Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA SARTHE

COURRIER ARRIVÉ
LE 24 MAI 2011

Direction départementale des territoires de la Sarthe
Service Urbanisme et Aménagement
Unité planification
Affaire suivie par : Isabelle Bodin
Tél : 02 43 78 87 86 - Fax :02 43 78 87 81
Courriel : ddt-sua-planification@sarthe.gouv.fr

Préfecture
Secrétariat Général
Direction des Relations avec les Collectivités Locales
Bureau de l'Utilité Publique
Affaire suivie par François HOTTON
Tél. : 02.43.39.71,52 – fax : 02.43.39.70.35
Courriel : francois,hotton@sarthe.gouv.fr

Le Mans, le 20/05/11

LE PREFET DE LA SARTHE

A

MONSIEUR LE MAIRE D'ETIVAL
LES LE MANS

route d'Allonnes
72700 Etival-lès-Le Mans

OBJET : **Commune d'Etival Lès Le Mans-** Avis de l'État sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 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 11 janvier 2011 et transmis en préfecture le 10 février 2011.

Après un examen du projet par mes services, vous trouverez ci-après un certain nombre d'observations relatives à la cohérence entre l'affichage communal et le dimensionnement des zones à urbaniser, des observations sur différentes pièces constitutives du dossier de PLU. Vous trouverez également des remarques sur les pièces annexes du dossier de PLU et enfin en annexe au présent courrier des points d'ordre règlementaire et de nature à améliorer la qualité du dossier de PLU.

Affichage communal et traduction dans la délimitation des surfaces à urbaniser

La commune s'est fixée comme objectif la production de 15 nouveaux logements par an. Elle a chiffré ses besoins de surfaces à 8,9 hectares de terrains, sur la base d'une répartition précise des logements entre l'accession privée à hauteur de 50% des nouveaux logements, 30 % étant réservés pour l'accession maîtrisée et 20% correspondant à du locatif social. Ces éléments sont explicitement repris au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Or, je relève une incohérence entre cette volonté communale de réserver 8,9 hectares de secteurs pour l'urbanisation et la délimitation concrète de 11,7 hectares de terrains (AU1 et AU2). Il convient donc, par souci de cohérence et afin de traduire objectivement le principe de gestion économe des espaces, de réduire les secteurs à urbaniser.

J'ai noté par ailleurs la volonté communale de réserver des secteurs pour des programmes de logements, traduite dans le PLU par des emplacements réservés (1 et 3) au bénéfice de la commune, sur deux secteurs de réserve foncière AU2. Je souhaiterais cependant

que vous puissiez clarifier ce point car le code de l'urbanisme prévoit un certain nombre d'outils pour les collectivités pour mobiliser des terrains pour la construction de logements notamment sociaux.

Ainsi, vous pouvez :

–délimiter des secteurs réservés, en application de l'article L 123-1-5 alinéa 16, dans les zones urbaines ou à urbaniser avec imposition éventuelle d'un pourcentage du programme de logements affecté à des catégories de logements,

–en application de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme, réserver dans les zones urbaines et à urbaniser des terrains en instituant des « servitudes-logements » consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements que le PLU définit.

Je vous précise qu'en dehors des « emplacements et secteurs réservés spécifiques logements » , le PLU ne peut pas imposer la création d'un quota de logements sociaux. Je vous conseille donc, pour mettre en œuvre de façon sécurisée la volonté communale de mixité sociale, de faire le point, en lien avec votre bureau d'études, sur le dispositif retenu.

Rapport de présentation

Ce document devra être complété sur la partie « règle d'urbanisation limitée », suite à la dérogation à la règle d'urbanisation limitée demandée par la collectivité. J'ai en effet pris un arrêté autorisant la commune à ouvrir à l'urbanisation deux des trois secteurs concernés . Le secteur pour lequel je n'autorise pas l'ouverture à l'urbanisation concerne trois parcelles en zone inondable de L'Orne Champenoise où des ateliers communaux ont déjà pris place, secteur pour lequel le PLU doit opérer un changement de zonage pour maintenir le classement actuel en zone naturelle protégée.

Je constate qu'aucune référence au décret du 9 avril 2010 sur l'évaluation des incidences Natura 2000 n'a été faite au sein du rapport alors même que ce volet est clairement évoqué page 80. Il m'apparaît indispensable de se référer à l'article L 414-4 du code de l'environnement et à son décret d'application du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 qui, en l'espèce, pourrait conclure à l'absence d'incidences sur le site Natura 2000 le plus proche.

Règlement écrit et graphique

Je constate qu'aucune mesure de protection particulière n'a été édictée en zones naturelles et agricoles s'agissant des zones humides identifiées. A défaut, il pourrait être opportun de classer l'intégralité des zones humides identifiées en zone naturelle protégée Np.

Je note en zone AU2, correspondant à des réserves foncières qui pourraient être ouvertes à l'urbanisation par voie de modification du PLU, que des habitations sont existantes. Ces constructions doivent être retirées des secteurs d'urbanisation future et la mention aux aménagements de confort, au sein du règlement de cette zone (page 23), qui ne revêt aucune valeur en matière d'instruction des actes d'urbanisme, retirée.

Annexes à compléter

Conformément à l'article R 123-1 du code de l'urbanisme, le PLU est accompagné d'annexes. Ces dernières, selon les articles R123-13 et R123-14, doivent comprendre un certain nombre d'informations dont les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires et notamment indiquer à titre informatif, sur un ou plusieurs documents graphiques, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants, ainsi qu'un certain nombre d'éléments listés. Cette dernière mention concerne

la commune d'Etival Lès Le Mans avec la présence de l'autoroute A11 et de la ligne ferroviaire Le Mans/Angers.

Le présent dossier de PLU ne comportant pas l'ensemble de ces éléments, il conviendra donc de vérifier ce qui doit être intégré au dossier et de compléter les annexes, conformément aux exigences du code de l'urbanisme.

Sur la partie « annexes sanitaires » le zonage d'assainissement a été approuvé le 21 septembre 2001. Afin d'être cohérent avec le zonage du PLU, il convient de procéder le cas échéant à une « mise à jour » de ce zonage d'assainissement avec une enquête publique qui peut être conjointe à celle sur le PLU. Ce zonage modifié doit être annexé ensuite au dossier de PLU.

Vous trouverez en annexe au présent courrier des remarques sur le règlement écrit du PLU ainsi que des éléments sur les autres pièces constitutives du dossier.

Compte tenu des orientations retenues au sein du dossier s'inscrivant dans les enjeux de gestion économe de l'espace et de préservation de l'environnement, il est dommage pour la collectivité que le PLU n'ait pas pris une forme « Grenelle de l'Environnement ». Certes il s'agit, dans la période transitoire actuelle, d'un choix qui appartient à la commune mais je vous rappelle toutefois l'obligation, au regard de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, pour les collectivités de se doter d'un PLU forme « Grenelle», au plus tard au 1er janvier 2016. En tenant compte d'un délai moyen des études de l'ordre de deux ans, si votre projet de PLU conserve sa forme actuelle, une révision générale devra donc être envisagée dès la fin de l'année 2013.

J'émets un avis favorable au projet de PLU arrêté, en vous précisant qu'il conviendra de se conformer à mon arrêté relatif à la règle d'urbanisation limitée et de mettre en cohérence les besoins de surfaces déterminées au travers du PADD et la délimitation effective des surfaces vouées à l'urbanisation.

Le Préfet,

Pour le Préfet,
le Secrétaire Général,

François RAVIER

ANNEXE

- Rapport de Présentation

Page 43 : il convient de parler de zones de sensibilité archéologiques plutôt que de sites
page 54 : il est fait état de 11 sièges d'exploitation agricoles or il en est identifié 15 sur les plans de zonage. Page 55 , 9 sont localisés sur plans !
Page 77, ce sont 15 sites d'exploitation agricole qui sont mentionnés.
Cet élément est à clarifier.

Le rapport de présentation doit être complété par la mention relative au risque sismique. En effet, la France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation concernant l'aléa séisme pour les bâtiments de classe « à risque normal ».
Les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 ainsi que l'arrêté du 22 octobre 2010 fixent le nouveau zonage et les nouvelles règles de constructions parasismiques avec une mise en application à compter du 1er mai 2011. Dans la moitié Est du département de la sarthe, classé en aléa très faible, aucune règle de construction parasismique ne s'applique. Dans la moitié Ouest, en zone d'aléa faible, soit 260 communes sarthoises dont Etival Lès Le Mans, les règles de construction parasismique s'appliquent à la construction de bâtiments niveaux de catégorie III et IV.

- Orientations d'Aménagement

Les orientations retenues pour le secteur de Pont Chabeau sont très détaillées. Il serait souhaitable de pouvoir en disposer de semblables pour les zones AU2 secteurs de la Croix chaussée et Uza la ferrière.
Il pourrait être intéressant de réserver un espace, route du Creux zone UB, entre une parcelle et ce chemin creux qui joue le rôle de ceinture verte enter le bourg et la rase campagne.

- Règlement écrit

Remarques communes à plusieurs zones :
Articles U6 et AU6 : Implantation des Constructions par rapport aux V oies et Emprises Publiques :

Zones UA , UB et UBup :
Il est indiqué qu'une implantation en retrait peut être autorisée lorsque le terrain est bordé par des voies publiques sur plusieurs côtés et en l'absence d'alignement dominant en retrait par rapport à cet alignement.

Cette formulation conduit en fait à une absence de règle alors que les règles sont obligatoires pour les articles 6 et 7 des règlements de PLU .

De plus, le Conseil d'Etat (CE 18 juin 2010 n°326708, Ville de Paris) vient de confirmer qu'un règlement du plan local d'urbanisme ou à défaut les documents graphiques doivent fixer des règles précises d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives même si ces règles ne doivent pas nécessairement se traduire par un rapport qualitatif. Elles ne peuvent pas être générales et abstraites.

La rédaction de ces articles devra être revue.

Articles U6 et U7 , AU6 et AU7,A6 et A7, N6 et N7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Il est mentionné qu'une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et lorsque la configuration du terrain le justifie et pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie.

Comme pour la remarque précédente et en vertu de la même jurisprudence, cette formulation conduit en fait à une absence de règle alors que les règles sont obligatoires pour les articles 6 et 7 des règlements de PLU .

La rédaction de ces articles devra en conséquence être revue.

PArticles U6 et U7 , AU6 et AU7,A6 et A7, N6 et N7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Il est mentionné qu'une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et lorsque la configuration du terrain le justifie et pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie.

Comme pour la remarque précédente et en vertu de la même jurisprudence, cette formulation conduit en fait à une absence de règle alors que les règles sont obligatoires pour les articles 6 et 7 des règlements de PLU .

La rédaction de ces articles devra en conséquence être revue.

Articles 9 des zones U et AU : emprise au sol
Cet article prévoit des dispositions différentes pour les logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété. Selon l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, les prescriptions ne peuvent être différentes dans une même zone que pour les catégories précisément énumérées à l'article susvisé, aucune autre distinction ne pouvant être faite. Cette remarque est à mettre en corrélation avec le corps de l'avis relatif aux précisions à apporter sur le volet logements locatifs et servitudes logements.

Articles U11, AU11, A11 et N11 : Aspect Extérieur des Constructions:

Certaines dispositions sont inapplicables en l'état ou n'apportent aucune plus value règlementaire :
« les toits inclinés des habitations … ou en tuiles plates ». Il conviendrait de préciser le terme ***incliné*** car de nombreux toits terrasses ont des déclinaisons (souvent inférieures à 10°) permettant notamment la récupération des eaux pluviales. Il serait préférable de mentionner un certain degré d'inclinaison pour ces toits afin de faciliter in fine le travail des instructeurs et lever toute ambiguïté d'interprétation.

Il est indiqué que les couleurs des façades ne devront être ni vive ni criarde. Il y a lieu de proscrire l'emploi des termes vive et criarde qui ne correspondent à rien en termes de réglementation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER :
page 23
article 2 : une formulation plus appropriée consisterait à dire que sont admis dans la zone les constructions **sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement** plutôt que « de ne pas compromettre ». Le sens est sensiblement diffèrent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE :
Le règlement de la zone A reste en l'état trop permissif : la diversification des activités agricoles pourrait conduire à la multiplication de bâtiments nouveaux dont le lien avec l'activité agricole risque de ne pas être si évident. De plus l'implantation à proximité des bâtiments existants n'étant pas précisée, quelle distance sera jugée raisonnable ?
Des superficies devront être précisées s'agissant des annexes.
La jurisprudence en la matière est fournie et il convient d'être vigilant et prudent.