



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Lyon, le

03 JAN. 2020

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le maire de Saint-Martin-en-Haut
Hôtel de Ville
Place de la Mairie
69850 SAINT-MARTIN-EN-HAUT

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de Saint-Martin-en-Haut

Réf. : L-9393S/EL/AM

P.J. : Annexes 1 et 2

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 12 septembre 2019, et reçu en préfecture le 4 octobre 2019.

Votre commune est couverte par le SCOT des Monts du Lyonnais dans lequel elle est identifiée en tant que bourg, soit une des polarités principales du territoire.

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme de 2011, afin notamment de tenir compte des évolutions réglementaires, de mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT des Monts du Lyonnais et de prévoir la mise en œuvre du projet communal, dont l'évolution démographique et la levée de la servitude de gel sur un secteur du centre-bourg.

Le PADD a été débattu le 4 juin 2019. Après demande d'examen au cas par cas, le projet de PLU a été soumis à évaluation environnementale. La commune a déposé un recours en apportant des éléments de justification et d'explications complémentaires, ce qui a conduit à une décision de non soumission à évaluation environnementale en date du 20 décembre 2019.

Les objectifs du projet de PLU sont de renforcer un centre de vie dynamique et attractif et d'y offrir une bonne qualité de vie, de développer l'attractivité économique et de ménager les ressources du territoire. Le projet urbain porté, les secteurs de développement résidentiels ou d'équipements sont dans la continuité du PLU actuel de 2011. Dans le cadre de la révision du PLU, des zones à urbaniser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ont été identifiées, encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Afin de s'adapter à la nature et usage des sols et de préserver les enjeux environnementaux, 330 hectares de zone agricole ont été classés en zone naturelle. Les enjeux environnementaux sont globalement bien pris en compte et préservés, avec notamment la définition d'une zone N inconstructible, sur les secteurs à forts enjeux environnementaux, et la protection des zones humides et principaux éléments boisés.

Sur le volet habitat, le projet de PLU vise à la production de 460 logements sur la période 2017-2030 (14 ans). Cette production de logements est prévue au sein du tissu existant via les réhabilitations, la diminution de la vacance ou les changements de destination, mais également par de la construction neuve, sur 17,31 ha de foncier avec la mise en place de zones AU mobilisables immédiatement ou à plus long terme. Des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place pour encadrer cette production de logements. Cependant, au regard de la densité définie pour la construction neuve, de la durée du PLU sur laquelle la production de logements est calibrée et afin d'être compatible avec le SCoT, l'ambition de votre projet devra être revue à la baisse, ce qui conduirait à réduire le nombre de logements, densifier davantage les zones ouvertes à l'urbanisation et donc au global à réduire l'extension de l'enveloppe urbaine existante.

Sur le volet économique, le PLU permet et préserve la mixité des fonctions dans l'espace central du bourg. Quant au foncier économique, le zonage n'est pas étendu par rapport au périmètre actuel.

Ainsi, l'analyse du projet de PLU appelle de ma part un **avis favorable, assorti de quatre réserves** qu'il conviendra de lever avant approbation du document :

- 1- Réduire le recours au foncier naturel et agricole pour la production de logements, afin d'être en compatibilité avec le SCOT et d'œuvrer davantage en faveur de la préservation de ces terres ; réduire la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation en extension visées en annexe 1 et prévoir une densification plus importante ;
- 2- En l'absence de projet précis d'installation d'équipements et compte tenu des enjeux paysagers de la zone, supprimer le zonage AU sur le secteur du Petit Pont et le reclasser en zone agricole ;
- 3- Resserrer au maximum l'enveloppe urbaine et gérer qualitativement les transitions avec l'espace agricole et naturel ;
- 4- Convertir la zone AU fermée des Pierres en AUc.

Votre projet appelle également de ma part **les remarques suivantes**, à prendre en compte :

- 1- Phaser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des zones AUc ;
- 2- Permettre la densification des zones urbaines ;
- 3- Prévoir une limite d'emprise au sol pour les extensions en zones A et N ;
- 4- Revoir le règlement des changements de destination en zone agricole et naturelle ;
- 5- Supprimer les fiches fournies par la DDT, en annexe de l'étude géotechnique.

Enfin, dans le cadre des dispositions relatives à la numérisation du PLU visées aux articles L.133-1 à L.133-5, R.133-1 à R.133-3 et R.163-6 du code de l'urbanisme, il apparaît que ce dernier ne respecterait pas la réglementation en vigueur (fichiers informatiques ne respectant pas le standard de numérisation CNIG). La version approuvée devra être modifiée en conséquence.

Vous trouverez, ci-joint, en annexe 1, le détail des réserves et des remarques énoncées ci-dessus, ainsi qu'en annexe 2 des observations complémentaires sur votre dossier de projet de PLU.

Le projet de PLU devra être approuvé en tenant compte d'éventuelles dispositions législatives et réglementaires nouvelles qui viendraient s'imposer à lui d'ici son approbation.

Je vous rappelle que l'ensemble de cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique et que le projet de PLU ne devra pas être modifié avant enquête publique ; ce n'est qu'après cette dernière que les modifications induites par les points soulevés au sein du présent avis pourront être réalisées.


Le directeur
Le Directeur Départemental

Jacques BANDERIER

Avis de l'État sur le PLU de la commune de Saint-Martin-en-Haut

Annexe 1 _ Réserves et remarques

RÉSERVES :

- 1- Réduire le recours au foncier naturel et agricole pour la production de logements, afin d'être en compatibilité avec le SCOT et d'œuvrer davantage en faveur de la préservation de ces terres ; réduire la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation en extension visées en annexe 1 et prévoir une densification plus importante**

Tout d'abord, il apparaît que le calcul de la densité des logements (p.106 du rapport de présentation) et donc la compatibilité avec le SCOT sur ce point, sont erronés. En effet, les estimations de création de logements par réduction de la vacance, changements de destination ou aménagement de bâtiments existants en plusieurs logements, même s'ils sont globalement à encourager, ne doivent pas être comptabilisés pour le calcul de la densité de l'urbanisation nouvelle. Dans sa prescription, le SCOT des Monts du Lyonnais se base sur la création de logements par construction neuve. Ainsi, la densité de l'urbanisation nouvelle (dans les dents creuses de l'enveloppe urbaine et les zones ouvertes à l'urbanisation) avoisine 20 logements par hectare et non 26 logements par hectare comme indiqué dans le rapport de présentation.

Le PLU de votre commune devra donc, pour être en compatibilité avec le SCOT et dans un objectif de préservation des terres agricoles et naturelles et de moindre extension de l'enveloppe urbaine, réduire les besoins en foncier et la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation. Sur la base de 346 logements en construction neuve, une densité de 25 logements à l'hectare (densité moyenne minimale) aboutirait ainsi à une réduction a minima de 3,5 hectares de besoin en foncier.

A ceci s'ajoute le fait que le rapport de présentation indique que la durée de vie du PLU (2017-2030) est de 14 ans, et se base sur les chiffres du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Monts du Lyonnais en termes de production de nouveaux logements et besoin en foncier sur une période de 20 ans (2017-2037). Or, ces deux intervalles de temps ne sont pas comptabilisés de la même façon : si 2017-2037 correspond à une durée de 20 ans, 2017-2030 correspond à une durée de 13 ans, et non 14 comme indiqué. Ainsi, en réévaluant sur une période de 13 ans, on obtient des différences non négligeables avec les chiffres proposés : 30 logements et 1,5 hectares en moins.

Il conviendra donc d'harmoniser les chiffres et recalibrer en conséquence le nombre de logements à produire et les besoins en foncier induits.

Il importerait alors de réduire les zones ouvertes à l'urbanisation, et plus particulièrement celles qui amèneraient une extension de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, la zone AU des Charmattes, quoique déjà tramée comme zone potentielle d'urbanisation dans l'actuel PLU, est relativement loin du centre-bourg et représente un secteur particulièrement intéressant en termes de paysage. Par ailleurs, il paraît peu approprié de produire du logement social sur un site aussi excentré en limite d'urbanisation.

Se pose également la question de maintenir en zone ouverte à l'urbanisation la petite zone AU fermée au nord du bourg, secteur Martinaud. Cette zone, en extension, est utilisée par l'agriculture.

La superficie de la zone AUc de la Sablière est aussi remise en question et devra faire l'objet de justifications adéquates, afin que le projet de PLU soit en compatibilité avec le SCOT.

Enfin, il conviendra de densifier davantage les zones AUc, en proposant par exemple davantage de diversité dans les formes urbaines. Les OAP devront alors être reprises, ainsi que le règlement, qui impose un coefficient d'emprise au sol maximal très faible de 0,30, qui ne va pas dans le sens de la densification.

2- Supprimer le zonage AU sur le secteur du Petit Pont et le reclasser en agricole

Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation (zone AU « fermée ») de 2,77 ha de terrain agricole à l'est en entrée de ville, sur le secteur du Petit Pont. Ce secteur contigu au collège serait à vocation d'équipements publics communaux ou intercommunaux, voire départementaux. Néanmoins, à l'heure actuelle il n'y a pas de projet précis. Ainsi, le PADD et le rapport de présentation peuvent continuer à cibler ce secteur pour une telle vocation, mais l'intégralité de la zone devra être reclassée en zone agricole (zonage Ap).

De plus, ce secteur est concerné par différents enjeux paysagers, qui font l'objet de prescriptions dans le SCOT :

- la route départementale 311 qui jouxte le secteur est un axe routier vitrine du SCOT, de part et d'autre duquel une bande inconstructible de 75 m est prescrite. Ce secteur n'est pas dans l'enveloppe urbaine principale du bourg et les équipements publics prévus, dont la nature est à ce jour floue, ne figurent pas parmi les exceptions permises par le SCOT.
- une limite/coupure d'urbanisation identifiée par le SCOT sur ce secteur. Toute urbanisation y serait donc proscrite, sauf exceptions.

Enfin, concernant les équipements, le SCOT alloue une enveloppe de 5 ha pour des équipements communaux et intercommunaux pour le périmètre de l'ancienne communauté de communes des Hauts du Lyonnais. Avec cette zone, la commune de Saint-martin-en-Haut en « prélève » plus de la moitié. Le rapport de présentation n'expose pas l'arbitrage et la validation intercommunaux quant à ce projet.

L'implantation future d'équipements sur ce secteur, dans la commune de Saint-Martin-en-Haut qui est polarité de bourg, à proximité d'équipements structurants tels que le collège et d'une route desservie par des transports en commun, peut être cohérente. Toutefois son urbanisation devra, le moment venu, faire l'objet de toutes les vigilances en termes d'insertion paysagère et de qualité d'entrée de ville. Une procédure telle qu'une déclaration de projets, éventuellement portée par l'intercommunalité, permettra d'appréhender les enjeux de la zone et son aménagement harmonieux, en mettant en compatibilité le PLU ainsi que le SCOT si nécessaire.

3- Resserrer au maximum l'enveloppe urbaine et gérer les transitions avec l'espace agricole et naturel

Par rapport au zonage du PLU actuel, la zone Up, zone à vocation d'équipements publics, est étendue. Il y a notamment une extension sur le secteur Croix Carrière au nord de la commune. Le rapport de présentation ne chiffre pas l'extension qui en découle (secteur auparavant zoné en Ap) et ne justifie pas complètement ce nouveau périmètre. Sans remettre en question le besoin d'agrandissement du cimetière et de stationnement à proximité, il s'agira de réduire au maximum cette zone Up et d'être vigilant à l'imperméabilisation de ce secteur. En ce qui concerne le stationnement, le règlement est assez souple et ne garantit pas un traitement adéquat dans cet espace particulièrement visible et en entrée de ville, aux caractéristiques naturelles fortes.

Par ailleurs, la zone Uc sur le secteur du hameau de la Garbillère est étendue (4000 m², p.151 du RP). Toutefois, le zonage et l'OAP proposés permettraient de reprendre et améliorer l'utilisation d'espace artificialisé et l'urbanisme inabouti dans ces zones pavillonnaires (poches de stationnements goudronnées en impasse, en limite d'urbanisation) et d'adoucir la transition avec la zone naturelle attenante. Cependant, légèrement au sud de cette zone, le zonage est clairement insuffisamment resserré autour du bâti : la parcelle

n°140 ne constitue pas une dent creuse et présente des caractéristiques purement naturelles, elle est pourtant zonée en Uc, de surcroît à proximité immédiate d'un élément remarquable du paysage protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dans un objectif de contenir au maximum l'étalement urbain et de préserver les limites et leur qualité entre les zones urbaines et agricoles ou naturelles, il s'agira de justifier et éventuellement réduire l'extension de la zone Up sur le secteur Croix Carrière ainsi que de redonner sa vocation naturelle à la parcelle n°140.

4- Convertir la zone AU fermée des Pierres en AUc

L'article L.151-20 du code de l'urbanisme stipule que « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone [...], les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Ainsi, la zones AU fermée des Pierres ne répond pas à cette définition et devra être classée en AUc, en adaptant éventuellement le phasage, et ce de manière justifiée. Des orientations d'aménagement seront définies.

REMARQUES :

1- Phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones AUc

Le projet de PLU n'échelonne pas l'urbanisation des zones AUc (zones potentiellement immédiatement ouvertes à l'urbanisation). En cohérence avec les enjeux énoncés dans le rapport de présentation et dans le SCOT, un phasage de ces zones AUc permettrait de prioriser l'accueil de nouveaux ménages dans les espaces de l'enveloppe urbaine existante (espaces proches de la centralité de vie) avant d'étendre.

Dans le même objectif, la mise en place d'outils pour prioriser le plus possible la création de logements sans foncier sera nécessaire.

2- Permettre la densification des zones urbaines

Le règlement impose, pour toute nouvelle construction d'habitat, un coefficient d'emprise au sol inférieur ou égal à 0,30. Ceci est particulièrement faible et va à contre-sens de la densification de l'enveloppe urbaine, notamment pour les secteurs proches du centre-bourg (zonage Ub, Ub1 mais également certains secteurs en Uc).

Une réévaluation et des justifications à ce niveau sont donc attendues.

3- Prévoir une limite d'emprise au sol pour les extensions en zones A et N

S'agissant de l'extension des habitations existantes en zones agricole (A) et naturelle (N), le règlement projeté des zones A et N autorise « l'extension limitée (correspondant à moins de 50%) de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol totale (existant + extension) [...] ».

Cette rédaction n'est pas conforme aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. En effet, selon les termes de cet article « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Le règlement projeté des zones A et N ne respecte donc pas les conditions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. En effet, il doit préciser l'emprise des extensions et non pas uniquement une densité de l'extension exprimée ici en surface de plancher. Le règlement des zones concernant l'extension des logements pourrait être ainsi rédigé : «[...] l'extension de 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation au jour de l'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² maximum de surface après travaux ».

Il convient également d'appuyer la notion d'extension limitée.

4- Changements de destination en zone agricole et naturelle

Le règlement des zones A, Ap, Ar et N autorise « le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage et en disposition générale n°9, dans la limite de la volumétrie existante des bâtiments, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'être limité à 200 m² de surface de plancher pour les destinations de logement et hébergement touristique, et 80 m² pour les destinations de bureaux et activités de service. »

Les changements de destinations ne peuvent être autorisés que pour des destinations autorisées dans la zone et qui ne sont pas contraires à sa vocation agricole, donc pas de bureaux et activités de services en zone agricole.

5- Risques mouvements de terrain

Globalement, le PLU prend bien en compte les mouvements de terrain. Des modifications sont toutefois à apporter. Ainsi, concernant la carte de constructibilité, elle devrait être réalisée au 1/5000e (et pas uniquement à l'échelle du centre-bourg). Par ailleurs, il convient de ne pas insérer en annexe de l'étude géotechnique les fiches fournies par la DDT qui ne sont pas officielles à ce stade.

Avis de l'État sur le PLU de la commune de Saint-Martin-en-Haut

Annexe 2 _ Observations

Observations générales

- Dans le rapport de présentation, les cartes affichées ont une mauvaise résolution et empêchent la bonne compréhension et localisation des enjeux (notamment environnementaux).
 - P.53, il est indiqué production de 406 logements alors que p.80 il est indiqué 460. Il conviendra de corriger cette erreur.
 - Un rapport de présentation relativement désordonné : un diagnostic socio-économique qui apparaît in fine, des rappels à ce diagnostic qui sont placés avant. Rappels du PADD avant justification du PADD... Ceci nuit à la bonne compréhension du document et à sa lecture et au final à la justification des choix. Ainsi, dans un premier temps, la lecture du document peut laisser apparaître que les seuls critères retenus sont ceux du SCOT et que la commune n'a pas de projet politique propre (reprend les maximaux autorisés au SCOT...).
- Le rapport de présentation gagnerait donc à être organisé différemment et de manière plus cohérente. Toutefois, la partie justification des choix du projet est très claire et détaillée.
- Si les 37 changements de destination pour création de logements et 11 changements de destination pour extension de l'existant sont correctement décrits, justifiés et localisés, le rapport de présentation ne facilite pas la compréhension. Ainsi, p.226 à 237 sont présentés plusieurs tableaux mais il manque un tableau récapitulatif complet des changements de destination pour création de logements autorisés dans le projet de PLU (actuellement, sont listés ceux actuellement permis, et une liste additive des nouveaux changements de destination ; ceci oblige à constamment jongler entre les deux).
 - les noms de lieux-dits et hameaux sont brouillés sur le zonage car il y a superposition de deux écritures.

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Un STECAL Aa a été créé pour un projet précis d'astronomie : création d'un observatoire sur le site de la Rivoiroilles, pour une surface d'environ 430 m² et une constructibilité maximale totale de 40 m². Pas de polygones d'implantations proposés mais le secteur est bien circonscrit, le site concerné est sur une parcelle agricole, une pointe à l'intersection de 2 routes. Selon le rapport de présentation, l'agriculteur exploitant est favorable à ce projet.

Volet habitat

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs du PLH, avec notamment l'inscription des servitudes de mixité sociale (emplacements réservés et secteurs). Le projet de PLU est ambitieux en s'inscrivant dans le maximum de production de logements prévu par le SCoT. La commune a par ailleurs étudié finement les logements vacants afin de les mobiliser, ce qui est inscrit dans une des actions fortes du PLH de la communauté de communes des Monts du Lyonnais, arrêté le 26 novembre 2019.

Volet environnement

Les enjeux environnementaux sont globalement bien pris en compte et préservés, avec notamment la définition d'une zone N inconstructible, support aux secteurs à forts enjeux environnementaux (trame verte et bleue, espace naturel sensible, ZNIEFF de type I), la protection des zones humides -dont des zones non identifiées à l'inventaire départemental et repérées comme potentiellement humides par le bureau d'études-, les haies et principaux éléments boisés.

Volet eau

Assainissement

La capacité indiquée à 18 000 EH pour la station de Saint Symphorien sur Coise dans les documents est erronée : on a une capacité nominale actuelle de 16200 EH. La capacité de 18000 EH est celle prévue dans le cadre des travaux d'extension.

Les évolutions démographiques prévues semblent être en cohérence avec les évolutions prévues dans le cadre du dossier de déclaration de la nouvelle station de Saint Martin en Haut Thibert et le dossier de renouvellement de l'autorisation de la station de Saint Symphorien sur Coise. Sur le secteur raccordé à la nouvelle station de traitement des eaux usées de Saint Martin en Haut Thibert, une sensibilité de la station aux eaux claires parasites est signalée par l'exploitant. Des non-conformités locales sont actuellement constatées sur cette station (phase de réglage de la station par rapport à un processus de traitement innovant). La station de traitement des eaux usées de Saint Symphorien sur Coise est également sensible aux eaux claires parasites (déversements importants par les déversoirs d'orage). La gestion des eaux pluviales prévue (infiltration/rétention à la parcelle, mise en séparatif, mise en place de bassins de rétention, raccordement obligatoire par dispositif séparatif) devrait permettre de ne pas aggraver la situation.

Volet Risques

Risque Inondation

Le règlement ne fait pas de référence explicite aux PPRNi, mais traite des conditions de ruissellement dans les deux bassins versants.

Page 40, il est indiqué que le PPRNi de la Coise a été approuvé le 2 octobre 1914, or il s'agit de sa date de prescription. Le PPRNi n'a pas encore été approuvé et est toujours en cours d'élaboration. Le récapitulatif des SUP page 248 ne mentionne pas, à juste titre, ce PPRNi mais uniquement celui du Garon. A titre d'information, il peut être utile d'annexer la carte d'aléa du risque inondation par la Coise au PLU dans les annexes, comme c'est le cas pour le Garon.

Risques Géologiques

Risques de mouvements de terrain

Le règlement est clair et reprend la doctrine Etat dans le Rhône.

Risque retrait-gonflement argiles

Ce risque est évoqué dans le rapport de présentation qui précise que ce risque est limité sur les formations argileuses et marneuses présentes aux bords des principaux cours d'eau.

Risque minier

Absence de donnée.

Volet archéologie

Il est important que le règlement du PLU contienne le socle juridique contenu dans notre PAC type, et en particulier ce qui est relatif aux découvertes fortuites.

Règlement

- p.22 : indiquer que les nuanciers sont également disponibles en mairie.
- p.25 : il est indiqué « Accès collectif : l'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma). »
Or les règles de retrait des portails et portes de garage « de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public » sont contraires aux dispositions de l'article 647 du code civil.
Les règles de retrait imposées pour la clôture des accès sur un terrain font porter sur ce terrain une servitude contraire aux dispositions de l'article 647 du code civil qui prescrit : « Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682. »
- p.27 : Il est imposé une régulation des rejets à 6 l/s/ha imperméabilisé, avec un débit de fuite de 2 l/s maximum, (orifice de régulation de minimum 25 mm). Attention, cette rédaction pose des problèmes à l'instruction : ne pas indiquer les débits -rester plus général en précisant l'objectif attendu-.
- p.30 : les éoliennes sont interdites : ceci n'est pas une destination, s'agit-il uniquement des éoliennes domestiques ?
Idem UB p.36, idem Up p.53, idem UC p.40 lorsqu'elles font plus de 12m, idem Ui, UI1, Auc
- p.30 : « Sous-destination des logements : les constructions annexes dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m² (hors piscine) et d'une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle s'intègre à son environnement et que son implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation. » Ceci n'est pas vérifiable dans un permis, belle intention de le noter mais inapplicable.
Idem UB p.34, Idem Uc p.38, Idem AUc
- p.30 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE : il aurait été plus simple de préciser les règles applicables pour une instruction plus aisée.
Idem UB p.36
- p.32 : les murs et murets en pierres ne peuvent être enduits, préférer comme rédaction "devront être maintenus".
- p.33 : UA 2.4 - STATIONNEMENT : rien n'est prévu pour les commerces et artisanat ni pour l'hôtellerie autorisés dans la zone ?
- p.59 : les zones AU sont fermées et soumises à évolution du PLU, elles ne comportent pas de constructions. Pourquoi y a-t-il déjà des OAP à titre indicatif ? et un règlement, des sms...?
Toutes ces informations sont-elles réellement utiles et ne risquent-elles pas d'induire les demandeurs en erreur en leur laissant croire qu'ils pourront construire s'ils s'intègrent dans les dispositions de l'OAP.
- p.63 : Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (dans la zone agricole ou une zone mitoyenne), cela signifie que cette partie du règlement peut s'appliquer sur une autre zone que la zone A ? Il conviendra de clarifier.
- p.70 : Opération à vocation d'habitat : « Il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement. En plus, il est prévu des places de stationnement pour les visiteurs à raison de 2 places pour 3 logements, 3 places pour 5 logements, 4 places pour 7 logements, 5 places pour 10 logements. A partir de 10 logements, il est imposé une place supplémentaire tous les 2 logements créés. »

Ce type d'opération ne doit pas être autorisé dans la zone agricole. Idem pour la réalisation de bureaux et l'habitat collectif. Idem zone N p.78.

- p.82 : « Tient compte de la fiche du ministère ». *Préférer une rédaction du type "issu du lexique national de l'urbanisme".*

Numérisation du dossier de PLU

Je vous rappelle que les services de la DDT ont procédé à la numérisation d'une précédente version du document d'urbanisme de votre collectivité. Les fichiers numérisés vous ont été remis dans le cadre d'une convention d'échanges de données dans laquelle vous vous êtes engagés à les mettre à jour, selon les dispositions du standard CNIG en vigueur, lors de chaque évolution de votre document d'urbanisme et les transmettre systématiquement à l'État.

Après examen des fichiers transmis dans le cadre de la révision de votre document d'urbanisme, il apparaît que ces derniers ne respecteraient pas la réglementation en vigueur. En effet, en vertu des dispositions des articles L.133-1 à L.133-5, R.133-1 à R.133-3 et R.163-6 du code de l'urbanisme, l'ensemble des pièces constitutives de votre PLU doit être élaboré sous forme de fichiers informatiques dans le respect du standard de numérisation défini par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG), en vue de son versement dans le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU).

Bien qu'il n'y ait pas d'obligation à transmettre le PLU au format CNIG au stade de l'arrêt du projet de ce dernier, les plans qu'il contient doivent être élaborés à partir des couches SIG et non pas à partir de fichiers de type AUTOCAD ou d'un autre logiciel de PAO ou de dessin par exemple ; il serait alors très difficile de garantir la cohérence et l'équivalence avec les plans « papier » ayant servi aux diverses consultations durant la procédure et ultérieurement lors de l'approbation. De plus, pour assurer la qualité géométrique et topographique des données géographiques du PLU et permettre sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU), il est important et indispensable que ce dernier ait été élaboré à partir du référentiel cadastral (PCI vecteur de la DGFIP en général) en vigueur, téléchargeable gratuitement sur le site internet www.data.gouv.fr (<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/cadastre/>), et ce, à toutes les étapes de la procédure.

L'ensemble du dossier de fichiers du PLU, respectant ces dispositions du code de l'urbanisme, devra être transmis à l'État en même temps que la délibération d'approbation, sauf si ce dernier est publié simultanément sur le GPU.

Ces dispositions s'appliqueront également à toutes les procédures et modifications ultérieures impactant ce PLU.