les besoins futurs permettant l'accueil et le maintien de la population sur la commune.

La prospective produite doit prendre en compte la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (comblement des dents creuses mais également prise en compte du phénomène de vacance et de la mutabilité de certains bâtiments) et ne pas se contenter de répondre au besoin en logements uniquement par de la production neuve.

Les données doivent être reprises afin d'être cohérentes tout au long des différentes pièces du PLU.

La prospective économique

Il n'y a pas de prospective étayée pour justifier les choix retenus en termes de zones d'activités économiques, alors que les zones prévues sont très conséquentes.

À défaut de justification et de prospective plus étayées, certaines de ces zones doivent être supprimées.

De plus, des compléments d'informations concernant les commerces doivent être produits afin de conforter la volonté des élus de préserver les rez-de-chaussée et de développer cette offre sur la commune.

L'évaluation environnementale

Le résumé non technique doit être repris afin de répondre aux exigences du code de l'urbanisme et en particulier expliquer clairement comment cette évaluation a été menée.

De même, l'évaluation environnementale étant un élément constitutif du dossier de PLU, elle doit être intégrée au rapport de présentation.

Justification des choix

En ce qui concerne la consommation d'espaces, ce chapitre doit être revu afin de le rendre compatible avec les autres pièces du dossier. En effet, les surfaces ouvertes à l'urbanisation ne sont pas identiques selon les pièces du dossier.

Le caractère de zone urbanisée des secteurs « La Grande Pièce » et « Succaud » n'est ni démontré ni avéré, Ces secteurs ne doivent pas être classé en zone U ou AU du PLU.

Une reprise du document est à réaliser pour créer un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) au lieu dit « Rosier »

3. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Il convient de reprendre le PADD afin de le rendre conforme aux exigences du code de l'urbanisme. Le PADD doit en effet présenter les actions et orientations et non pas les outils.

Il n'existe plus depuis le 27 mars 2017 de document d'urbanisme sur la commune, il n'est donc pas utile de faire mention du plan d'occupation des sols (POS) dans ce document.

Pour la consommation des espaces agricoles et naturels, il faudra corriger les données afin de les rendre conforme avec les autres pièces du PLU.

4. Orientations d'aménagement et programmation (OAP)

En raison de la demande de suppression des zones 1AU sur les secteurs « La Grande Pièce », « Succaud » et « Martoulet Ouest », les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) envisagées doivent être supprimées.

Il est évoqué un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU du bourg sans qu'une des deux zones ne soit privilégiée. Il convient de définir un secteur prioritaire pour le phasage.

5. Règlement

Règlement graphique :

La zone UT autour de l'étang de Montréal doit être limitée aux parcelles déjà construites pour préserver les espaces proches de l'étang et du bourg. En l'absence de projet défini, le zonage en Ut des autres parcelles n'est pas justifié. Leur maintien en zone naturelle indiquée « Nt » est demandé.

Compte tenu de son impact significatif sur des terres agricoles, sur les paysages, il convient de supprimer les zones U et 1AU sur les écarts de « La Grande Pièce », « Succaud » et de revoir le zonage sur « Rosier ».

De même, la zone 1AUxi « Martoulet Ouest » devra être supprimée.

Règlement écrit :

Seules les dispositions relevant du code de l'urbanisme doivent être réglementées. Celles relevant d'autres codes ou réglementations n'ont pas vocation à figurer dans le règlement.

Certains des articles des différentes zones du règlement doivent être corrigés ou complétés, comme précisé dans l'analyse technique jointe à cet avis.

6. Annexes

Les annexes devant figurer dans le PLU doivent être complétées comme précisé dans l'analyse technique.

Recommandations

1. Rapport de présentation

Le chapitre « Bilan du document en vigueur » devrait être repris comme proposé dans l'analyse technique et son titre corrigé par « Bilan sur les dix dernières années » par exemple.

2. Règlement partie graphique

La zone 2AUXi au Martoulet pourrait basculer en 1AUXi en compensation de la suppression de la zone sur « Martoulet Ouest ». Elle devra être d'une couleur plus contrastée par rapport à la zone 1AUXi si elle est maintenue en 2AUXi.

Les couleurs retenues pour les différentes zones et prescriptions devront être reprises afin de rendre le document plus lisible.

Il serait utile d'avoir une base de données permettant de connaître dès à présent les surfaces de plancher et ou utiles des habitations existantes en zones A et N.

3. Accès au plan local d'urbanisme sur le géoportail de l'urbanisme

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 crée le géoportail de l'urbanisme et fixe aux collectivités territoriales des échéances afin d'assurer une numérisation progressive des documents d'urbanisme. À partir du 1er janvier 2020, le caractère exécutoire du document d'urbanisme sera effectif lorsque celui-ci sera publié sur le géoportail. Ce portail étant d'ores et déjà en service, la commune pourra utilement mettre en ligne son plan local d'urbanisme une fois ce dernier approuvé.

Conclusion

L'ampleur des prescriptions et recommandations formulées nécessite qu'un travail approfondi soit mené par la commune suite à l'enquête publique et avant l'approbation du plan local d'urbanisme.

Le préfet,

Pour le Préfet
la Sous-Préfète Directrice de Cabinet



Angélique ROCHER-BEDJOU DJOU



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

direction départementale
des territoires

Service urbanisme habitat
unité planification

dossier suivi par : Pascal Nogueira
tél. : 05 55 12 95 60 – fax : 05 55 12 90 99
courriel : pascal.nogueira@haute-vienne.gouv.fr

Rapport

d'analyse technique du projet arrêté de PLU de la commune de Saint-Germain-Les-Belles

objet : Plan local d'urbanisme de Saint-Germain-
Les-Belles – Analyse technique du projet
arrêté

Limoges, le 25 octobre 2017

réf : Dossier de projet arrêté le 24 juillet 2017, reçu à la
préfecture de la Haute-Vienne le 25 juillet 2017

Sommaire

Déroulement de la procédure.....	2
1.La procédure.....	2
2.La concertation.....	2
Analyse transversale du PLU au regard des objectifs généraux du code de l'urbanisme....	3
1.Zone à vocation industrielle « Martoulet Ouest ».....	3
2.Zones à vocation habitat « Rosier », « Au Succaud », « La Grande Pièce ».....	4
Analyse détaillée du contenu du PLU.....	4
1.Le rapport de présentation :.....	4
Prospective :.....	5
Bilan du document en vigueur :.....	6
Identification et protection des patrimoines.....	6
Justification des choix retenus au PLU :.....	6
2.Le projet d'aménagement et de développement durable.....	6
Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	7
3.Les orientations d'aménagement et de programmation.....	7
4.Le règlement.....	8
Partie graphique.....	8
Partie écrite.....	8
5.Les annexes.....	9

Déroulement de la procédure

1. La procédure

La commune de Saint-Germain-les-Belles disposait d'un plan d'occupation des sols. Suite à une disposition de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), ce POS est devenu caduc depuis le 27 mars 2017. En conséquence, les autorisations d'occuper le sol sont instruites depuis cette date au regard du règlement national d'urbanisme (RNU).

La commune n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Par délibération du 26 février 2014, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire.

Un premier débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a eu lieu au sein du conseil municipal du 11 mai 2016. Un deuxième débat sur le PADD s'est déroulé au sein du conseil municipal le 15 février 2017.

Par délibération du 24 juillet 2017, le conseil municipal a arrêté le projet d'élaboration du PLU de Saint-Germain-Les-Belles.

Le maire a transmis pour avis à l'État le dossier du projet de PLU arrêté, reçu à la préfecture de la Haute-Vienne le 25 juillet 2017.

Le projet de PLU, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ainsi que le règlement des zones naturelles et agricoles sont soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 17 octobre 2017.

Le dossier de PLU est soumis à évaluation environnementale renforcée et fera l'objet d'un avis de la mission régionale de l'autorité environnementale.

La commune n'a pas souhaité utiliser les mesures transitoires offertes par la recodification du code de l'urbanisme intervenue le 1^{er} janvier 2016. Aussi cette élaboration s'effectue sous le régime du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015. C'est pourquoi, dans l'analyse qui suit, il est fait référence aux articles du code de l'urbanisme en vigueur à cette date.

Le dossier au moment de l'approbation devra être complété par la délibération instituant le droit de préemption urbain (DPU) ainsi que le plan si ce DPU est sectorisé. De plus, la délibération arrêtant le PLU ainsi que l'arrêté du maire fixant les modalités de l'enquête publique viendront compléter les annexes.

Enfin la commune ayant identifié du patrimoine vernaculaire à préserver, elle devra prendre une délibération instaurant le permis de démolir et l'obligation de déclaration préalable avant tous travaux ou modification des éléments identifiés.

2. La concertation

L'élaboration du PLU est l'occasion de débattre, tout au long de la procédure, tant au sein du conseil municipal qu'avec la population, des objectifs de développement, des projets d'aménagement et des dispositions retenues pour les mettre en œuvre.

Le bilan de la concertation a été présenté par le maire lors de la séance du conseil municipal simultanément à l'arrêt du projet de PLU.

Suivant l'attestation du 24 juillet 2017 du maire de Saint-Germain-Les-Belles, la concertation a été réalisée conformément aux modalités définies dans la délibération de prescription du 26 février 2014. Elle s'est concrétisée par :

- l'organisation de réunions thématiques ;
- la publication d'articles dans la presse locale ;
- l'organisation d'une réunion publique le 15 mai 2017 ;
- la mise à disposition du public d'un cahier de remarques en mairie.

Il aurait été pertinent de joindre le bilan de la concertation au dossier de PLU en plus de l'attestation présente dans le dossier.

Analyse transversale du PLU au regard des objectifs généraux du code de l'urbanisme

S'agissant de l'objectif de modération de la consommation d'espace, le PLU fait à plusieurs reprises référence au POS. Si, à titre historique, cette référence peut servir d'information, il convient de rappeler deux choses. D'une part, le POS est abrogé depuis le 27 mars 2017 et ne peut donc plus servir de référence. D'autre part, comme tous les POS de sa génération, il était extrêmement consommateur d'espaces, ce qui rend la comparaison moins pertinente. Ce point est rappelé dans l'analyse détaillée ci-dessous.

Par ailleurs, quatre zones, l'une à vocation industrielle et les autres à vocation d'habitat, apparaissent comme non justifiées et devraient être supprimées ou modifiées dans le document. L'analyse de ces zones est donnée ci-après. Chacune des pièces du PLU dans laquelle ces zones sont citées devra être adapté en conséquence.

1. Zone à vocation industrielle « Martoulet Ouest »

Il n'y a pas de démarche prospective dédiée aux zones d'activités économiques. Les surfaces ouvertes sont en ce qui concerne la zone à vocation économique « industrielle » du Martoulet :

- Uxi = 18,13 ha
- 1AUxi = 24,27 ha
- 2AUxi = 10,35 ha.

L'absence d'informations et de projet ne permet pas de juger de l'opportunité d'un tel dimensionnement. Cela d'autant plus que les zones à urbaniser sur ce secteur sont deux fois supérieures à la zone déjà existante.

Enfin, en corrélation avec l'absence d'informations et de projet identifiés, il n'y a pas de justifications concernant la mise en place de la zone 1AUxi sur le secteur.

L'axe 1 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) met en avant « *le rôle de pôle structurant de la commune à renforcer* » ».

Cependant, l'absence d'informations précises dans le dossier quant aux besoins, à l'existant, à la qualité et à la capacité des équipements, des services (personnes et biens), des commerces et de l'industrie rend difficile la compréhension des justifications proposées dans le dossier. De même, le dossier proposant peu ou pas du tout d'éléments quantitatifs ou qualitatifs sur les ressources en eau potable, sur l'assainissement, il n'est pas possible de vérifier l'adéquation des actions envisagées avec les besoins réels. Enfin, en ne présentant pas d'analyse des capacités de densification et de mutabilité dans le dossier de PLU, il est impossible de vérifier le bien fondé de la volonté politique de développement et la réalité du territoire.

L'axe 2 du PADD « *un cadre de vie attractif marqué par la rurbanisation* », décline entre autre des orientations et actions autour de la volonté des élus de préservation du cadre de vie tout en offrant aux habitants présents et futurs la possibilité d'effectuer leur parcours résidentiel sur le territoire communal. Il met également en avant la volonté des élus de favoriser le maintien de l'agriculture.

Au regard de ces orientations, la création de la zone d'urbanisation future 1AUxi à vocation activité sur le secteur du « Martoulet Ouest » apparaît contradictoire avec le PADD.

C'est pourquoi, il est demandé de supprimer la zone 1AUxi sur ce secteur. Cette suppression entraîne de fait la suppression de l'OAP. Cette suppression pourrait être compensée par le reclassement de la zone 2AUxi du secteur « Martoulet Nord », situé entre la route départementale et l'autoroute, en 1AUxi.

2. Zones à vocation habitat « Rosier », « Au Succaud », « La Grande Pièce »

L'absence de données et d'informations qualitatives (localisation, état, capacité...) sur les services, équipements plus spécifiques à la commune ainsi que sur les réseaux et la desserte ne permet pas de vérifier que l'armature urbaine de la commune est constituée par « La Grande Pièce », « Au Succaud » et « Rosier ».

De plus, la présence de très peu d'habitations et très espacées les unes des autres, ne permet pas d'établir le caractère de zone urbanisée de ces secteurs.

En raison des remarques faites ci-dessus, il faudra supprimer les zones U et 1AU sur les écarts de « La Grande Pièce » et « Au Succaud ». La suppression des zones 1AU sur ces secteurs entraîne ipso facto la disparition des OAP les concernant.

En ce qui concerne « Rosier », une approche plus globale, reprenant à la fois le cœur ancien et extensions récentes, pourrait être une alternative permettant la réalisation d'une construction en dent creuse.

Analyse détaillée du contenu du PLU

Le PLU comporte toutes les pièces mentionnées à l'article R123-1 du code de l'urbanisme :

- le rapport de présentation et le résumé non technique de l'évaluation environnementale renforcée,
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le règlement (texte et pièces graphiques),
- les annexes.

1. Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation doit comporter les éléments mentionnés à l'article R123-2 et respecter l'article L151-4 du CU :

- Le rapport de présentation du projet de PLU s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services.
- Il doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Il doit justifier les objectifs retenus dans le projet d'aménagement et de développement durable. Il doit expliciter et motiver les choix de développement et les règles applicables dans le PLU.
- Enfin, il doit proposer des indicateurs permettant de réaliser le suivi et le bilan du PLU à l'occasion de la révision du document ou au plus tard 9 ans après son approbation.
- Lorsque le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit comporter également les éléments mentionnés à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme.

Dans le cas présent, le rapport de présentation du projet de PLU amène les observations suivantes :

L'évaluation environnementale renforcée et son résumé non technique ne sont pas intégrés au rapport de présentation alors que ces éléments en sont pleinement constitutifs. De plus, le résumé non technique ne présente pas la manière dont l'évaluation environnementale a été

conduite. Cette dernière aurait dû être itérative or il semble au vu des pièces du dossier qu'elle arrive une fois les choix effectués et qu'elle n'est pas intégrée dans la réflexion.

Le dossier doit être actualisé pour tenir compte des évolutions réglementaires. À titre non exhaustif, on peut citer :

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2016-2021 a été révisé par arrêté préfectoral du préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2015 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021 a été révisé par arrêté préfectoral du préfet coordonnateur de bassin le 1^{er} décembre 2015 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Limousin a été adopté le 2 décembre 2015.

Le contexte administratif est incomplet.

Il est très dommageable pour l'assise juridique d'un document d'urbanisme qui se propose d'ouvrir plus de 25 ha à l'urbanisation pour des activités économiques de ne proposer aucune données concernant la communauté de communes. En particulier, l'absence d'analyse et de réflexion sur l'état de l'économie au niveau de la communauté de communes est préjudiciable au dossier de PLU d'autant plus que la commune se positionne comme étant le pôle structurant du secteur et qu'elle souhaite instaurer des règles dans les pièces opposables.

Par ailleurs, les orientations du PLU doivent être cohérentes avec les objectifs du schéma régional climat air énergie (SRCAE). Cette cohérence n'a pas été démontrée.

De la même façon, le projet de PLU doit prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), ce qui n'a pas été fait dans le document.

Même si préalablement à l'élaboration du PLU un diagnostic partagé a été conduit sur 7 communes, il est nécessaire de davantage territorialiser le rapport de présentation : le diagnostic doit focaliser sur la commune de Saint-Germain-Les-Belles, mettre en avant les principaux enjeux communaux et ne pas se disperser sur des éléments ne la concernant pas (par exemple la commune n'est pas concernée par le risque d'inondation ni l'aléa de rupture de barrage ou encore les lois Montagne et Littoral).

Prospective :

Le calcul prospectif ne prend pas pour point de départ des hypothèses de projection démographiques (évolution de la population et de la taille des ménages) et n'est qu'une projection sur 12 ans du nombre de logements créés sur la période passée 1999/2011. Cette approche est regrettable, car elle ne donne pas à voir les besoins futurs permettant l'accueil et le maintien de la population sur la commune. L'évolution de la population est présentée comme une conséquence du nombre de logements projetés.

Pour passer du nombre de logements à des surfaces à construire, le calcul propose 3 hypothèses en fonction de la surface des parcelles (800 m², 1 000 m² ou 1 500 m²), conduisant respectivement à un besoin en surface de 2,5 ha, 3,2 ha ou 4,8 ha. Cette estimation considère que l'ensemble du besoin en logement est traité par de la production neuve, sans envisager la reconquête du vacant ni la mutabilité du bâti existant alors que ces deux éléments représentent des enjeux issus du diagnostic.

De plus, des données contradictoires sont à noter : il est évoqué selon les pièces du PLU un besoin de 28 logements supplémentaires. Or les données du PADD indiquent que la commune estime le besoin à 50 logements. De la même façon, le projet évoque parfois une projection à 12 ans mais également une perspective à l'horizon 2023 ce qui ne correspond qu'à 6 ans. En l'état actuel, le dossier porte à confusion et la pertinence des choix n'est pas démontrée. Enfin, les surfaces issues du calcul prospectif sont eux aussi différents entre les chapitres « justifications » et « prospective » et le PADD.

Au final, les nouvelles surfaces effectivement ouvertes à l'urbanisation représentent 8,14 ou 9,75 ha pour 50 futurs logements, pour accueillir 115 nouveaux habitants. Elle se décompose en

4,39 ou 5,38 ha en zone 1AU et 3,75 ou 4,37 ha en dents creuses, soit au moins deux fois plus que le besoin identifié. Les zones 2AU ne sont pas comptabilisées dans la prospective.

Il n'y a pas de démarche prospective dédiée à la zone d'activités économiques à vocation artisanale. Les surfaces ouvertes pour la zone à vocation économique « artisanale » sur le bourg sont :

- Ux = 1,67 ha
- 1AUx = 0,83 ha

C'est pourquoi il faudra revoir le chapitre concernant la création de cette zone d'activité commerciale au sein du bourg. En effet, l'absence de données et d'informations qualitatives (localisation, besoins, rayonnement...) sur les commerces et activités artisanales conjuguée avec la volonté des élus de préserver les rez-de-chaussées commerciaux ne permet pas de juger de l'opportunité du choix de la collectivité de créer une zone spécifique.

Bilan du document en vigueur :

Même si depuis son approbation, l'existence du plan d'occupation des sols (POS) a modelé l'aménagement du territoire, depuis le 27 mars 2017, la commune étant soumise au RNU, il n'y a pas à proprement parler de bilan du document en vigueur.

Le chapitre « Bilan du document en vigueur » doit être repris et intégrer à la fois les informations issues du POS à titre d'information, le recensement des permis de construire « habitations » accordés depuis 2004 (48 permis accordés pour 14,94 ha consommés, soit 0,3 ha par construction) et l'enveloppe urbaine née du basculement au RNU.

Identification et protection des patrimoines

En raison du manque de clarté, la partie concernant les rez de chaussées commerciaux est à reprendre.

Justification des choix retenus au PLU :

Il n'y a pas de justifications dans le dossier quant à la compatibilité et la prise en compte des documents supra-communaux.

La consommation d'espaces

Ce chapitre est à revoir pour le rendre compatible avec les autres éléments du rapport de présentation et avec le PADD.

L'urbanisation

La zone Ut du secteur « étang de Montréal », au vu des cartes et des photos aériennes, apparaît surdimensionnée et englobe la partie « parc » d'une maison d'habitation. De plus, le manque d'information et de justifications proposé dans le dossier ne permet pas de juger de la pertinence de ce dimensionnement.

Autres observations :

Pour la mise en œuvre de son document d'urbanisme, la commune a identifié des indicateurs de suivi relatifs à la population, à l'habitat, à la consommation d'espaces agricoles, à l'assainissement et à la qualité des eaux. Compte tenu de la vacance des logements, un indicateur de suivi mériterait d'être mis en place.

Les zones 2AU sont ouvertes à l'urbanisation après une adaptation réglementaire du PLU. Le règlement doit définir la procédure d'évolution du PLU à mettre en place soit une modification, soit une révision.

2. Le projet d'aménagement et de développement durable

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

- les orientations générales concernant l’habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d’énergie, le développement des communications numériques, l’équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l’ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain.

Ces éléments ne sont pas directement opposables aux tiers. Cependant, ils constituent la pierre angulaire du projet d’aménagement du territoire communal et doivent être déclinés dans les documents réglementaires constituant le PLU.

La commune a retenu deux axes stratégiques, déclinés en sept orientations pour son futur développement :

1 – Saint-Germain-Les-Belles – Un pôle structurant à conforter

- Pôle commercial à conforter,
- Assurer le développement économique à l’échelle communautaires,
- Un potentiel touristique, culturel et sportif à développer,

2 – Saint-Germain-Les-Belles – Un cadre de vie attractif marqué par la rurbanisation

- Accueillir une nouvelle population dans les meilleures conditions possibles,
- Concilier protection du patrimoine et développement urbain,
- Conforter agriculture et développement urbain,
- Favoriser les pratiques s’inscrivant dans une démarche de durabilité.

Les déplacements, l’aménagement rural et la modération de la consommation spatiale ont été abordés de manière transversale dans chacun de ces trois axes.

L’ensemble des thèmes prévus par le code de l’urbanisme sont abordés dans le PADD.

Le PADD doit se limiter à définir les orientations et actions. Ainsi, les outils qui seront mobilisés pour le mettre en œuvre n’ont pas à être détaillés dans ce document (Recours au droit de préemption, au zonage, ou aux emplacements réservés, etc), et c’est au travers du règlement ou/et des OAP que sont mobilisés les outils pour mettre en œuvre le PADD.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d’espace et de lutte contre l’étalement urbain

L’objectif chiffré de modération de la consommation d’espace retenu par la commune s’appuie sur une consommation moyenne constatée sur la période 2004-2014 de 0,3 ha par logement. Comme mentionné précédemment, il est nécessaire de reprendre ce chapitre pour le rendre conforme aux autres données présentes dans le rapport de présentation.

De plus, il est inapproprié de comparer dans ce paragraphe le projet de PLU au document précédent qui d’ailleurs est un POS puisque ce dernier est devenu caduc le 27 mars 2017.

De même, la référence dans le PADD à la chambre d’agriculture et à la DDT est inadéquate. Il s’agit du projet de territoire de la commune.

En ce qui concerne l’étalement urbain, le projet de PLU prévoit 79 % des possibilités d’urbanisation (ouverture et dents creuses) dans le bourg et 21 % sur le reste de la commune.

3. Les orientations d’aménagement et de programmation

La commune a identifié :

- 5 zones à urbaniser pour le développement de l’habitat dans le prolongement du bourg.
- 2 zones à urbaniser à vocation d’activité économique 1AUxi.

Comme les zones 1AU supports des OAPs 4 « la Grande Pièce » et 5 « Au Succaud » ne répondent pas aux orientations du PADD, il n’y a pas lieu de maintenir des OAPs sur ces secteurs.

En ce qui concerne les OAPs 2 « Maison de Santé » et 3 « Nord-Bourg », le dossier mentionne un phasage de l’ouverture à l’urbanisation conditionné par un taux de remplissage de 70 % de

l'une des zones. Cependant, aucun des secteurs n'est privilégié en première phase. Ce manque d'information nuit à la bonne lisibilité par les pétitionnaires du document d'urbanisme.

Comme vu précédemment, la création d'une zone 1AUxi sur le secteur « Martoulet Ouest » ne répondant pas aux orientations du PADD, l'OAP n'a plus lieu d'être.

4. Le règlement

Le règlement présent dans le dossier est conforme sur la forme aux exigences du code de l'urbanisme, il comporte une partie graphique et une partie écrite.

Partie graphique

Le plan de zonage, du dossier papier, se présente sous la forme de 6 planches où figurent également :

- les zones d'inconstructibilité liées à l'A20 et à la RD420
- la zone de bruit liée à l'A20
- les emplacements réservés.

La légende est à reprendre et les informations « parasites » (comme les nombres de zones) doivent être supprimées.

La zone 2AUxi devra apparaître clairement si elle est maintenue. La zone Uxi existante concentrant les activités industrielles ou assimilées entre la RD 420 et l'A20 apparaît comme plus pertinente pour étendre la zone d'activité. Il serait préférable de basculer la zone 2AUxi en 1AUxi sur ce secteur.

Il faut rendre le document papier plus lisible donc de choisir des couleurs et symboles permettant une appropriation aisée du document.

Enfin, il est nécessaire de revoir l'emprise de la zone Ut sur le secteur de « l'étang de Montréal » et de prévoir un zonage Nt permettant la réalisation d'aménagement liés au camping.

Partie écrite

Le règlement comprend :

- Des règles générales ;
- Des règles communes à toutes les zones ;
- Des règles spécifiques applicables à chaque zone (U, AU, A et N).

D'une manière générale, il convient de simplifier le règlement :

- À l'article 1, ne doivent figurer que les occupations et les utilisations du sol interdites. Les constructions autorisées sous condition doivent être présentées dans l'article 2.
- Seules les dispositions relevant du code de l'urbanisme doivent être réglementées. Celles relevant d'autres codes ou réglementations (code civil, règlement sanitaire départemental...) n'ont pas vocation à figurer dans le règlement. De même, l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures s'applique à tous les articles du règlement, il est inadéquat de le mettre uniquement en exergue pour les articles 6 de chaque zone.

Les zones 2AU sont inconstructibles par définition. En conséquence, le règlement de cette zone doit être repris.

Disposition des zones A et N :

En application du code de l'urbanisme, il est rappelé que le changement de destination des bâtiments en zones naturelles, agricoles ou forestières n'est autorisé, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, que si ces derniers ont été repérés dans le document graphique et si les destinations autorisées ont été précisées dans le règlement écrit. Le règlement écrit ne peut autoriser le changement de destination systématique des bâtiments agricoles et doit être repris en conséquence.

Il faut indiquer dans l'article 2 du règlement écrit des conditions qui ne peuvent ni être traitées dans les autres articles du règlement ni issues du code de l'urbanisme. C'est pourquoi, les surfaces des extensions et annexes devront être traitées dans l'article 9.

Comme les annexes et les extensions pour les habitations dans ces deux zones sont autorisées, il est nécessaire d'imposer des règles concernant les implantations, les hauteurs et les surfaces pour ces constructions.

De même comme il est imposé une surface maximale pour les extensions et les annexes, il serait utile de prévoir dès à présent une base de données répertoriant les constructions existantes an zone A et N avec leur surface initiale de plancher afin d'assurer un suivi des demandes d'extension et d'annexes.

5. Les annexes

Ces dernières comportent :

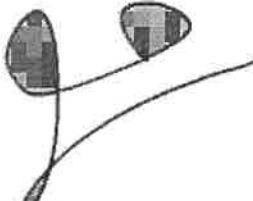
- la liste des prescriptions ;
- la liste des informations ;
- le plan et la liste des servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires relative aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ;
- la carte des sites BASIAS ;
- l'étude au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme sur le secteur de « Martoulet » pour permettre de déroger aux reculs imposés par l'A20 et la RD 420 ;
- La carte de l'activité agricole.

Le zonage d'assainissement est absent du dossier, il faudra donc le joindre au dossier. De même, il faudra ajouter au dossier les données concernant la taxe d'aménagement.

Une fois le PLU approuvé, il sera nécessaire de compléter le dossier avec le périmètre de droit de préemption.

La recodification du livre I^{er} du code de l'urbanisme est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Dans un souci d'accessibilité et de lisibilité de la règle de droit, il est recommandé à la commune d'annexer au PLU les tables de concordance permettant d'identifier rapidement la nouvelle numérotation des articles.

Le directeur,



Didier BORREL

