



PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

Direction départementale
des territoires

Limoges, le 24 JAN. 2020

Service urbanisme habitat
Unité planification

Affaire suivie par : Denis Laurière
Tél. : 05 55 12 95 24 – fax : 05 55 12 90 99
Courriel : denis.lauriere@haute-vienne.gouv.fr

Le Préfet de la Haute-Vienne

à

Monsieur le Maire de Saint-Genest-sur-Roselle
Mairie,
Le Bourg
87 260 SAINT-GENEST-SUR-ROSELLE

OBJET : Élaboration du PLU de Saint-Genest-sur-Roselle

P.J. : Analyse technique

REFER : Dossier arrêté le 30 septembre 2019 et reçu en préfecture le 25 octobre 2019

Par délibération du 1^{er} décembre 2016, le conseil municipal de la commune de Saint-Genest-sur-Roselle a décidé de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire, considérant qu'il s'avérait nécessaire d'avoir une vision cohérente de l'aménagement de la commune.

Par délibération du 30 septembre 2019, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU que vous m'avez transmis pour avis le 25 octobre 2019.

Saint-Genest-sur-Roselle n'appartient pas à un territoire couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le présent courrier constitue l'avis de l'État sur ce dossier. L'analyse technique jointe permet d'une part de préciser les observations faites ci-après et d'autre part identifie l'ensemble des corrections à apporter au document. Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition si vous souhaitez échanger sur son contenu.

D'un point de vue général, le projet de PLU va dans le sens d'une maîtrise de la consommation foncière. Les superficies classées en zones urbaines (U) sont significativement réduites par rapport à la carte communale actuellement en vigueur (d'environ 51 %), ce qu'il convient de saluer. Cette modération de la consommation d'espace résulte notamment d'une volonté d'augmenter la densité des nouvelles zones à bâtir (10 logements/ha) alors que précédemment la densité moyenne était de 6 logements/ha pour la période comprise entre 2007 et 2017.

Le projet retient une hypothèse de croissance démographique annuelle de + 1,9 %, ce qui correspond à l'accueil de 179 personnes à l'horizon 2030. Cette hypothèse est identique à l'évolution démographique observée lors de la période 2011-2016. Pour accueillir cette nouvelle population et faire face au desserrement des ménages, environ 74 nouvelles résidences principales sont nécessaires. Toutefois, le calcul prospectif effectué pour déterminer le besoin en constructions sur la durée du PLU est surévalué. En effet, l'hypothèse de croissance démographique est calculée à partir du recensement 2014 pour une période de 16 ans (2014-2030). Il est nécessaire de retrancher à ce calcul la période 2014-2019 déjà écoulée.

D'une manière générale, il est à noter que les zones à urbaniser, qui font l'objet des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°1, 2 et 3 dans le bourg ou en extension proche de celui-ci, sont cohérentes avec l'objectif de renforcer l'urbanisation du centre bourg. En revanche, les OAP n°4 et 5 ne sont pas compatibles avec cet objectif. L'OAP n°5 est en contradiction avec l'axe 1 du PADD qui promeut un développement démographique maîtrisé et raisonné en prenant appui sur l'existant. De plus, le zonage en U2 du hameau des Peyrichoux, auquel elle se trouve rattachée, n'est pas justifié. Cette zone devrait être classée en A comme cela a été fait pour l'ensemble des hameaux de la commune.

Enfin, la surface nécessaire à l'OAP à vocation économique (n°6) n'est pas justifiée. Le maintien de la zone existante qui n'est pas à ce jour totalement utilisée semble suffisant.

La rédaction du dossier pourrait également être améliorée, le résumé non technique est situé à la fin de l'évaluation environnementale, alors que son rôle est de présenter l'ensemble de la procédure. Il serait pertinent qu'il soit plus immédiatement accessible.

Enfin, la commune de Saint-Genest-sur-Roselle est dotée d'un système de traitement des eaux usées qui comprend un réseau de collecte majoritairement unitaire et une station de traitement de type filtres plantés de roseaux d'une capacité nominale de 240 EH principalement pour le bourg. Elle fonctionne aujourd'hui à 56 % de sa charge organique soit 140 équivalent habitant (EH). Si les OAP du bourg (n°1, 2 et 3) sont raccordées à cette station, elles pourraient l'amener en limite de capacité, d'autant plus que des surcharges hydrauliques récurrentes sont constatées en entrée à cause d'apports d'eaux pluviales. Il sera nécessaire d'engager des travaux pour notamment réduire ces dernières et s'assurer que la station est en mesure d'accueillir les effluents dus à l'urbanisation nouvelle.

Suite à l'enquête publique et avant l'approbation du plan local d'urbanisme communal, un travail complémentaire sera nécessaire pour prendre en compte les différentes remarques énoncées ci-dessus et détaillées dans l'analyse technique.

En application de l'article R153-8 du code de l'urbanisme, vous voudrez bien joindre cet avis de l'État au dossier soumis à enquête publique.

Le Préfet
Pour le Préfet
Le Secrétaire Général.

Jérôme DECOURS



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

Direction départementale
des territoires

*service urbanisme habitat
unité planification*

Dossier suivi par : Denis Laurière
Tél. : 05 55 12 95 24 – fax : 05 55 12 90 99
Courriel : denis.lauriere@haute-vienne.gouv.fr

Analyse technique

Projet arrêté de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Genest-sur-Roselle

Limoges, le 24 JAN. 2020

Sommaire

Déroulement de la procédure.....	2
1. La procédure.....	2
2. La concertation.....	2
3. Remarques sur les délibérations.....	3
Respect des objectifs généraux du code de l'urbanisme.....	3
1. Consommation de l'espace, densification et armature urbaine.....	3
2. Ressource en eau.....	4
3. Protection du patrimoine et valorisation du cadre de vie.....	6
4. Mobilité durable.....	7
5. Énergies renouvelables (EnR).....	7
6. Risques.....	7
Analyse détaillée du contenu du PLU.....	8
1. Le rapport de présentation.....	8
2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	9
3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	9
4. Le règlement.....	10
5. Les annexes.....	11
6. Accès au PLU sur le géoportail de l'urbanisme.....	11

Déroulement de la procédure

1. La procédure

La commune de Saint-Genest-sur-Roselle dispose d'une carte communale approuvée tacitement le 3 septembre 2009.

La commune n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Par délibération du 1^{er} décembre 2016, le conseil municipal de Saint-Genest-sur-Roselle a décidé de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a eu lieu lors de la réunion du conseil municipal du 30 août 2018.

Par délibération du 30 septembre 2019, le conseil municipal de Saint-Genest-sur-Roselle a arrêté son projet de PLU.

En application des dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le maire a transmis pour avis à l'État le dossier du projet de PLU arrêté, reçu à la préfecture de la Haute-Vienne le 25 octobre 2019.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a examiné le projet lors de sa séance du 22 janvier 2020 au titre des articles :

- L153-16 du code de l'urbanisme et L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : avis sur le projet de PLU arrêté ;
- L151-13 du code de l'urbanisme : avis sur les STECAL en zone A et N ;
- L151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions et annexes des constructions à usage d'habitations en zone A et N.

Le projet de PLU de la commune de Saint-Genest-sur-Roselle n'est pas soumis à évaluation environnementale.

2. La concertation

Conformément aux modalités figurant dans la délibération de prescription de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme du 1^{er} décembre 2016, la concertation a été organisée au moyen :

- de l'organisation de réunions publiques ;
- d'insertions d'articles dans le bulletin municipal.

Ces modalités ont été complétées en cours de procédure par :

- la mise à la disposition du public pendant toute la durée de la procédure d'un registre permanent montrant l'avancée des études et des travaux ;
- l'organisation de réunions de travail en associant notamment la chambre d'agriculture de la Haute-Vienne, la direction départementale des territoires de la Haute-Vienne, le conseil départemental et les services gestionnaires des réseaux ;
- l'installation d'une exposition permanente en mairie retraçant les principaux éléments du diagnostic territorial.

Le bilan de la concertation a été présenté par le maire lors de la séance du conseil municipal du 30 septembre 2019, simultanément à l'arrêt du projet du PLU.

3. Remarques sur les délibérations

Les élus peuvent mettre en place un droit de préemption urbain et soumettre à déclaration préalable l'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

Pour être exécutoires ces dispositions devront faire l'objet de délibérations qui seront à annexer au dossier de PLU après son approbation.

Respect des objectifs généraux du code de l'urbanisme

1. Consommation de l'espace, densification et armature urbaine

Démographie

Saint-Genest-sur-Roselle a connu une diminution de sa population entre 1968 (427) et 1999 (385). Sur la période 2000-2016, la commune a connu une hausse démographique de 37 % soit une variation annuelle moyenne de + 2 %.

Les tendances observées sont supérieures à celles de la communauté de communes.

Activités économiques

La commune de Saint-Genest-sur-Roselle possède une zone artisanale, la ZA Les Bouïges située au nord du bourg, le long de la RD 15. Cette zone artisanale dépend de la communauté de communes Briance Sud Haute-Vienne qui détient la compétence économique sur le territoire. Au 1^{er} janvier 2018, on pouvait y recenser : un électricien / plombier / chauffagiste, un charpentier et un garagiste.

Aucun commerce, restaurant, bar n'existe sur la commune.

En 2014, 244 actifs résidaient dans la commune.

Au 31 décembre 2015, Saint-Genest-sur-Roselle comptait 12 établissements appartenant à la sphère économique présente. Ces 12 établissements regroupaient 16 postes salariés.

Concernant l'agriculture, le nombre d'exploitation, ayant leur siège dans la commune est resté stable de 2000 à 2010, il est de 26. Cette stabilité constitue une particularité au regard de l'évolution négative départementale de - 26,44 %.

Armature urbaine

La commune de Saint-Genest-sur-Roselle couvre une superficie de 1922 hectares.

La commune est coupée en deux, d'est en ouest, par la RD 15, avec une partie nord et une partie sud. La RD 82 traverse la commune sur toute sa longueur du nord au sud.

Le bourg de Saint-Genest-sur-Roselle est situé dans la partie centrale de la commune. De nombreux hameaux sont présents sur l'ensemble du territoire, le hameau le plus conséquent, Virolle, se situe au nord de la commune. Le bourg historique est de taille restreinte avec un développement de lotissements en périphérie le long des axes routiers.

Les hameaux ont connu un faible développement ce qui a permis la préservation des espaces agricoles ou naturels environnants.

Prospective

Trois hypothèses de développement démographique ont été étudiées : une croissance faible de + 0,5 % par an, une croissance modérée de + 1 % par an et une croissance forte de + 1,9 % par an. L'objectif politique pris en compte dans le PLU est une croissance de + 1,9 % par an, ce qui correspond à l'accueil de 179 personnes à l'horizon 2030.

Cet objectif est identique à l'évolution observée lors de la période 2011-2016.

Les hypothèses de projections démographiques sont calculées à partir du recensement 2014 pour une période de 16 ans (2014-2030). Ainsi, pour accueillir 179 personnes, il en résulte un besoin théorique de 71 à 77 logements. Ce chiffre prend en compte une légère résorption de la vacance (4 sur 21 logements vacants) mais pas les changements de destination qui sont estimés à 11 (page 204 du rapport de présentation). Il est nécessaire d'exclure du calcul prospectif la période 2014-2019 déjà écoulée pour ne considérer que la période 2020-2030.

Réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Pour accueillir cette population et faire face au desserrement des ménages, cela nécessite l'augmentation du parc résidentiel de 71 à 77 logements. Le projet prend en compte une légère résorption de la vacance (4) mais n'inclut pas le changement de destination suite à la réhabilitation.

Compte-tenu de cet objectif, la commune de Saint-Genest-sur-Roselle souhaite répondre à ce besoin par une densification à 10 logements/ha alors que précédemment la densité moyenne était de 6 logements/ha pour la période 2007 à 2017.

L'élaboration du PLU est l'occasion de renforcer l'urbanisation sur le bourg centre et en extension de celui-ci.

Seules deux zones en dehors du bourg, aux Maisons Neuves Nord (1 ha) et aux Peyrichoux (1,8 ha) sont souhaitées.

Sur la base d'une densité de 10 logements/ha, la superficie prévue en terrains à bâtir est estimée à 11,4 ha.

Une partie des zones ouvertes à l'urbanisation existait déjà dans la carte communale de 2009. De plus, la superficie de la zone U est fortement réduite, ainsi que le montre la comparaison suivante :

Zonage	Superficie carte communale de 2009 (ha)	Superficie projet de PLU 2019 (ha)	Évolution
U	54,75	26,70	- 51,23 %
UE	4,50	6,50	+ 44,44 %
A	1 892,85	1 166,10	+ 1,38 %
N		752,80	
Total :	1 952,10	1 952,10	

2. Ressource en eau

L'alimentation en eau potable (AEP)

La commune est dotée de deux captages qui ne sont plus en production mais dont les périmètres de protection sont toujours entretenus. L'alimentation en eau potable est confiée au syndicat Vienne – Briance – Gorre qui dispose de réserves de capacité de production suffisantes pour assurer la distribution d'eau dans les logements projetés.

Assainissement

Le bourg de la commune de Saint-Genest-sur-Roselle est doté d'un système de traitement des eaux usées qui comprend un réseau de collecte majoritairement unitaire et une station de traitement de type filtres plantés de roseaux d'une capacité nominale de 240 EH. En l'absence de plan des réseaux, il n'est pas possible de savoir si les OAP du bourg (n°1 à n°3) seront raccordées sur l'existant ou devront bénéficier d'une extension. En cas d'extension, compte tenu des surcharges hydrauliques récurrentes dues aux eaux de pluie, il conviendra de réaliser un réseau séparatif. Par ailleurs, si la station fonctionne aujourd'hui à 56 %, soit 140 EH, de sa charge organique, le calcul des EH supplémentaires générés par ces OAP (base 2,4 par logement) l'amènera en limite de capacité. Par conséquent, il sera nécessaire d'engager des travaux pour réduire l'apport des eaux de pluie sur le réseau existant.

Concernant les assainissements autonomes existants, le rapport d'état initial de l'environnement (page 121 et 122) souligne que près de 60 % des installations contrôlées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) présentent un risque sanitaire ou un dysfonctionnement majeur. Une attention particulière devra être apportée à l'agrément des équipements de traitement autonomes lors de constructions nouvelles.

Enfin, en cas d'extension du réseau de collecte des eaux usées, il serait utile que la commune se dote d'un plan de zonage d'assainissement.

Gestion des eaux pluviales (EP)

La gestion des eaux pluviales est identifiée dans l'état initial page 123 et il est annoncé que les rejets se font dans le ruisseau de la Gouzonie sans pré-traitement.

Il est indiqué dans l'argumentaire page 164 : « Inciter dans les orientations d'aménagement à développer des projets permettant de gérer les eaux de pluie par infiltration. ».

Le concept de « gestion intégrée des eaux pluviales » est décliné dans les OAP (page 13) mais n'est pas explicite dans le règlement du PLU. Il est donc à compléter sachant qu'il repose sur 3 principes essentiels conformément au SDAGE Loire Bretagne et au SAGE Vienne : limiter l'imperméabilisation, gérer ces eaux à la source et favoriser l'infiltration. Ces mesures sont à traduire dans le règlement en les priorisant en conséquence.

Seule une réflexion déclinée avec des mesures globales permet d'éviter, de réduire ou de compenser l'imperméabilisation des sols, via par exemple la limitation du ruissellement par le stockage et la régulation des eaux de pluie le plus en amont possible tout en privilégiant l'infiltration à la parcelle des eaux faiblement polluées.

Dans cette optique, les projets d'aménagement mentionnés dans les OAP devront autant que possible faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » et peuvent faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau concernant l'aspect eaux pluviales (cf rubrique de la nomenclature). Il est à noter que les OAP (dont les lotissements) peuvent faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau concernant aussi l'aspect eaux pluviales (cf rubrique de la nomenclature), en plus de l'aspect zone humide (ZH).

Le PLU doit justifier de sa compatibilité avec les prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vienne, et notamment :

- l'orientation/chapitre 3D - *Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée* ;
- et l'orientation 3D-3 du SDAGE Loire-Bretagne concernant le rejet des eaux pluviales au milieu naturel (cours d'eau, étang).

Zones humides (ZH)

Cartographie des ZH

Une carte inventariant les zones humides est présentée page 113 du rapport de présentation. Elle a été réalisée par l'EPTB Vienne. Pour autant, cette cartographie n'est pas exhaustive. Par conséquent et notamment dans le cadre des OAP et de tout projet, la méthode nationale du ministère (MTES) doit être utilisée pour réaliser un état initial du milieu, délimiter la surface de zones humides impactée par tout projet installations, ouvrages, travaux et aménagements (IOTA), déterminer la fonctionnalité de la zone humide et présenter des mesures compensatoires le cas échéant.

Protection des ZH

Dans le règlement, la zone naturelle inclut les ZH recensées par l'EPTB Vienne et exclut la grande majorité des possibilités de construction afin de les protéger.

ZH et projets

Il est indiqué page 177 et 178 (du rapport de présentation) qu'une zone constructible est ciblée près d'une ZH et que le bureau d'étude est allé sur site afin de la délimiter. Une nouvelle définition d'une ZH est en vigueur depuis juillet 2019 et doit être prise en compte pour délimiter les ZH (cf fiche *Comment intégrer les enjeux ZH dans le cadre de l'élaboration de dossier IOTA*). Dans le cadre de ce projet (OAP n°5), la fiche jointe explicite cette nouvelle définition et est transmise afin de la décliner et interroger le service eau environnement forêt (SEEF) de la DDT si besoin sur la procédure à suivre, sachant qu'il se peut que d'autres rubriques de la nomenclature soient activées (eaux pluviales notamment).

Il faut mettre en relation la protection des zones humides et les projets d'installations, ouvrages, travaux ou activités (incluant les zones à urbaniser) afin d'anticiper et éviter ces zones humides à protéger et intégrer la déclinaison pour le projet de la séquence « éviter, réduire, compenser ».

Trame bleue (cours d'eau) - travaux à proximité des cours d'eau

Pour mémoire :

- ce sont l'arrêté du 27 août 1999 et le règlement sanitaire départemental (article 92) qui encadrent les distances pour réaliser des ouvrages à proximité des cours d'eau et plans d'eau (minimum 35 mètres voire 50 mètres selon les cas) ;
- les travaux ou aménagements aux abords de ces milieux doivent faire l'objet d'un porter-à-connaissance auprès du service Police de l'eau afin de déterminer s'ils sont soumis ou non à la loi sur l'eau avant toute réalisation (sauf sécurité).

3. Protection du patrimoine et valorisation du cadre de vie

Protection des trames végétales structurantes

Les principales continuités écologiques régionales identifiées dans le SRCE ont été prises en compte dans la définition des trames verte et bleue. Les enjeux relatifs aux continuités écologiques ont bien été repris dans l'axe 2 du PADD « Prendre en compte le territoire de Saint-Genest-sur-Roselle dans sa dimension agricole et naturelle ».

Par contre, on peut remarquer la faible protection des haies bocagères (présentes seulement autour du hameau de Teignac) sur l'ensemble du territoire communal alors que celles-ci sont un des enjeux paysagers issus de l'atlas des paysages incluant la préservation des arbres isolés.

Les espaces boisés classés (EBC)

La parcelle OB0810 est positionnée en zone urbanisable or il est mentionné dans le document, « orientations d'aménagement et de programmation dans l'OAP n°4 Les Maisons Neuves Nord », que le petit boisement présent sur la parcelle doit être préservé. Afin de s'assurer de sa préservation, il aurait donc dû être placé en Espace Boisé Classé (EBC). Actuellement ce boisement d'une surface inférieure à 4 ha peut être défriché sans autorisation et donc sans compensation au titre du code forestier.

À l'inverse, le massif forestier à l'ouest du village de Maraval a été positionné en EBC alors que celui-ci est couvert par un Plan Simple de Gestion (PSG). Ce document garantit une gestion durable de la forêt et donc sa conservation avec un programme de coupes et travaux agréés. Son positionnement en EBC est donc superflu. Pour mémoire, les coupes dans les massifs en EBC doivent faire l'objet d'une demande auprès du maire de la commune. Ici, elles sont déjà validées à travers l'agrément du plan simple de gestion (PSG).

Les sites Natura 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches ont été cités mais non cartographiés (page 249 du rapport de présentation). De plus, contrairement aux attendus réglementaires, les éléments ayant justifié la désignation de ces sites n'ont pas été repris. Il appartient au porteur de projet d'apporter une conclusion explicite sur l'absence d'incidences significatives du projet sur les sites Natura 2000 de la « Haute Vallée de la Vienne » et des « Pelouses et landes serpentiniques du sud de la Haute-Vienne ».

4. Mobilité durable

Les zones à urbaniser sont presque toutes aux abords du centre-bourg. Les OAP prévoient notamment la création de cheminements piétons en direction des écoles et du centre-bourg.

5. Énergies renouvelables (EnR)

Le document indique (p.162 du rapport de présentation) que le présent PLU favorise l'implantation d'équipements permettant la production d'EnR sans pour autant que le PADD n'évoque cette thématique.

Dans le règlement des zones A et N, les « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés » permettant d'accueillir des EnR sont dans un cas permis et dans l'autre interdits. S'il ne s'agit pas d'un choix délibéré, la rédaction doit être corrigée.

Pour les autres zones du PLU, les EnR sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement bâti ou naturel et sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles. Le PLU devrait préciser ces conditions.

6. Risques

Dans le rapport de présentation, la carte de l'aléa argile (p.159) n'est pas à jour. De plus, p.160, la commune de Saint-Genest-sur-Roselle n'est pas classée en zone sismique 1 (très faible) mais en zone 2 (faible). Il convient de rectifier ces deux éléments.

Le document n'indique pas que la commune se situe en catégorie 2 pour le risque radon, le document pourrait utilement préciser les mesures préventives pour les constructions (travaux de rénovation et constructions neuves) : choix du mode de ventilation, amélioration de l'étanchéité entre le sous-sol et la partie habitée, ventilation des caves et vide-sanitaire.

Analyse détaillée du contenu du PLU

Le projet de PLU comporte toutes les pièces mentionnées au code de l'urbanisme :

- des pièces administratives ;
- le rapport de présentation ;
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le règlement (écrit et pièces graphiques) ;
- des annexes.

1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du dossier de PLU comprend quatre parties qui abordent les thèmes suivants :

- Partie 1 : diagnostic territorial et état initial de l'environnement
 - Analyse de la population
 - Analyse de l'habitat et des logements
 - Projection à l'horizon 2030
 - Analyse économique
 - Les équipements
 - Les déplacements et la mobilité
 - L'urbanisation sur la commune
 - Les paysages et le patrimoine
- Partie 2 : justifications des choix retenus pour établir le projet
 - Justification des choix retenus pour établir le PADD
 - Justification des choix retenus pour l'établissement des OAP
 - Justification des choix retenus pour établir le volet réglementaire
 - Le bilan des surfaces
- Partie 3 : évaluation des incidences du projet de PLU
 - Présentation du projet d'élaboration du PLU
 - Articulation avec les plans et programmes
 - Analyse des impacts sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU
 - Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement suite à la mise en œuvre de l'élaboration
 - Conséquences éventuelles de l'adoption du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement
 - Explication des choix retenus
 - Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement
 - Définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU
 - Consommation de l'espace
- Partie 4 : résumé non technique

Ces thématiques correspondent à ce qui est attendu.

Le rapport gagnerait en lisibilité si un sommaire unique regroupait ces trois thématiques au lieu d'avoir trois sommaires répartis dans le document.

Concernant le nombre de permis de construire délivrés pour les constructions neuves entre 2007 et 2017, il est à noter l'incohérence entre la page 20 du rapport de présentation qui indique 41 permis et la page 182 qui en indique 47.

Enfin, le résumé non technique doit ressortir plus clairement pour jouer son rôle d'information auprès de lecteurs non initiés.

2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Il est structuré autour de deux axes, eux-mêmes déclinés en orientations :

– Axe 1 : promouvoir un développement démographique maîtrisé et raisonné en prenant appui sur l'existant

- assurer un développement urbain maîtrisé et durable
- répondre à la diversité de la demande en logements et veiller à la qualité urbaine
- assurer un développement économique respectueux de l'environnement
- modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

– Axe 2 : prendre en compte le territoire de Saint-Genest-sur-Roselle dans sa dimension agricole et naturelle

- préserver la qualité naturelle de Saint-Genest-sur-Roselle
- pérenniser et conforter l'activité agricole comme réel atout du territoire

Le PADD définit les orientations de la commune de Saint-Genest-sur-Roselle visant à lui permettre de se développer en respectant l'identité forte de ses paysages, de son patrimoine et de son environnement.

3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Elles comprennent des OAP à urbaniser à court terme (5) avec un zonage en 1AU et une OAP à urbaniser à long terme à vocation économique avec un zonage en 2AUE.

OAP à urbaniser à court terme

n°1 – centre bourg (type écoquartier)

2,36 ha - 10 logements/ha.

Phase 1 : parcelle 780 (1.4 ha).

Phase 2 : parcelles 60, 59 et 58 (0.96 ha).

Parcelle Sud 58 intégrée dans l'OAP.

n°2 – centre bourg Nord

1,8 ha - 10 logements/ha.

Le haut de la parcelle permettra éventuellement l'installation d'activités commerciales.

Aucun accès ne sera autorisé sur la D15.

n°3 – Les Maisons Neuves

4417 m² - 10 logements/ha.

Parcelle 989.

Parcelle 32 à urbaniser à long terme un peu plus de 2000 m².

n°4 – Les Maisons Neuves Nord-Est

1 ha - 10 logements/ha.

Parcelles 810 et 969 en partie.

n°5 – Les Peyrichoux

1,80 ha – 10 logements/ha.

En 3 phases.

Parcelle 795 en partie – 4000 m² (2 lots).

Parcelle 311 – 4000 m².

Parcelle 664 – 10000 m².

OAP à urbaniser à long terme à vocation économique

n°6 – Les Bouiges

2 ha.

D'une manière générale, il est à noter que les OAP n°1, 2 et 3 dans le bourg ou en extension proche de celui-ci sont cohérentes avec l'objectif de renforcer l'urbanisation du centre bourg.

En revanche, les OAP n°4 et 5 ne semblent pas compatibles avec l'objectif de renforcer l'urbanisation du centre bourg.

Pour l'OAP n°5, cette OAP est en contradiction avec l'axe 1 du PADD qui promeut un développement démographique maîtrisé et raisonné en prenant appui sur l'existant. De plus, le zonage en U2 du hameau des Peyrichoux auquel elle se trouve rattachée n'est pas pertinent. Cette zone devrait être codifiée en A comme cela a été fait pour l'ensemble des hameaux de la commune.

Enfin, l'OAP à vocation économique n°6 n'est pas justifiée. Il est écrit au début du document sur les OAP qu'elle a été supprimée. Elle est pourtant évoquée à plusieurs reprises dans la suite du document et apparaît même en 1AU sur la carte de l'OAP n°4. La zone Ui à vocation économique est actuellement sous occupée et semble suffisante. Il faudrait veiller à ce que les franges des zones économiques soient traitées de manière paysagère avec des plantations de haies, car des zones d'habitat existantes ou à venir sont soit mitoyennes, soit leur font face.

4. Le règlement

Sur la forme, le règlement est conforme aux exigences du code de l'urbanisme. Il comporte une partie graphique et une partie écrite.

Partie graphique

L'OAP n°6, secteur à vocation économique, a été supprimée. Pourtant elle apparaît sur la cartographie en zone 2AUE (à urbaniser à long terme à vocation économique).

Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ne sont pas lisibles sur la cartographie.

Partie écrite

La partie écrite comprend :

- les dispositions générales ;
- les dispositions applicables aux zones urbaines (U) avec 2 zonages :
 - U1 : secteur de centre-bourg ;
 - U2 : tissus urbain mixte.
- les dispositions applicables à la zone urbaine à vocation économique (UE) ;
- les dispositions applicables à la zone à urbaniser à court terme (1AU) ;
- les dispositions applicables à la zone agricole (A) avec un secteur spécifique :
 - Ah : STECAL à vocation touristique.
- les dispositions applicables à la zone naturelle (N) avec 2 secteurs spécifiques :
 - Nh : STECAL à vocation touristique ;
 - Nl : vocation de loisirs.
- les annexes réglementaires.

Le tableau de la zone à urbaniser à court terme (1AU) fait apparaître une zone 1AUH qui n'existe pas (page 21 du règlement).

La partie écrite de la zone agricole (A) est en contradiction avec le tableau présenté dessous (page 30 règlement). En effet la partie écrite accepte les constructions forestières alors que le tableau les interdit.

5. Les annexes

Ces dernières comportent :

- les servitudes d'utilité publique (SUP) ;
- les annexes sanitaires avec l'alimentation en eau potable (AEP) et le plan du réseau ;
- les réseaux électriques ;
- les emplacements réservés ;
- le droit de préemption urbain ;
- les changements de destination ;
- les sites et sols pollués ;
- la réglementation de boisement ;
- le lexique.

Pour les annexes sanitaires, aucune information concernant l'assainissement n'est fournie. Elle devra être ajoutée.

Dans les réseaux électriques, le dossier ne comporte aucun élément.

Pour le droit de préemption, il n'est pas défini de périmètres à l'intérieur desquels il s'applique. Au moment de l'approbation du PLU, une délibération devra être prise afin d'instituer ce droit. Dans ce cas, le plan des secteurs soumis au DPU devra figurer dans les annexes du PLU.

Enfin pour les changements de destination, le dossier est vide.

6. Accès au PLU sur le géoportail de l'urbanisme

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 crée le géoportail de l'urbanisme (GPU) et fixe aux collectivités territoriales des échéances afin d'assurer une numérisation progressive des documents d'urbanisme.

Une attention particulière doit être portée au respect de la norme de rendu informatique du document.

Il est attendu que le rendu final du PLU soit conforme à la norme CNIG applicable au jour de l'approbation.

