

PRÉFET DE LA CREUSE

Direction départementale des territoires
Service urbanisme, habitat et construction durables
Bureau planification
Affaire suivie par : Valérie Toussaint
Tél : 05 55 51 69 53
valerie.toussaint@creuse.gouv.fr

Guéret, le

- 8 FEV. 2018

Monsieur le Président,

Par délibération du 9 novembre 2017, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Grand Guéret, compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 27 mars 2017, a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sulpice-le-Guérotois. Le dossier a été déposé en préfecture le 17 novembre 2017.

Après examen du dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes, émises par les services de l'État.

Prise en compte des objectifs de limitation de l'étalement urbain et de la consommation des espaces agricoles et naturels

Les espaces ouverts à l'urbanisation résidentielle sur le territoire de la commune de Saint-Sulpice-le-Guérotois sont passés de 85 hectares dans l'ancien plan d'occupation des sols (POS) à 22,5 hectares dans le projet de PLU arrêté, répartis entre la zone AUc (zone à urbaniser à court terme) et les zones urbaines Ua (bourg) et Ub (villages).

Dans le cadre de l'association à l'élaboration du document, les services de l'État ont attiré l'attention de la commune sur les enjeux économiques, environnementaux et paysagers de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, et l'ont invité à recentrer l'urbanisation sur le bourg et les villages structurants.

La commune a pris le parti de densifier le centre-bourg. Elle a néanmoins maintenu 24 hameaux en zone urbaine.

Cependant, avec une diminution de plus des deux tiers des surfaces urbanisables pour le logement par rapport au POS, le PLU apparaît compatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

Prise en compte des enjeux environnementaux

- Qualité des eaux en vue de la production d'eau potable

L'ensemble des quatre réseaux desservant la commune en eau potable ne fait pas l'objet de traitement de désinfection et l'eau connaît périodiquement des non-conformités bactériologiques, notamment pour les unités de distribution du bourg, de Longchaud et du Mazaudoueix. Ce constat a été signalé à plusieurs reprises à la commune par l'agence régionale de santé (ARS). Seule la mise en place de systèmes pérennes de désinfection permettra de garantir à la population desservie une eau de qualité. Dans ce contexte, le développement de l'urbanisation sur ce territoire ne pourra être envisagé qu'à la condition que la qualité bactériologique de l'eau soit garantie de façon pérenne.

Monsieur Eric CORREIA
Président de la communauté d'agglomération du Grand Guéret
9 avenue Charles de Gaulle – BP302
23006 GUERET Cedex

Copie : Monsieur le Maire de Saint-Sulpice-le-Guérotois

- Réutilisation des sols potentiellement pollués

Plusieurs sites potentiellement pollués par des activités antérieures sont répertoriés dans le rapport de présentation. Avant toute réutilisation potentielle de ces parcelles, il sera nécessaire de vérifier la compatibilité du site avec leur usage envisagé.

- Prévention des nuisances

La commune devra être vigilante quant à l'implantation des activités dans les zones dédiées (zones Ui) qui jouxtent les villages (zones Ub). Les nouvelles constructions en zone Ui ne devront pas être source de nuisances sonores pour les habitations.

- Natura 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000 devra prendre en compte le formulaire standard de données (FSD), qui présente les caractéristiques du site et répertorie les espèces qui doivent être sauvegardées en priorité. Le formulaire standard de données est un document évolutif, dont la mise à jour est effectuée au vu d'éléments nouveaux tels qu'à la suite d'inventaires écologiques.

Périmètre de protection des abords des monuments historiques sur la zone Ua

Conformément à l'article L.621-31 du code du patrimoine, l'enquête publique portera à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Le commissaire enquêteur consultera le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figurera dans le rapport du commissaire enquêteur.

A l'issue de l'enquête publique, le préfet demandera à la communauté d'agglomération son accord sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique.

Après accord de la communauté d'agglomération, le périmètre délimité des abords sera créé par arrêté du préfet de région. L'arrêté sera notifié à la communauté d'agglomération qui annexera le périmètre au PLU approuvé par une procédure de mise à jour.

Règlement du PLU

- Occupations et utilisations du sol interdites et admises sous conditions particulières (articles 1 et 2)

Certaines destinations de constructions ne sont pas répertoriées aux articles 1 et 2 du règlement de la zone UTL, dédiée aux constructions et aménagements touristiques et de loisirs. Il s'agit des destinations relatives à l'industrie, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et aux exploitations agricoles. Or, certaines de ces destinations pourraient s'avérer incompatibles avec le caractère de la zone.

Il est rappelé que les constructions et installations qui ne relèvent ni de l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites), ni de l'article 2 (occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières) sont considérées comme étant autorisées sans conditions particulières.

Il serait donc opportun de compléter le règlement de la zone UTL afin de mieux encadrer les constructions qui pourront y être autorisées.

L'article 2 du règlement de la zone agricole (A) autorise « les constructions et installation à usage d'habitation et d'activité à condition qu'elles soient directement liées aux activités agricoles ». Il conviendra de restreindre cette autorisation aux constructions et installations « nécessaires » aux activités agricoles, conformément aux obligations prévues par l'ancien article R.123-7 du code de l'urbanisme, qui s'applique au plan local d'urbanisme de Saint-Sulpice-le-Guérotois, recodifié à l'article R.151-23 par le décret du 28 décembre 2015.

L'article 2 du règlement de la zone A prévoit en outre que « toute construction traditionnelle dont la sauvegarde est souhaitable peut être réaffectée à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes... ». Par cette disposition, le règlement permet les changements de destination des constructions en zone agricole. Le code de l'urbanisme autorise les changements de destinations, à la condition néanmoins que les bâtiments susceptibles d'en faire l'objet soient désignés sur les documents graphiques du règlement du PLU (cf. art. L.151-11 et ancien art. R.123-7 du code de l'urbanisme). Aussi, cette disposition du règlement ne pourra s'appliquer que sur des bâtiments préalablement identifiés et désignés sur le plan de zonage. En l'absence de cette identification, la règle sera inopérante et son application illégale.

L'article 2 du règlement de la zone vouée à accueillir de petites infrastructures liées au tourisme ou aux loisirs (NTL) autorise sous conditions « les constructions légères de plain-pied, de moins de 30 m², sans hébergement, ... ». Il conviendra de préciser dans le règlement s'il est fait référence à une surface d'emprise au sol ou à une surface de plancher.

- Dispositions relatives à la qualité environnementale des constructions et aménagements (articles 4, 12 et 15)

Le règlement énonce un certain nombre de dispositions non prescriptives, qui ne pourront, de ce fait, être opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Il mentionne notamment que « la récupération des eaux pluviales est fortement recommandée », que « l'utilisation des revêtements perméables dans la conception des parkings sera privilégiée », ou encore que « l'utilisation des énergies renouvelables est recommandée ».

Afin d'être cohérent avec les objectifs inscrits dans le PADD de protection de la ressource en eau et de promotion des énergies renouvelables, le règlement mériterait d'être davantage prescriptif sur ces thématiques.

Ainsi, l'aménagement de places de stationnement perméables ou l'installation de dispositifs de récupération des eaux pluviales pourraient être opportunément imposés dans la zone Ui, où les places de stationnement seront susceptibles d'occuper une surface conséquente et de générer par là même une forte imperméabilisation des sols.

De la même manière, il serait opportun d'imposer dans les zones naturelles et agricoles que l'aménagement de places de stationnement soit non imperméabilisé.

- Superficie des terrains constructibles (article 5)

L'article 5 de la zone AUc dispose que la surface maximale des lots sera de 1 000 m². L'inscription de surfaces maximales constructibles ne figure pas dans les outils réglementaires prévus par le code de l'urbanisme. Cette disposition ne peut donc être appliquée et devra être retirée du règlement. Afin de répondre à un objectif de densité dans les nouvelles zones à urbaniser, cette obligation pourra néanmoins être reportée dans les orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les opérations d'aménagement devront être compatibles.

- Hauteur des constructions (article 10)

Le règlement des zones Ua et Ub établit une hauteur minimale des constructions (« minimum rez-de-chaussée + 1 »). Or, cette disposition n'est pas autorisée par le code de l'urbanisme, dans sa version antérieure au décret du 28 décembre 2015, qui s'applique au PLU de Saint-Sulpice-le-Guérétois. En effet, l'ancien article R.123-9 10° du code de l'urbanisme prévoit uniquement la possibilité de fixer une hauteur maximale des constructions. Le PLU ne peut donc légalement établir une prescription relative aux hauteurs minimales.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU mentionne que « les orientations d'aménagement et de programmation ci-après définies sont des recommandations, le seul élément imposé est le respect de la densité de logements et leur pourcentage de logements sociaux ».

D'une part, il convient de préciser que les orientations d'aménagement et de programmation ne constituent pas des recommandations, sinon des prescriptions s'imposant aux demandes d'autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. S'agissant de l'objectif de logements sociaux, celui-ci peut être imposé aux projets dans un rapport de conformité en inscrivant la disposition appropriée dans le règlement du PLU. En effet, l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dispose que « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Rapport de présentation – justifications des choix

Le PLU identifie des éléments bâtis devant faire l'objet de prescriptions dans le règlement du PLU afin d'assurer leur protection. Dans cet objectif, l'article 11 du règlement du PLU interdit l'installation d'équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables sur le patrimoine à protéger. Conformément à l'article L.111-18 du code de l'urbanisme, cette interdiction doit être particulièrement motivée. Or, aucune justification de cette disposition n'apparaît dans le rapport de présentation du PLU, qu'il conviendra donc de compléter sur ce point.

Annexes

La protection du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ainsi que l'inscription d'emplacements réservés constituent un outil réglementaire du PLU. Les listes du patrimoine à protéger dans le règlement du PLU et des emplacements réservés doivent donc être retirées des annexes du dossier de PLU, et être annexées au règlement.

À noter que la liste limitative des annexes du PLU figure aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au décret du 28 décembre 2015 (recodifiés aux articles R.151-51, R.151-52 et R.151-53 par le décret). Devront notamment être annexés au PLU :

- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les bois ou forêts relevant du régime forestier.

A l'issue de son approbation, le PLU devra faire l'objet d'une procédure de mise à jour afin qu'y soit annexés, le cas échéant, le nouveau périmètre à l'intérieur duquel s'appliquera le droit de préemption urbain (DPU) et la délibération institutive du DPU, ainsi que le périmètre délimité des abords et l'arrêté institutif de ce périmètre.

Autres remarques de forme

Rapport de présentation

- page 21 : le schéma de cohérence territoriale du Grand Guéret n'a pas été approuvé en mai 2012, sinon le 20 décembre 2012.
- page 21 : les dispositions relatives aux SCOT sont régies, depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, par les articles L.141-1 et suivants L.151-7, et non plus par l'article L.122-1. Cette référence réglementaire devra être corrigée.

Règlement

- L'outil réglementaire permettant de désigner le patrimoine bâti à protéger et à définir les prescriptions visant à assurer cet objectif de protection est régi par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et non par l'article L.151-23. Ce dernier concerne la protection d'éléments de paysage, de sites et de secteur pour des motifs écologiques. Il conviendra donc de corriger les références relatives à ces dispositions dans les différentes pièces du PLU.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- page 2 : les orientations d'aménagement et de programmation sont régies, depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, par les articles L.151-6 et L.151-7, et non plus par l'article L.123-1-4. Cette référence réglementaire devra être corrigée.
- page 7 : il conviendra de préciser dans la légende ce que représentent les traits noirs fins hachurés.
- page 15 : le périmètre de l'OAP de la zone des Coussières devra être délimité sur le plan.

L'analyse du document me conduit à formuler un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte des observations formulées ci-avant.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet,

Le directeur départemental,

Laurent BOULET



