

PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Lyon, le

19 FEV. 2018

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Le directeur

à

Monsieur le maire de la commune de Pomeys
Le Bourg
69590 POMEYS

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de Pomeys

Réf. : L-8040S/EL/AM

P.J. : Annexe

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 le 16 novembre 2017 et reçu en préfecture le 23 novembre 2017.

La commune est concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) des Monts du lyonnais, approuvé en octobre 2016, qui l'identifie en tant que « village ».

Le projet présenté consiste en l'élaboration d'un plan local d'urbanisme succédant au plan d'occupation des sols (POS) du 29 mai 1995, devenu caduc le 27 mars 2017 en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. La commune est actuellement soumise au règlement national d'urbanisme.

Par rapport au potentiel d'urbanisation du POS, le projet prévoit une réduction d'environ 11 hectares du potentiel constructible (espaces rendus aux zones agricoles et naturelles). De plus, conformément au SCOT, le projet de PLU se resserre autour du noyau villageois et ne laisse plus la possibilité aux hameaux et secteurs d'habitat excentrés de se développer. Le projet de PLU prévoit également la création de quelques logements sociaux au sein de l'enveloppe urbaine.

Par délibération du 6 octobre 2016, la commune a opté en faveur du règlement modernisé du code de l'urbanisme issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

L'analyse du projet de PLU appelle de ma part un **avis favorable, assorti de quatre réserves** :

- supprimer la zone à urbaniser en extension à l'ouest du village et ajuster la superficie des autres zones ouvertes à l'urbanisation ;
- ajuster le sous-secteur NL2 de la base de loisirs de «Hurongues» ;
- améliorer la préservation des corridors écologiques et des zones humides ;
- prendre en compte les risques mouvements de terrain en zones agricole et naturelle.

- **Supprimer la zone à urbaniser située en extension à l'ouest du village et ajuster la superficie des autres zones ouvertes à l'urbanisation**

En premier lieu, le potentiel constructible du PLU devra être clarifié au regard de l'évolution démographique attendue et des prescriptions du SCOT. Les chiffres annoncés p.191 du rapport de présentation (nombre de logements, superficie totale des zones à urbaniser) présentent actuellement plusieurs incohérences, qui amènent à des densités moyennes des zones AU (à urbaniser) allant de 17 à 20 logements par hectare. Pour mémoire, le SCOT prévoit une évolution démographique de 0,9 % par an pour les villages comme Pomeys. De même, une surface maximale de 7,6 ha de foncier est urbanisable jusqu'à échéance du SCOT, dont 3,8 ha sur la période 2017-2027. La densité moyenne des zones AU doit s'élever à 20 logements par hectare minimum. Le projet de PLU vise une fourchette basse concernant la densité et haute concernant les superficies ouvertes à l'urbanisation, la compatibilité avec les prescriptions du SCOT reste donc à démontrer.

Outre la clarification du point précédent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone située à l'ouest du village n'est pas souhaitable. Cette zone est située dans un secteur de risques mouvements de terrain de niveau moyen et présente par ailleurs une sensibilité paysagère importante. Son urbanisation ne répond pas à l'un des enjeux forts du PLU de renforcement et rééquilibrage de la centralité du bourg. Cet espace constitue une extension urbaine qui n'est repérée ni sur la carte des capacités de développement du bourg, ni sur celle des sites à enjeux du bourg (respectivement p. 123 et 124 du rapport de présentation). A contrario, un espace important situé dans l'enveloppe urbaine actuelle reste disponible à l'est du bourg (n°1 p.123 du rapport de présentation). Ce tènement constitue une réelle opportunité pour le développement équilibré de la commune. Ainsi, si l'une des zones AUa (3417 m²) a bien été repérée au sein de cet espace, la partie ouest de cette zone stratégique présente un potentiel à investir : des prescriptions en termes de densité, de formes urbaines, un souci de connexion avec le centre et des principes d'intégration paysagère pourront être développés à travers une OAP.

En outre, le SCOT prescrit la priorisation de l'urbanisation nouvelle dans l'enveloppe urbaine, orientation déclinée dans le PADD communal (« recentrer l'urbanisation sur le bourg », « renforcer le poids démographique sur le centre », donner une « épaisseur urbaine au centre »...).

Enfin, le projet de PLU identifie, après justifications, dix changements de destination possibles sans intégrer toutefois ces nouveaux logements au nombre total de constructions. Il convient d'adapter le besoin de nouvelles superficies pour l'urbanisation en conséquence.

En conclusion, il convient de supprimer la zone à urbaniser située sur le secteur d'aléa moyen de risques mouvements de terrain et de le compenser par l'ouverture à l'urbanisation du secteur situé à l'est du bourg-centre. La surface d'urbanisation investie devra être ajustée, après révision des densités à la hausse et prise en compte des changements de destination.

- **Ajuster le sous-secteur NL2 de la base de loisirs de «Hurongues»**

Dans le projet de PLU, la base de loisirs de « Hurongues » est zonée en 2 sous-secteurs NL1 et NL2 (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)). Le sous-secteur NL1 correspond au camping existant et à la piscine intercommunale. Le règlement de ce secteur autorise notamment la gestion de l'existant et l'extension de la piscine. Le sous-secteur NL2 est quant à lui positionné sur le plan d'eau et ses abords et présente un caractère très naturel.

Si le zonage NL1 n'est pas remis en question, le zonage NL2 devra être limité aux deux projets de construction prévus et leur stationnement associé. Le reste de la zone sera reclassé en zone N. Conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement précisera les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone. Deux polygones pour l'implantation des futurs bâtiments pourront être délimités, avec un zonage au plus près des bâtis envisagés.

- **Améliorer la préservation des corridors écologiques et des zones humides**

Le projet de PLU vise la préservation des ressources du territoire. Dans cette optique, les zones humides (ZH) ainsi que les corridors écologiques ont été identifiés. Cependant, certaines ZH de l'inventaire départemental n'ont pas été reprises sur le règlement graphique : ZH du ruisseau de la « Gimond », « Mare de la Grange des Pauvres », « Ozon - Grand Jean », ruisseau le « Manipan ». Par ailleurs, le PADD et le rapport de présentation font état d'une prairie humide limitrophe à l'urbanisation (zone n°12 p.123 du rapport de présentation), qui n'est pas identifiée dans le document graphique. Il conviendrait de mettre à jour le zonage en intégrant ces éléments.

Pour rappel, le SCOT prescrit l'inconstructibilité des corridors écologiques, sauf exceptions particulières détaillées dans le document d'orientations et d'objectifs et sous certaines conditions à respecter. En ce qui concerne les zones humides, le SCOT demande aux documents locaux d'urbanisme de les protéger de toute artificialisation (sauf évolution du bâti existant et équipements et ouvrages d'intérêt général liés à la valorisation, la protection des milieux aquatiques et la préservation de la ressource en eau).

En ce qui concerne les corridors écologiques, la commune a pris le parti de ne pas les reporter sur le règlement graphique, ils ne font donc l'objet d'aucune prescription spécifique.

Dans le règlement du PLU, les zones humides sont protégées par des dispositions au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et les corridors écologiques via leur classement en zone N. Cependant, pour les zones humides comme pour les corridors écologiques, des dérogations sont possibles : « toutefois, d'autres types d'interventions sont autorisées sur les zones humides, sous réserves de mesures compensatoires » et « dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires ». Les dérogations restent trop générales et s'éloignent des principes du SCOT.

En conclusion, s'agissant des corridors écologiques, ceux-ci devront faire l'objet d'un classement en Aco ou Nco inconstructible. S'agissant des zones humides, le règlement proposé devra être plus restrictif, en permettant seulement les évolutions énoncées au SCOT. Les affouillements et exhaussements seront également limités.

- **Prendre en compte les risques mouvements de terrain en zones agricole et naturelle**

Conformément aux dispositions du porter à connaissance du 7 janvier 2013, le bureau d'études GEOTEC a réalisé une étude de risques de mouvements de terrain, qui porte sur l'ensemble de la commune. Cette étude est annexée au dossier de PLU, les documents graphiques du règlement du PLU font apparaître les zones de risques de mouvements de terrain et le règlement reprend les prescriptions spéciales définies par le bureau d'études.

Il est cependant demandé de modifier les dispositions du règlement pour les quelques secteurs identifiés en zone A et N en aléas moyens, en appliquant un principe général d'inconstructibilité. En particulier, les constructions neuves à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante ne pourront pas être autorisées. Les seules exceptions à cette inconstructibilité sont les constructions nouvelles permettant la réalisation de bâtiments techniques, sous réserve de :

- garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions, travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni à celles des tiers ;
- ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Parallèlement à ces réserves, votre projet appelle de ma part les remarques suivantes :

1) Concernant l'extension de la zone d'activités économiques du « Plomb » (AUi), le rapport de présentation ne mentionne pas qu'elle est repérée en tant que zone stratégique intercommunale à l'échelle

des Monts du lyonnais. Les 5,5 ha de zone AU_i du projet de PLU correspondent aux 4,30 ha repérés dans le SCOT comme « surface disponible immédiatement, zone viabilisée, commercialisable », auxquels s'ajoutent 1,2 ha de surface de « réseaux et équipement, non commercialisables ». Ces éléments de contexte permettraient de mieux justifier l'investissement de la zone AU_i projetée.

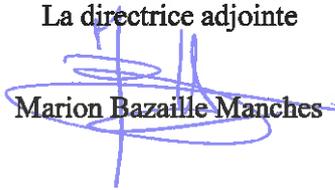
2) Le projet de PLU autorise la création de deux annexes et d'une piscine par bâtiment. Il est préconisé de limiter cette autorisation à une annexe et une piscine .

Parallèlement aux réserves et remarques énoncées, vous trouverez, ci-joint, plusieurs observations sur lesquelles je vous encourage à apporter une réponse lors de la finalisation de votre projet après enquête publique. De même, 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 l'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).

Pour le directeur,

La directrice adjointe


Marion Bazaille Manches

Avis de l'Etat sur le PLU de la commune de Pomeys / Annexes

Thème / Lieu	Observations
Remarques générales	<p>Général L'ensemble du rapport de présentation nécessiterait une actualisation sur les données administratives (cartes et données concernant les 2 anciennes communautés de communes qui ont fusionné, carte et périmètre du SCOT – p.7, 8, 12, 14 -), les données sociales (démographie, ménages, nombre de logements...données de 2011 alors que les données 2014 sont accessibles), le SDAGE et ses orientations fondamentales (p.34-35), le bilan de la consommation foncière p.120, ... Les chiffres cités dans le PADD ne sont pas corrects p.8 (sur le nombre de logements fixé par le SCOT) et p.9 sur le foncier maximal urbanisable fixé par le SCOT. Le PADD fait référence à des articles généraux qui ne sont plus les bons (L 110 et L 121-1 dont les objectifs sont maintenant repris dans le L 101-2 du code de l'urbanisme).</p> <p>Logement Contrairement à ce qui est indiqué p.12, un PLH est en cours d'élaboration à l'échelle des Monts du Lyonnais. Il convient de mettre à jour cette partie. La commune de Pomeys devra également veiller à la compatibilité de son PLU avec ce futur PLH.</p> <p>Eau potable Si le bilan besoin/ressource est présenté de façon détaillée dans les annexes sanitaires, il mériterait d'apparaître clairement dans le rapport de présentation ; L'adéquation des besoins-ressources du territoire à ce sujet est en effet un enjeu crucial en termes d'aménagement, édicté par le SDAGE et repris par le SCOT. Le rapport et les annexes sanitaires mentionnent le schéma directeur réalisé par le SIE des Monts du Lyonnais et de la Basse Vallée du Gier. Le schéma de distribution d'eau potable, qui doit arrêter les zones desservies par le réseau de distribution, n'est pas mentionné.</p> <p>Biodiversité L'hétérogénéité des milieux crée une diversité floristique sur la commune notamment grâce aux zones humides, aux prairies et aux boisements. Le rapport de présentation fait état d'un cortège faunistique intéressant et varié, dont certaines espèces sont remarquables : Effraie de clocher, Moineau friquet, Cordulie à corps fin... Il est nécessaire de rappeler que les espèces protégées (animales ou végétales), ainsi que leurs milieux sont soumis à une réglementation spécifique (article L411-1 et suivants du code de l'environnement) notamment en cas de destruction, altération, dégradation ou même dérangement, et ce indépendamment de tout zonage.</p> <p>Protection des éléments remarquables Si des préconisations spécifiques sont associées à la protection des haies identifiées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, il n'en est rien pour les boisements de la base de loisir « d'Hurongues », identifiés au même titre mais sans aucune préconisation associée. Dès lors la protection apparaît inopérante. Aussi, contrairement à ce que sous-entend le règlement, les corridors écologiques ne sont pas identifiés via le L 151-23. Il conviendrait alors soit de faire le repérage et d'y associer les préconisations adéquates, en introduisant un zonage Aco ou Nco et une inconstructibilité associée.</p> <p>Risques Argile : Bien que la commune soit peu concernée par ce risque, il conviendrait d'annexer au PLU le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? ». Sismique : Il convient de rappeler dans le règlement que des règles de constructions parasismiques s'appliquent à certaines classes de bâtiments.</p> <p>Servitudes d'utilité publique Suite à l'arrêté préfectoral n°69-2017-04-13-012 instituant des servitudes d'utilité publique pour la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, les services de la DDT vous communiqueront un nouveau dossier SUP en remplacement, pour compléter les éléments de votre projet de PLU avant approbation.</p>

	<p>Air et Energie Les OAP relatives à l'accueil de nouveaux logements sont intéressantes et la rédaction sur les attendus en matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère est pertinente (traitement paysager pour préserver de la chaleur, exposition sud mais avec des protections pour se prémunir du rayonnement solaire estival, espacement des bâtiments pour éviter les zones d'ombre...). Les OAP contiennent également des prescriptions relatives aux performances énergétiques et au stationnement pour les véhicules électriques, ce qui est suffisamment rare dans un PLU pour être souligné positivement dans celui-là. En revanche, p. 10 des OAP (repris dans le règlement) : la rédaction sur l'implantation des panneaux solaires me semble être de nature à en limiter l'implantation sur les bâtis existants. Le PLU devra prendre en compte le futur PCAET qui vient d'être engagé en décembre 2017.</p>			
<p>Règlement</p>	<p>Le document 3 règlement - pièce 3.3 « Etude des risques géologiques sur le territoire communal » ne peut, en l'état, faire partie du règlement. Ce document contient des dispositions inapplicables en matière d'urbanisme. Pour rappel un règlement du PLU ne peut subordonner l'application d'une règle d'urbanisme à une condition ne pouvant être légalement vérifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, exiger des pièces complémentaires autres que celles prévues par la loi, ni des mesures relevant du code de la construction et de l'habitation.</p> <p style="text-align: center;">TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p> <p>Page 5 : Article 5 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels - Fondations et implantation des constructions On veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 25°. Pour le contrôle de cette disposition il conviendrait de disposer d'un document graphique réglementaire faisant apparaître les crêtes et les bassins versant sur un fond de plan topographique.</p> <p>Article 9 – Définitions Page 13 : Hauteur La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel (mesuré avant travaux) et soit par de l'acrotère, dans le cas de toiture terrasse, soit par l'égout du toit (au faîtage) dans les autres cas, à l'exception des ouvrages techniques tels que paratonnerres, appareils d'ascenseurs, locaux techniques d'ascenseur, cheminées, dispositifs de ventilation. <u>Pour la commune de Pomeys, la hauteur se mesure au faîtage.</u> Mettre en concordance les informations sur le mode de calcul de la hauteur (égout du toit ou faîtage)</p> <p>Page 13 : Limites latérales : Limites qui aboutissent à une voie. Page 13 : Limites latérales : Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Il serait souhaitable de ne conserver qu'une seule définition.</p> <p>Page 14 : Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire. Disposition incompatible avec celle de la définition de « l'implantation : En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.80 mètre de débordement. »</p> <p style="text-align: center;">TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p> <p>Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONES Ua et Ub Page 21 : Ua/Ub 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p> <table border="1" data-bbox="501 1675 1444 1742"> <tr> <td data-bbox="501 1675 928 1742">Industrie</td> <td data-bbox="928 1675 1444 1742">Autorisé sous réserve que la surface de plancher de vente ? soit inférieur à 150 m²</td> </tr> </table> <p>Page 22 : Ua/Ub 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article 1 Volumétrie et implantation des constructions Les hauteurs : La hauteur des autres constructions est limitée au faîtage à : disposition incohérente</p>		Industrie	Autorisé sous réserve que la surface de plancher de vente ? soit inférieur à 150 m ²
Industrie	Autorisé sous réserve que la surface de plancher de vente ? soit inférieur à 150 m ²			

avec la définition de la hauteur, sauf à ne pas réglementer la hauteur des constructions couvertes par une toiture terrasse. Dans ce cas exception à justifier.

Page 23 : Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :
Pour la zone Ub



Corriger le renvoi à l'article 10 par article 1 du paragraphe 2
Idem A2 article 1 page 36
Idem N2 article 1 page 43

Page 24 : Article 4 Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus
La zone Ub est concernée par une perspective paysagère à conserver. Le secteur ci-dessous est inconstructible. Il serait souhaitable de mettre en concordance la partie écrite du règlement et la partie graphique. A noter que le secteur « inconstructible » définit correspond à des zones Ua, Ub et A, que le seul classement en zone A, d'une partie de l'ouverture paysagère à conserver, ne rend pas le terrain inconstructible.

Ua/Ub 3- Equipement et réseaux

Page 25 : Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements,

un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être (est ?) exigé. Ou alors il conviendrait de préciser dans quel cas pourrait être exigé la réalisation d'un seul accès pour une opération d'ensemble.

Idem Ue3 article 1 page 29

Idem A3 article 1 page 38

Idem N3 article 1 page 44

Article 2 Desserte par les réseaux

Page 26 : Assainissement :

(.....) Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter

le règlement d'assainissement collectif. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L152-1 du code de l'urbanisme.

Idem Ue3 article 2 page 29

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Ue 3- Equipement et réseaux

Article 2 Desserte par les réseaux

Assainissement :

Page 30 : - En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone

doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome, sauf les bâtiments

techniques agricoles. Il conviendrait de justifier cette exception ou de définir ce qu'est un bâtiment technique agricole, certaines activités dans ces bâtiments pouvant générer des eaux résiduaires.

Idem A3 article 2 page 38

Idem N3 article 2 page 45

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Voir observations sous OAP

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

A1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Page 34 : Article A2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

Les logements :

(...)

-L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension).Il convient aussi de réglementer leur emprise au sol en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

-Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser :

40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. (...) Il convient aussi de réglementer leur surface de plancher ainsi que leur hauteur en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Idem N1 article N2 page 41 (ne pas oublier pour la zone N de reprendre la limite de 25 m² d'emprise au sol par annexe)

Page 35 : Autres installations autorisées sous condition :

- préciser dans le règlement de la zone Ai que sont exclus des extensions les logements (conformément au rapport de présentation)

- Les stationnements collectifs ~~non~~ liés à des constructions ou équipements (chemins de randonnée...) présentes dans la zone s'ils sont d'usages publics.

Occupation des sols contraire aux dispositions de l'article R151-23 du code de l'urbanisme, qui définit les constructions et installations pouvant être autorisées dans la zone.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé. Disposition inutile en zone agricole

Idem N1 article N2 page 42

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

N1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Page 41 : Article N2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Dans la zone Np, sont autorisées sous condition

- Les stationnements collectifs ~~non~~ liés à des constructions présentes dans la zone s'ils sont d'usages publics.

Disposition contradictoire avec la destination de la zone « zone Np dédiée aux entités patrimoniales ».

Page 42 : Dans la zone NL1 sont autorisées sous condition

- Les stationnements collectifs ~~non~~ liés à des constructions présentes dans la zone s'ils sont

d'usages publics. Aménagements, ou constructions, qui apparaîtraient incompatibles avec la vocation de la zone « zone NL dédiée aux secteurs de loisirs », si non liés à une activité de loisirs.

Idem NL2 page 42

TITRE VI – Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures (article 2)

Page 52 : 11.4 - Bâtiments industriels, artisanaux, commerciaux et de bureaux

11.4.2/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres ou de bois. La couleur

blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites. Les couleurs devront respecter la

palette de couleur ~~mise en place par la commune~~. Il convient de joindre ce nuancier au règlement, seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L152-1 du code de l'urbanisme.

Orientation d'aménagement et de programmation - Au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme

1 Les orientations d'aménagements à dominante d'habitat au titre du R.151-8

Le principe des OAP « d'aménagement » définies au R151-8 est d'offrir une

valorisation de la planification par le projet et pas uniquement par la règle. Les orientations doivent être suffisamment claires sans être trop précises (cf guide de la modernisation du PLU). Les dispositions retenues pour l'ensemble des OAP à dominante d'habitat, sous forme de règlement apparaît contraire aux objectifs du R151-8.

Il est rappelé que les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Page 6 : Mixité fonctionnelle et sociale : Principes

La mixité sociale

Un programme de logement a été défini sur le secteur violet (cf schéma p15).

La mixité fonctionnelle

Le schéma de l'orientation d'aménagement impose la création d'un RDC d'activité.

(...).

Afin de concrétiser les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, définis par le rapport de présentation (6 logements sociaux) et le PADD, il convient que ces dispositions soient reprises dans le règlement. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L152-1.

Page 7 : La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives : Principes

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3 m.

(...)

~~Pour les constructions à usage d'annexes, implantation libre.~~ Les annexes ayant la même destination que le bâtiment principal il ne peut y avoir de règles différenciées pour la même destination sauf à ce que cette exception soit justifiée.

Page 17 : Le schéma fait apparaître, pour l'un des secteurs, un espace public à créer. Cet espace devrait figurer sur le plan de zonage, via un emplacement réservé.

Pour les OAP situées au nord et à l'ouest du bourg, qui concernent des surfaces importantes à l'échelle communale, le schéma n'apparaît pas répondre au dernier alinéa de l'article R151-8 « Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».

Idem pour l'OAP de la ZAE du Plomb

