

PRÉFET DE SAÔNE-ET-LOIRE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Mâcon, le

21 AOUT 2019

Service Urbanisme
et appui aux territoires
Unité planification locale
et connaissance du territoire

affaire suivie par :
Catherine Lacorne

Tél. : 03 85 21 16 46
Fax : 03 85 38 01 55
ddt-uat-plct@saone-et-loire.gouv.fr

Monsieur le président,

En application des articles L.132-11 et L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué, pour avis, le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de votre communauté de communes, arrêté par délibération du conseil communautaire le 13 mai 2019 et notifié en préfecture le 24 mai 2019.

La communauté de communes s'inscrit dans un contexte particulier : elle appartient au périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays Charolais Brionnais et elle est la première communauté de communes à élaborer un document d'urbanisme qui doit être compatible avec ce SCoT. Par ailleurs, le pays a déjà élaboré une charte de qualité paysagère, urbaine et architecturale et le PETR porte actuellement la démarche de candidature à l'UNESCO, particulièrement marquante sur votre territoire, compte tenu de votre situation au cœur du Bien.

Cette situation spécifique induit des exigences en termes de compatibilité avec le SCoT et une nécessité de préservation de la qualité paysagère et patrimoniale. Ce dossier de PLUi est le résultat d'un travail important d'études thématiques, de recherche de convergence ainsi que d'association et de concertation.

Il s'appuie sur une projection démographique raisonnable de +0,5 % par an pour les 15 prochaines années (contre +0,7 % observé de 2010 à 2015). Il découle ainsi un besoin de 372 logements sur les 15 ans d'application du PLUi (2020-2035) en complète compatibilité avec le SCOT qui prévoyait une enveloppe de 375 logements pour cet EPCI.

Monsieur André MAMESSIER
Président de la communauté de communes
du canton de Semur-en-Brionnais
Rue des Ebaulais
71800 Saint-Christophe-en-Brionnais

Par ailleurs, en respectant les densités demandées par le SCOT, il résulte de votre projet, une modération substantielle de la consommation de l'espace : densité observée de 4,3 logts/ha entre 2002 et 2016 contre une densité de 12 logts/ha dans les deux bourgs principaux (Iguerande et Saint-Christophe-en-Brionnais) et 10 logts/ha pour les autres communes avec une consommation moyenne de 3,4 ha par commune dans le PLUi. En ce qui concerne les zones d'activité économique, là aussi la collectivité a fait le choix de la pondération, en faisant le constat que les zones économiques des territoires voisins (Marcigny et Charlieu) remplissaient suffisamment leur rôle et qu'il ne s'avérait pas nécessaire de créer une zone économique intercommunale concurrente sur son territoire. Ainsi seulement 4 ha de surface à usage économique (pour 14 communes) sont identifiés dans le document.

En outre, conscient des atouts de votre territoire, mais également pour répondre aux exigences issues de la candidature UNESCO, vous avez pris soin d'inscrire l'objectif socle suivant dans votre PADD : «développer le territoire en préservant la richesse des paysages et du patrimoine».

Dans l'ensemble, le PLUi répond donc à plusieurs objectifs réglementaires et enjeux du territoire, toutefois son analyse au regard du code de l'urbanisme, appelle de ma part les réserves suivantes :

- OAP thématique patrimoniale et règlement : Prenant en compte la qualité paysagère et architecturale du territoire, le projet de PLUi fixe comme fondement du PADD un objectif de développement basé « sur le socle patrimonial du territoire » et choisit de mettre en œuvre une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique patrimoniale. Ce type d'OAP est autorisé depuis la modernisation du PLU (décret du 28 décembre 2015) qui avait notamment pour objectif de favoriser l'émergence de projet et d'offrir plus de souplesse aux auteurs du PLU.

Cependant, la rédaction de l'OAP patrimoniale est trop générale. Elle s'applique de la même manière sur tout le territoire sans faire ressortir les spécificités de chaque village et leur diversité architecturale, urbaine et paysagère. Ses dispositions sont peu précises en matière d'inscription dans le site, de volume des bâtiments et d'aspect des constructions dans le document.

En outre, elle utilise des formulations approximatives qui laissent beaucoup de place à l'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, et ne permettent pas de garantir l'atteinte des résultats poursuivis. De surcroît, elle s'exonère, pour la zone UC, de toute contrainte architecturale (clôtures, toitures, façades) et exigence de qualité, sous prétexte que cette zone concerne le développement pavillonnaire de ces dernières années. Cette zone représente pourtant 30 % des zones urbaines du PLUi, dont le cœur du village de Fleury-la-Montagne. Il est donc important d'édicter un minimum de règles.

Par ailleurs, le règlement ne pallie pas les insuffisances de l'OAP. Dans ce contexte, la traduction dans les pièces du PLUi ne garantit pas la cohérence avec l'orientation socle du PADD.

Afin de permettre l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et de sécuriser les décisions qui seront prises en application du PLUi, l'OAP doit être retravaillée pour balayer l'ensemble des thématiques annoncées dans ses enjeux, comporter davantage d'éléments descriptifs et illustratifs ainsi que de réelles orientations qualitatives pour maintenir et préserver les paysages et le patrimoine remarquables du territoire. Ainsi, l'outil OAP patrimoniale prendrait tout son sens au bénéfice de votre projet politique en alliant clarté, souplesse et pédagogie du dispositif.

En lien avec l'évolution de l'OAP, il convient de retravailler le règlement, en y intégrant les interdictions et obligations générales énoncées dans l'OAP. En effet, une OAP peut seulement édicter des règles qui induisent un rapport de compatibilité et non des règles de conformité qui sont, elles, propres au règlement.

- **Le choix des secteurs de développement de l'urbanisation**, les contraintes réelles de densité qui s'y appliquent et les conséquences sur les espaces agricoles sont insuffisamment justifiés au sein du rapport de présentation alors que le SCoT a des attendu sur ce sujet. En particulier, il convient de justifier le choix de certaines zones (Uh) de développement (Briant, Iguerande, Sarry, Saint-Bonnet-de-Cray) en s'appuyant sur la méthodologie développée dans le SCoT. En effet, ces zones ont un impact considérable sur le paysage, de par leur forme (urbanisation linéaire), leur localisation et leur dimensionnement. Il conviendra, si nécessaire, de les supprimer ou de les retravailler (forme urbaine et insertion paysagère).

- **STECAL** : S'agissant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), le recours à de tels secteurs n'étant pas suffisamment encadré dans votre projet, il crée un risque fort de mitage qui va à l'encontre des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi et des orientations du SCoT. Le rapport de présentation devra comporter une justification adaptée pour chaque STECAL. Une réduction de certains d'entre eux est nécessaire afin que chaque STECAL soit adapté au besoin réellement motivé.

De plus, la mise en œuvre de règles de densité est requise pour tous les STECAL (L.151-13 du code de l'urbanisme) ainsi que des justifications garantissant le maintien du caractère naturel, agricole et forestier sur les secteurs retenus. Ces éléments sont manquants et devront être précisés dans le projet.

- **Environnement, nuisances et risques** : Votre PADD vise aussi à la préservation d'un environnement de qualité en protégeant la trame verte et bleue, en limitant les nuisances et en prenant en compte les risques. Toutefois, certains points nécessitent des précisions. A ce titre, il est donc attendu :

- une justification de la prise en compte des risques liés à l'ancienne concession au plomb de Mesmon, aux sites pollués et ancienne décharge, afin de ne pas les urbaniser et d'y appliquer un zonage adapté.
- la justification de l'adéquation des choix d'urbanisation avec les capacités d'épuration sur la base d'une analyse actualisée des systèmes d'assainissement, prenant en compte les schémas directeurs élaborés récemment. Si l'adéquation n'est pas démontrée, il y a lieu de conditionner l'urbanisation des zones aux capacités des stations d'épuration (la station de Ligny-en-Brionnais, en particulier, semble en limite de capacité).
- un complément d'identification, voire de protection (au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme), des zones humides, et des mares selon l'inventaire de terrain effectué. Il en sera de même pour la protection des arbres « en têtards » repérés, car ils sont indispensables pour le maintien de certaines espèces d'intérêt communautaire (Pique-prune ou Rosalie des Alpes).
- l'ajout au sein du règlement de dispositions liées aux haies, boisements, parcs, ripisylves, mares et cours d'eau repérés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

En conséquence, j'émet **un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté, assorti des réserves ci-dessus**. Elles sont détaillées en annexe et complétées par des observations et des remarques sur le dossier. Afin d'éviter une fragilisation juridique de votre document, il convient de procéder à la levée de l'ensemble des réserves. Si la prise en compte des réserves par la collectivité induit des choix qui remettent en cause l'économie générale du projet, alors un nouvel arrêt-projet du PLUi sera nécessaire.

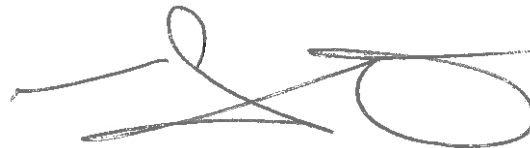
Pour que le PLUi puisse s'appliquer sur la commune d'Iguerande, il est nécessaire d'abroger la carte communale actuellement opposable. La communauté de communes a décidé de prescrire l'abrogation de cette carte communale dans sa délibération du 13 mai 2019. Dans ce cadre, **j'émet un avis favorable sur l'abrogation de la carte communale d'Iguerande**.

Les services de la direction départementale des Territoires, en particulier le service Urbanisme et appui aux territoires, se tiennent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

et cordialement

Le Préfet,



Jérôme GUTTON