



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service territoire et urbanisme**

Affaire suivie par : STU/AP
Téléphone : 04 34 46 60 00
Mél : ddtm-stu@herault.gouv.fr



Montpellier, le 13 JUL. 2023

Le préfet de l'Hérault
à

LRAR

Monsieur le Maire de Saint-Pargoire

Objet : Plan Local d'urbanisme - Projet arrêté - Avis de synthèse des services de l'État.

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 18 avril 2023 et notifié à mes services le 26 avril 2023.

Je tiens à souligner les efforts réalisés en 2023 par la commune et note que les observations formulées lors des réunions avec mes services trouvent majoritairement leur traduction dans le projet de PLU. Ce projet tel qu'il a été arrêté apparaît globalement de bonne qualité. Les objectifs de croissance démographique sont cohérents avec le positionnement de la commune dans son armature territoriale, le projet urbain est qualitatif avec des protections paysagères, patrimoniales et écologiques.

Il ressort toutefois à la lecture du projet arrêté que des compléments et modifications doivent être apportés pour fiabiliser le cadre juridique et l'applicabilité du document. Les remarques sont regroupées par thématiques et graduées selon deux niveaux :

- les réserves, devant être levées à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU ;
- les observations, dont la prise en compte permettrait une amélioration du document.

Compte tenu de l'ensemble des observations formulées dans le présent avis, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de votre commune, sous réserve de prendre en compte des remarques exposées ci-après.

Bien entendu, mes services se tiennent à votre disposition pour toute information que vous jugeriez utile.

Je vous prie de croire, monsieur le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

Respect de votre attention.

Le préfet,
Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Béziers,
sous-préfet de Lodève par interim

Pierre CASTOLDI

Le projet de PLU prévoit à l'horizon 2034 une population communale de 2900 habitants, ce qui représente environ 600 habitants supplémentaires et un taux de croissance moyenne annuel de 1,38 % à compter de 2018. Ce projet démographique engendre un besoin d'environ 260 logements. Environ 160 logements sont prévus (où ont déjà été réalisés) en densification ou renouvellement du tissu urbain. Les autres logements sont prévus dans deux dents creuses conséquentes du PLU. La consommation d'espace affectée à l'habitat est d'environ 5,8 ha.

Par ailleurs 2,1 ha sont prévus pour l'extension de la zone d'activité économique du village, et un hectare pour des équipements publics.

Le projet apparaît compatible avec le SCoT Cœur d'Hérault qui doit être approuvé prochainement et qui a fixé une date « zéro » en 2018.

1/ Sur l'adéquation besoins-ressources en eau potable

Réserves

La production et la distribution d'eau potable sont gérées par le syndicat mixte des eaux de la vallée de l'Hérault (SMEVH) à partir du forage de Saint-Mamert à Plaissan, qui alimente également 21 autres communes. Cependant, le PLU ne démontre pas de façon argumentée l'adéquation entre les capacités de la ressource en eau potable et le projet démographique prévu par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Saint-Pargoire.

En conséquence, les zones à urbaniser du PLU devront être bloquées dans l'attente de documents précis établis par le SMEVH et démontrant la capacité de la ressource à alimenter (en jour de pointe) les nouveaux habitants de chaque commune, et pour Saint-Pargoire au minimum à l'échéance du PLU (2033).

2/ Sur la gestion de la ressource en eau

Réserves

- Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

L'état initial du rapport de présentation fait état d'un rendement du réseau d'alimentation en eau potable de 85,55 % en 2019 et de 76,45 % en 2020. Le rendement objectif prévu par le plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Hérault pour la commune est de 82,35 %. La différence entre objectif et rendement réel est supérieure à 5 %. De plus, le rendement ne doit pas diminuer, il doit au minima être maintenu.

Cette baisse est donc anormale et doit être explicitée.

Ces chiffres devront être complétés dans le PLU avec les données 2021 voire 2022 pour voir si des travaux ont été réalisés pour améliorer le rendement.

Par ailleurs, aucune orientation du PADD ne précise de mesure pour l'économie de la ressource en eau. En plus de la gestion continue du rendement, la sensibilisation des citoyens aux mesures de protection, et l'exemplarité de la commune dans la maîtrise de l'eau doivent être mises en avant. Par exemple, l'utilisation de puits par la commune pour l'arrosage des espaces verts doit être limitée.

Cette thématique devra être rajoutée dans le PADD (dans l'orientation 4 par exemple), et déclinée dans le PLU.

En cas de baisse chronique des rendements du réseau, il conviendra de définir un calendrier de travaux permettant de rétablir le taux de rendement de 85,55 % au minimum. En l'absence de ces éléments, il devra être envisagé un échancier des ouvertures à l'urbanisation, en distinguant des

sous zonages dans les zones AU.

- Zones humides

Les zones humides de la ripisylve du fleuve de l'Hérault et les bordures du ruisseau du Dardaillon, ainsi que les abords du Rieutort et du ruisseau de Bonne Frech ont été pré-identifiés comme zones humides. Même si les projets d'urbanisation ne semblent pas être sur ou à proximité de ces zones humides, leur protection est une obligation conformément à l'article L. 211-1-1 du code de l'environnement.

Le règlement du PLU devra donc préciser que les projets ne doivent pas être situés sur une zone humide même non encore répertoriée.

- Imperméabilisation

Afin de lutter contre l'imperméabilisation, le règlement impose une zone libre minimale à conserver selon le zonage d'urbanisme.

Le règlement devra préconiser de favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux de pluies, plutôt que de raccorder au réseau d'eaux pluviales. Le PADD reprend cette préconisation, mais le règlement présente la demande de raccordement au réseau comme première action à réaliser, la gestion à la parcelle n'étant proposée qu'en absence de réseau ou d'accord.

Il est à noter cependant la préconisation dans le règlement de la récupération des eaux pluviales pour les usages domestiques.

3/ Sur les risques

3.1. Réserves

- Dans le projet d'aménagement et de développement durables

Au regard du niveau de risque feu de forêt défini comme fort sur le territoire communal par le dossier départemental des risques majeurs de l'Hérault (DDRM), le PADD doit exprimer la stratégie retenue en matière de prise en compte du feu de forêt dans le développement du territoire : choix des extensions urbaines, gabarit des voiries et capacité suffisante des équipements de défense... et évoquer la ressource en eau mobilisable pour la défense incendie.

- Sur les plans de zonage

Une zone tampon de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eaux étudiés dans le cadre du plan de prévention des risques d'inondation ou de l'atlas des zones inondables (AZI) a été inscrite sur le plan de zonage.

Cette zone tampon doit être inscrite sur le plan de zonage uniquement pour les cours d'eaux non étudiés par l'AZI ou par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

Elle doit donc être enlevée dans les secteurs d'inondation de l'AZI et du PPRI, qui prévoient des zones inondables plus précises et globalement plus étendues.

- Dans le règlement

À la page 116, le règlement écrit indique que les zones A et N sont concernées par un aléa feu de forêt faible à fort.

Cette information doit être corrigée. En effet, certains secteurs A ou N sont soumis à un aléa

exceptionnel.

Le travail de superposition du zonage du PLU avec l'aléa incendie de forêt (annexes pièce n° 4.6.1) doit nécessairement être traduit dans le règlement en appliquant les principes de prévention de l'État en matière de risque feu de forêt.

Ainsi, en toute zone non bâtie (donc hors dents creuses en zone urbanisée) et soumise à un aléa moyen à exceptionnel ne pourront être autorisées que les constructions admises au titre des exceptions listées dans la fiche n° 5 (page 16) de la notice d'urbanisme du porter à connaissance feux de forêt.

3.2 Recommandations

- Dans le rapport de présentation

- Les grands objectifs du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 traduisant la directive inondation à l'échelle du district hydrographique Rhône Méditerranée sont rappelés dans le diagnostic, page 33.

La stratégie locale de gestion des risques d'inondation des bassins de l'Orb, du Libron et de l'Hérault, approuvée en 2017, aurait pu être mentionnée dans ce cadre (au même titre que le programme d'actions de prévention des inondations qui la décline).

- L'atlas des zones inondables (AZI) et le réseau des cours d'eau sont correctement cartographiés (page 115 de l'état initial de l'environnement). Ils seront décrits dans un paragraphe spécifique car ils apportent localement une information complémentaire au PPRI.

- Le rapport de présentation souligne également le risque lié au ruissellement pluvial intense et qui ne serait que partiellement traité par le PPRI dans le centre village (le PPRI traite principalement du débordement de cours d'eau) et le PADD indique que l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du schéma d'assainissement pluvial vient compléter la connaissance du risque de ruissellement.

Il aurait été opportun de présenter la carte d'aléas issue de cette étude dans le rapport de présentation.

- La page 109 de l'état initial de l'environnement fait référence au plan départemental de protection des forêts contre les incendies (PDPFCI).

Le PDPFCI est un document de politique générale en matière de défense contre l'incendie et n'a pas vocation à définir des règles en matière de gestion de l'urbanisation. Il ne peut donc être cité comme seule référence en matière de feu de forêt.

Pour définir le seuil de risque de la commune, il convient également de faire référence au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) de 2021 qui classe la commune de Saint-Pargoire comme une commune à risque fort de feu de forêt.

- Enfin, toutes les communes de l'Hérault sont concernées par le risque tempête. Le rapport de présentation du PLU pourrait également mentionner ce risque.

- Dans le règlement

Dans les dispositions générales, une synthèse des règles préventives relatives au risque d'inondation aurait pu être intégrée dans les dispositions générales du PLU, avec renvois possibles aux adaptations dans le corps de chaque zone du PLU.

4/ Sur l'aménagement des zones AU

Réserves

- Zone 1 AU

Ce secteur, situé en bordure du village ancien, et dans le périmètre de protection de l'église classée, doit faire l'objet d'une seule opération d'ensemble. Il est couvert par une orientation d'aménagement de programmation (OAP).

- OAP du secteur Montplaisir :

Concernant les ouvrages hydrauliques il convient de rajouter dans le texte explicatif de l'OAP (et pas uniquement dans la légende des croquis) que ces ouvrages seront accessibles aux piétons et qu'ils ne seront pas clôturés.

Il sera également rajouté la destination de toutes les zones dessinées en gris sur les croquis (habitat) et précisé, en lien avec le règlement, la zone à l'est du secteur où un traitement particulier des façades est demandé pour une meilleure insertion paysagère.

Aux pages 12 et 13 des indications chiffrées sont données pour les différentes voiries mais il manque l'unité de mesure. Elle sera rajoutée.

- Règlement de la zone 1 AU

En complément de l'OAP du secteur 1AU, le règlement de la zone 1 AU devra être complété de la façon suivante :

- L'article 6 de la zone relatif à l'aspect extérieur devra être modifié.

Toitures : Les constructions étant en aplomb par rapport au village, le paysage des toitures est important pour garder une unité globale.

Le règlement devra donc préciser que « le paysage des toitures devra garder une unité globale depuis le point de vue du vieux village (par exemple éviter trop de diversité dans les sens des faîtages...)

Façades et menuiseries : Les nuanciers des enduits/menuiseries qui admettent la teinte blanche 000 et blanc cassé 001 ne peuvent être admis. Par ailleurs, une plus grande variété de teinte de coloris pour les menuiseries devra être possible.

Un règlement spécifique devra être prévu pour la partie ouest de la zone en contact avec le village ancien avec des traitements particuliers des clôtures et des façades, en évitant, face au village ancien, les pignons aveugles et les façades secondaires (ouvertures alignées, façades travaillées comme des façades principales).

- L'article 7.2, dans son paragraphe sur les espaces libres, devra préciser que les bassins de rétention d'eaux pluviales seront tous accessibles aux piétons par temps sec, qu'ils seront aménagés avec des pentes douces et non clôturés.

- Zone 1AUE

Le schéma de cohérence territoriale du Cœur d'Hérault (SCoT) n'a pas déterminé pour Saint-Pargoire la possibilité de zones à vocation commerciale en périphérie du centre ville. L'extension de la zone Émile Carles est prévue pour être une zone d'activités économique, mais non commerciale.

En conséquence, les sous-destinations artisanat et commerce de détail et commerce de gros doivent être interdites du règlement de cette zone.

Il est rappelé que les constructions nécessaires à la production artisanale, qui ne sont pas destinées principalement à la vente directe, relèvent de la sous-destination industrie et pourront s'implanter dans la zone, en application de l'arrêté (LHAL1622621A) du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations.

5/ Sur la protection du patrimoine

5.1 Réserves au règlement de la zone UA

- Toitures

Dans l'article 6 du règlement de la zone UA relatif à l'aspect extérieur des constructions, à la page 28, la fin du paragraphe relatif à la couverture des constructions devra être complétée par la phrase suivante :

« Les installations solaires ou photovoltaïques ne seront pas visibles depuis le domaine public ».

- Toitures terrasses

Concernant les toitures en terrasse, à la page 30, des règles plus précises concernant la hauteur de l'allège et la visibilité depuis l'espace public doivent être rajoutées.

- Menuiseries

A la page 32, il convient d'ajouter pour les menuiseries et éléments menuisés la phrase suivante :

« les menuiseries d'origine doivent être conservées, restaurées ou refaites dans les formes et les matériaux correspondants à l'époque de construction de l'immeuble ».

- Occultations des ouvertures

- Dans le paragraphe sur les occultations des ouvertures, à la page 33 au deuxième alinéa, il sera rajouté la phrase suivante : En zone UA1 « les volets en bois traditionnels, battants ou pliables en tableau, doivent être maintenus.

- Les volets roulants sont incompatibles avec la préservation de l'aspect patrimonial des façades et sont en principe à écarter dans le centre ancien.

En conséquence, la phrase : « toutefois, les volets roulants sont autorisés, sous réserve... », sera remplacée par « toutefois les volets roulants pourraient être autorisés, sous réserve... ».

- Climatiseurs

Dans l'annexe 2 du règlement, à la page 157, les exemples concernant l'intégration des climatiseurs en façade ne sont pas satisfaisants pour le centre ancien et doivent en conséquence

être retirés.

- Nuancier

Le nuancier de la zone UA doit exclure les teintes blanches et blanc cassé d'enduit.

- Éléments de patrimoine à protéger

Le rapport de présentation liste aux pages 143 à 146 des bâtiments à protéger, mais ces éléments n'ont pas tous été identifiés dans le règlement d'urbanisme comme éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Aussi, tous les éléments identifiés devront être protégés, leur description et les mesures particulières destinées à assurer leur préservation seront intégrées au règlement.

6/ Sur les servitudes d'utilité publique (SUP)

6.1 Réserves

- Servitude AC1 (protection des monuments historiques et de leurs abords)

Le diagnostic du rapport de présentation évoque un périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Saint-Pargoire.

Toutefois ce PDA n'a pas été arrêté par délibération du conseil municipal. Ainsi la servitude relative à la protection des abords de l'église est toujours constituée par un périmètre de 500 mètres autour du monument.

Afin de modifier cette servitude, le conseil municipal doit délibérer pour arrêter le nouveau périmètre. S'il est validé, ce nouveau périmètre, accompagné de la notice établie par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Hérault (UDAP) pourra être mis à l'enquête publique en même temps que le PLU. A l'issue de l'enquête, si un accord est trouvé entre la commune et l'architecte des bâtiments de France, le PDA sera créé par arrêté du préfet de région. Dans le cas où cet arrêté ne pourrait intervenir avant l'approbation du PLU, le plan des servitudes devra conserver le périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église qui constitue la servitude encore en vigueur, mais devra mentionner pour information le nouveau périmètre du PDA.

Lorsque la nouvelle servitude aura été créée, elle sera intégrée au PLU par arrêté de mise à jour du maire.

- Liste des servitudes

- Le dossier de PLU comporte une liste des servitudes d'utilité publique applicables sur la commune. Toutefois il manque tous les documents écrits et actes instituant ces servitudes (dossier complet du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), actes classant les monuments historiques ...).

Ils sont à rajouter dans le dossier des servitudes.

- Servitude I6 :

L'acte ou le texte instituant cette servitude doit être rajouté dans la liste des SUP.

- Plan des servitudes

- Le périmètre de protection du moulin de Roquemengarde, situé sur la commune de Saint-Pons-de-Mauchiens, et qui impacte l'extrémité sud-ouest de la commune n'est pas mentionné sur le plan des SUP.

Il devra être rajouté.

- Servitude I4 :

Il convient de rajouter l'assiette complète de la servitude sur le plan des SUP.

Si cet acte ou texte n'existe pas, il conviendra de retirer ce périmètre du plan des SUP.

- Le périmètre des bois et forêts soumis au régime forestier et le périmètre de protection autour du bassin d'évaporation de la cave coopérative ne constituent pas des servitudes d'utilité publique, ils doivent être retirés du plan des SUP, mais peuvent être mentionnés sur un autre plan comme annexe informative.

7/ Sur l'OAP « Avenues »

Recommandation :

- Le périmètre de l'OAP ne comprend pas les parcelles AL578 ET 579, qui ne sont pas bâties mais sont attenantes au secteur. Il conviendrait de les rajouter pour une meilleure optimisation de ce foncier, ou de justifier pourquoi elles n'ont pas été intégrées dans l'OAP.

- Par ailleurs le texte de l'OAP évoque un secteur Ubi du PLU qui n'existe pas sur le plan de zonage. Il mentionne également un taux minimum de logements aidés de 20 % alors que le règlement du PLU impose 25 %.

Ces contradictions seront supprimées pour éviter toute confusion.

8 / Sur le règlement

8.1 Réserves

- Forme du règlement

Le PLU de la commune a été prescrit par délibération du 25 juin 2010.

La procédure n'est donc pas en principe soumise au décret n° 2015-1783 du 28 novembre 2015 qui a modernisé l'écriture du règlement. Ce décret ne s'applique qu'aux procédures prescrites après le 1^{er} janvier 2016, sauf si le conseil municipal délibère au plus tard lors de l'arrêt du PLU pour intégrer le règlement modernisé au PLU.

Cette délibération, prise par le conseil municipal le 18 avril 2023, n'est pas jointe au dossier de PLU.

En conséquence la délibération optant pour le règlement modernisé devra être jointe au dossier de

PLU.

En effet, en l'absence d'une telle délibération, le règlement devrait être réécrit selon les articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur version en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016.

En tout état de cause, les définitions des sous-destinations et les tableaux détaillant les destinations et sous-destinations présents dans chaque zone ne devront pas distinguer les sous-destinations « hôtel et autres hébergements touristiques », ces deux sous-destinations ayant été créées par le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020, qui n'a pas été visé par la délibération du 18 avril 2023.

- Application des articles R. 151-30 et R. 151-33 du code de l'urbanisme

Ces articles disposent que le règlement peut soumettre à conditions particulières, les constructions ayant certaines destinations ou sous destinations.

Cela implique qu'il ne peut y avoir de réglementation différente pour les constructions d'une même sous destination.

En conséquence, les paragraphes du règlement interdisant, dans une même sous-destination uniquement certains types de constructions devront être supprimés (par exemple en zone Ua le règlement ne peut pas autoriser uniquement certains types de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,).

En revanche, le règlement peut interdire ou soumettre à des conditions particulières, les types d'activités qu'il définit (par exemple des activités nuisantes pour le voisinage).

- Schéma d'assainissement pluvial

Le règlement fait référence au schéma d'assainissement pluvial. Ce dernier est encore en cours d'élaboration et n'est pas joint au dossier de PLU.

En conséquence, le règlement devra préciser que ce schéma s'appliquera s'il existe (par exemple aux pages 26 ou 61).

- Application de l'objectif 2.1 du PADD

Cet objectif prévoit notamment d'identifier protéger et améliorer les continuités écologiques.

Cependant le plan de zonage ne protège pas suffisamment les haies et bosquets en zone agricole.

Des protections spécifiques à ces espaces seront mises en place dans le règlement et le zonage du PLU.

De même le PLU pourrait inscrire dans le règlement les zones de restauration écologique mentionnées dans le PADD.

- Emprise au sol

Dans les articles 7 des zones Ub, IAU et A, les paragraphes relatifs à l'emprise au sol des constructions précisent que sont comprises dans l'emprise au sol les terrasses construites sur fondation.

Les terrasses surélevées constituent de l'emprise au sol quelles soient ou non sur fondation. Cette phrase devra être rectifiée.

- Zone UE

La zone existante étant une zone d'activité non commerciale, les sous-destinations « commerce de gros » et « restaurant » devront être supprimées de l'article 1 du règlement de la zone, et des prescriptions des autres articles.

Par ailleurs, les logements étant interdits dans la zone, il conviendrait d'interdire non seulement les extensions mais également les annexes de ces logements, y compris les piscines.

- Zone A

L'article 2 de la zone A présente plusieurs imprécisions et incohérences :

- Concernant la modification des constructions :

le règlement dispose que « Toute modification de construction existante est autorisée ». Il convient de préciser le terme « modification ». Les constructions existantes et légalement édifiées qui ne seraient plus autorisées dans la zone A du PLU ne peuvent faire l'objet que d'entretien ou de réfection.

- Changement de destination :

Il est autorisé pour des bâtiments identifiés sur le plan de zonage. Cependant aucun bâtiment est identifié sur les plans du PLU. Cette phrase sera donc supprimée du règlement.

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (article 2-2) :

La rédaction de l'article 2.2 n'est pas conforme à la réglementation et doit être réécrit.

En effet, l'arrêté n° LHAL1622621A du 10 novembre 2016 relatif aux destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées dans un PLU ne distingue pas les « locaux techniques et industriels » des « installations techniques et industrielles », et l'article R. 151-30 du code de l'urbanisme dispose que la réglementation du PLU ne peut être différente pour une même sous-destination.

En conséquence l'article doit être réécrit en autorisant ou interdisant les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sans distinction. Il est possible néanmoins de ne les autoriser que sous certaines conditions.

D'autre part il convient de limiter ces constructions également dans les secteurs A0 et Ap, qui sont présentés dans le préambule du règlement comme délimités dans un but de protection paysagère ou patrimoniale accrue par rapport au secteur A.

- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés dans tous les secteurs de la zone A à condition d'être à moins de 20 mètres des bâtiments d'exploitation. Cependant en A0, les bâtiments d'exploitations sont interdits (et aucun n'est existant).

Il convient donc pour une cohérence du règlement d'interdire également les logements en secteur A0, car ils ne pourront pas être à moins de 20 mètres de bâtiments d'exploitation.

En conséquence les contradictions d'écriture du règlement de la zone A devront être corrigées.

- Zone N

Le même type de contradiction se retrouve dans l'article 2 de la zone N. Il devra également être réécrit pour supprimer toute incohérence ou illégalité.

- Plans de zonage

Des zones sont matérialisées (points jaunes) sans qu'aucune légende explique leur signification.

La légende sera donc complétée.

8.2 Recommandations

- Zone Npv

Cette zone est dédiée à une centrale photovoltaïque existante. Cependant seules les « installations » techniques et industrielles des administrations publiques et assimilées sont autorisées. Il conviendrait d'utiliser le terme de « constructions » s'il est nécessaire de remplacer des panneaux photovoltaïques.

- Dans tout le règlement

Pour une lecture plus claire du règlement, les imprécisions et contradictions devront être éliminées. Notamment (liste non exhaustive) :

- Aux pages 42 et 44 la phrase relative à l'exonération des règles pour les opérations d'ensemble est peu claire.
- Des doublons semblent exister aux pages 60 et 90.

9/ Contenu des annexes

Réserves

Le dossier de PLU ne comporte pas de plan des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, ni le zonage d'assainissement et les systèmes d'élimination des déchets.

En application de l'article R. 151-53 du code de l'urbanisme, ces plans seront rajoutés aux annexes du PLU.

10/ Sur le contenu du rapport de présentation

10.1 Réserves

- Dans le diagnostic territorial :

À la page 57; le diagnostic économique ne fait pas ressortir un besoin de foncier économique qui justifierait l'extension de la zone d'activité existante. Ce besoin devra être davantage développé, même si l'extension est identifiée par le SCoT.

- Dans la justification des choix retenus :

Les modifications du règlement demandées ci-dessus devront être répercutées dans ce document.

10.2 Recommandations

Pour une meilleure lisibilité du document, il convient de rectifier les erreurs ou incohérences (liste non exhaustive):

- À la page 15 du diagnostic, la date de la délibération de prescription du PLU est erronée il convient de la rectifier. Le PLU a été prescrit en 2010 et non 2011.

- À la page 99 du diagnostic, le second paragraphe cite l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme de façon erronée. En effet, l'analyse de la consommation d'espace doit être réalisée au cours des 10 dernières années précédant l'approbation du plan (et non l'approbation du document d'urbanisme en vigueur). Cette phrase doit être corrigée, d'autant plus que les analyses de consommation foncière ont été réalisées de manière conforme.

- À la page 62 de l'évaluation environnementale, dans le tableau détaillant l'évaluation des incidences sur l'environnement des objectifs du PADD, l'évaluation de l'objectif 4.2 manque.

Elle devra être rajoutée.

- Justification des choix retenus : À la page 80 la dernière phrase est incomplète.