



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DU CHER

Enregistré
Le 2/12/11

**Direction
départementale
des Territoires
Cher**

**Service Urbanisme
Habitat Ville**

6 place de la pyrotechnie
18000 Bourges

**Le préfet du Cher
à
Monsieur Aymar de GERMAY
Maire de Marmagne
place de l'Eglise
18500 MARMAGNE**

Dossier suivi par : Dominique LELU
responsable au BDUP

Mél : dominique.lelu@cher .gouv.fr

Tél. : 02.34.34.61.95
Fax : 02.34.34.63.02

Objet : Avis des services de l'État sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marmagne arrêté le 25 août 2011

Bourges, le **- 1 DEC. 2011**

Par délibération en date du 25 août 2011, vous avez arrêté votre projet de Plan Local d'Urbanisme communal. Cette délibération et les dossiers de PLU arrêté ont été déposés à la préfecture du Cher respectivement le 02 septembre 2011 et le 08 septembre 2011.

Le dossier de PLU arrêté a été adressé aux services associés à la révision :

- Monsieur le directeur départemental des Territoires ou son représentant ;
- Monsieur le directeur régional des affaires culturelles du Centre ou son représentant ;
- Monsieur le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ou son représentant;
- Monsieur le directeur des collectivités locales et des affaires financières, bureau départemental du contrôle de légalité ou son représentant.

En application de l'article L 123-9 du code de l'urbanisme, je vous adresse l'avis de l'État, personne publique associée à l'élaboration du plan local d'urbanisme conformément aux articles L 121-4 et L 123-6 dudit code.

Nos bureaux sont
ouverts au public du
lundi au jeudi de 9h
à 11h30 et de 14h à
16h30
le vendredi de 9h à
11h30 et de 14h à
16h

.../...

1. Observations d'ordre général

▮ Rapport de présentation

→ *Prévention des risques :*

Au regard du risque « retrait-gonflement d'argiles », la commune est concernée par la présence d'argiles d'aléas faible, moyen et fort. Il manque la mention de l'aléa fort à la page 18 du rapport de présentation.

Cette précision devra également être apportée dans le chapitre dédiée à l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement, pour la prise en compte des risques et nuisances à la page 63.

Le risque « séisme » a été remplacé par le risque « sismique ».

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », a été modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 ; (information postérieure au porter à connaissance de mars 2011).

Les modifications devront être apportées à la page 19 du rapport de présentation.

En ce qui concerne les servitudes d'utilité publique, le PPRI de l'Yèvre a été approuvé le 24 octobre 2008, il compte 3 niveaux d'aléa et non 4 niveaux comme il a été mentionné à la page 39. Il faudra apporter les précisions suivantes :

- Aléa fort : lit mineur et plan d'eau ; profondeur de submersion supérieur à 1 mètre ou supérieur à 0,50 m avec courant,
- Aléa moyen : profondeur de submersion ; de 0 à 1 mètre sans courant, de 0 à 0,50 m avec courant.

→ *La sécurité routière :*

La commune de Marmagne est traversée par les RD 23, 107, 150, 160 et l'autoroute A71 ; de plus, le PLU fait apparaître un emplacement réservé destiné à la création d'un accès à une future zone à urbaniser.

Afin de réduire le risque routier, il conviendra de veiller à n'autoriser, dans la mesure du possible, qu'un seul accès aux zones à urbaniser 1AU, 1AUB, 1AUe et 1AUee à partir des voies ouvertes à la circulation, principe mis en oeuvre sur la zone « le bocage » et à priori au lieu-dit « la couture ».

Au titre des recommandations générales, il est rappelé pour l'ensemble des zones les points suivants :

- les accès sur une voie ouverte à la circulation devront être évités dès lors qu'ils seront en approche d'une courbe. Pour ceux à proximité d'une intersection, des exceptions pourront être faites dans le cadre d'un aménagement global.
- Au regard des constructions notamment envisagées, il est indispensable de prévoir des aménagements qui s'inscrivent en faveur de la réduction du risque routier et favorisent ainsi la sécurité et la circulation routière de l'ensemble des usagers pour un meilleur partage de la voirie routière.
- Il conviendra de prévoir la création de liaisons douces pour sécuriser les déplacements des usagers vulnérables tels que piétons ou cyclistes ; ces modes de transport étant par ailleurs alternatifs à la voiture et en faveur de la mobilité durable.

→ *Les eaux usées:*

Le rapport de présentation évoque (page 15) une capacité de traitement des eaux usées de 2400EH. Cependant, suite à la régularisation de cet ouvrage en 2010 et afin d'être en conformité avec la réglementation, cette capacité a été revue. Un arrêté préfectoral n°2010-3-0031 concernant la station d'épuration de Marmagne a été pris en date du 29 juin 2010 pour revoir la capacité qui est de 1750 EH

.../...

La capacité résiduelle de la station d'épuration est de 250 EH soit environ 105 habitations , ce qui couvre les besoins pour les 10 prochaines années pour tenir compte des orientations de la commune mentionnées dans le PADD.

Il est également stipulé dans le rapport de présentation que le zonage d'assainissement a été établi en 2001, celui-ci a fait l'objet d'une enquête publique qui a donné lieu à délibération qui n'est pas mentionnée.

En conséquence, le paragraphe relatif aux eaux usées devra être complété avec les précisions demandées ci-dessus.

→ *Les incidences du projet sur le milieu naturel :*

Le rapport de présentation omet de mentionner et de localiser les ZNIEFF ; elles sont au nombre de quatre pour la nouvelle génération : une ZNIEFF de type II et trois de type I , toutes concernées par des milieux prairiaux (une en bordure du Bois du château, trois en vallée de l'Yèvre).

Hormis les boisements les plus importants, les autres espaces forestiers de la commune n'ont pas été répertoriés et sont restés classés en zone agricole, il s'agit des lieux suivants : Bois de Saint-Aubin, Bois de la Contale, la Lande Rouge...)

Le plan de zonage fait apparaître également le projet de création d'un lotissement à l'intérieur d'un espace boisé classé (EBC) en zone 1AUb. Il est rappelé à la commune que le classement d'un EBC prévu par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ce qui implique que pour la réalisation des accès , en particulier, ceux-ci devront être créés au regard de la réglementation rappelée ci-dessus.

▣ **Le zonage :**

Le zonage devra prendre en compte le site Natura 2000 ainsi que les ZNIEFF recensées sur le territoire de la commune.

Le plan de zonage ne fait apparaître qu'un emplacement réservé. Il aurait été souhaitable que d'autres emplacements réservés soient prévues pour permettre de « mailler » les lotissements en impasse et de raccorder les zones d'habitat projetées.

▣ **Règlement**

- *dispositions générales*

Les dispositions 3.5, 3.6 et 3.7 relèvent plutôt des informations qui doivent figurer dans le rapport de présentation.

- *section 1 de toutes les zones :*

Les informations figurant dans toutes les sections 1 à savoir pages 6, 12, 19 et 24 n'ont pas à être à cet endroit là mais plutôt dans les dispositions générales.

▣ **Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)**

En application de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (LMAP) en date du 27 juillet 2010, la CDCEA a été installée dans le département le 4 octobre dernier et s'est prononcée sur ce PLU arrêté, cet avis est joint au présent document.

2. Avis réglementaire

▮ Rapport de présentation

Le rapport de présentation, s'il est conforme à l'énoncé de l'article R 123-2 du code de l'urbanisme en sa forme et en son fond, ne l'est pas de manière suffisante sur les justifications des choix de zonages retenus notamment pour les zones Ue et 1AUee qui pourront être ouvertes à l'urbanisation soit un total de 66,41 ha.

Un complément sur la justification de ces zones est à joindre au rapport de présentation en particulier sur la zone 1AUee (41 ha42) puisque page 50 il est précisé qu'il n'y a pas d'indication sur la présence des réseaux. Il convient donc de s'interroger sur la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation immédiate de cette zone déconnectée du centre bourg.

Si aucune justification ne peut être apportée ou se révèle insuffisante, la commune pourra envisager une zone 2 AUee ouverte à l'urbanisation après mise en oeuvre d'une procédure de révision.

De plus et comme il a été indiqué dans la partie « Observations d'ordre général » la capacité de la station d'épuration n'est que de 250 EH et ne peut que satisfaire strictement les besoins exprimés dans le PADD en terme de constructions destinés à l'habitation. Pour les activités envisagées dans les zones AUe et AUee, il faudra prévoir un type d'assainissement individuel à condition qu'il puisse être compatible avec les terrains destinés à recevoir ces activités.

En conséquence et au regard de la future zone d'activité, si elle devait rester en l'état, une étude complémentaire pour l'assainissement individuel paraît indispensable.

▮ Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Un des objectifs du PADD est de mettre en oeuvre les objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain. Pour ce faire, la commune a décidé, entre autres, de concentrer le développement résidentiel autour du bourg et densifier le tissu actuel.

Le choix d'urbaniser les deux zones 1AU, à la sortie du bourg, aux lieudits « la Maison Neuve » et « Terres de Maison Neuve » ne traduit pas cette volonté de densification et de concentration autour du bourg et génère une urbanisation linéaire, proscrite.

De plus et même si la commune de Marmagne a connu une augmentation continue de sa population depuis le premier recensement de 1968, son rythme de croissance s'est néanmoins progressivement ralenti, passant de 3,5% entre 1968 et 1975 à 0,3% entre 1999 et 2008 ; la projection, formulée dans le PADD, d'accueillir 240 habitants supplémentaires d'ici 2021 porterait sa population à 2250 habitants ce qui conduirait la population à croître à un taux de 0,9% par an sur la prochaine décennie. Cette croissance serait alors similaire à celle enregistrée entre 1982 et 1990. Or, depuis cette période, un net ralentissement a pu être observé tant sur le territoire communal qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération, du département et de la région. Par ailleurs, les projections réalisées par l'INSEE à l'horizon 2040 montrent une prolongation de cette tendance.

En conséquence, il est donc recommandé à la commune de :

- densifier en priorité les surfaces libres, en dent creuse, localisées dans la zone urbaine,
- urbaniser les surfaces identifiées 1 AU qui contribueront davantage à densifier le bourg,
- prévoir un classement en zone 2AU, des deux parcelles identifiées actuellement en 1AU au lieu-dit « la maison neuve » et « Terre de Maison Neuve », qui seront ouvertes à l'urbanisation après mise en oeuvre d'une procédure de révision,

.../...

- prévoir une réduction des tailles de parcelles (ratio envisagé de 1000 m2.) La surface moyenne pourrait être ramenée à 800 m2 pour les espaces périurbains afin de répondre à l'objectif du PADD de diversifier et réduire la taille des parcelles pour encourager la mixité

Il y a lieu de justifier de l'intérêt du schéma figurant en dernière page du PADD puisqu'il n'a pas de valeur opposable.

▮ le zonage

Le secteur Ah « Domaine du Cros » ne correspond pas à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée. De plus il est identifié comme un bâtiment à protéger au titre de de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme sans pour autant apporter des recommandations particulières de protection (p,30) ; sans plus de précision ce sont donc les règles du sous-secteur Ah qui s'appliqueront.

Il est donc important de préciser si ce bâtiment doit être réellement protégé et quelles sont les règles qui s'imposent ; dans ces conditions un simple pastillage est suffisant.

▮ Règlement

→ *Interdiction générale et absolue*

Le fait d'interdire « les carrières » sur l'ensemble du territoire communal, quelque soit le zonage, semble de nature à être interprété comme une interdiction générale et absolue. Il est donc nécessaire que la commune détermine un zonage où ce type d'occupation du sol pourrait être autorisé.

→ dispositions en matière d'implantation des habitations légères de loisirs, d'installation des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et du camping :

Il serait préférable dans l'ensemble du règlement de prendre en considération les modifications apportées par la réforme du code de l'urbanisme en matière d'implantation des habitations légères de loisirs, d'installation des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et du camping conformément aux articles R111-30 à R111-43.

En effet, désormais à partir du moment où le règlement interdit le camping ainsi que la pratique du camping de façon isolée, cela implique une interdiction pour le caravaning et le stationnement temporaire de caravanes isolées. Quant aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs, il suffirait simplement d'interdire leurs usages de façon permanente si cela correspondait au souhait de la commune. Voir pages 6 et 13 du règlement.

→ dispositions relatives aux lotissements :

Le PLU ne peut pas interdire ou imposer d'une façon générale et absolue le recours à une procédure, comme celle du lotissement permettant les divisions en vue de créer des lots à bâtir. Avec la réforme du code de l'urbanisme, la définition du lotissement n'est plus fondée sur le nombre de lots issus de la division. Auparavant, seules les divisions de plus de deux lots étaient constitutives de lotissements. Désormais, ce nombre n'a plus d'influence sur la qualification d'une opération en lotissement et n'a d'effet que sur le type d'autorisation à demander pour le projet de division. Or, dans la rédaction du PLU, le règlement interdisant certains types de lotissements dans l'ensemble des zones, plus aucune division de propriété foncière ayant pour objet l'implantation de bâtiments concernés ne sera autorisée.

C'est pourquoi, il convient de supprimer ou de reformuler cette interdiction des lotissements (lotissements à usage d'activités industrielles dans les zones U et AU. Voir pages 6 et 13 du règlement.)

- *articles 1 et 11 :*

Il convient de revoir la rédaction dans toutes les zones car il est difficile pour les instructeurs d'apprécier certains termes qui restent très subjectifs comme par exemple : « construction compatible avec le secteur(...), enveloppe de bâtiments, homogène, simplicité de volume et de ton, ensemble harmonieux, doit s'apparenter à (...), »

Il en est de même pour l'implantation des équipements techniques qui doit limiter leur perception depuis le domaine public.

En matière d'annexe, il est souhaitable soit de ne pas lister ces dernières soit de les indiquer de manière exhaustive de façon à limiter tout problème d'interprétation lors de l'instruction.

Enfin, la réforme prévoit que l'édification des clôtures ne sera soumise ni à déclaration, ni à autorisation de façon systématique. Seront ainsi uniquement soumises à déclaration préalable les clôtures projetées dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou Paysager (Z.P.P.A.U.P) ou dans un site classé ou inscrit (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Si les communes souhaitent que les clôtures fassent l'objet d'un contrôle au titre du régime de déclaration préalable, il conviendra :

- soit, d'utiliser dans le cadre du P.L.U les possibilités offertes par l'article L123.1. 7° du code de l'urbanisme pour certains secteurs (ilots, quartiers, immeubles,... sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur...). Dans ces secteurs les clôtures seront soumises à déclaration préalable;
- soit, de délibérer en précisant les espaces sur lesquels les clôtures seront soumises à déclaration préalable.

Par voie de conséquence, le paragraphe sur les abords ne sera applicable que si la commune délibère.

- *article 2 :*

Dans les zones U et AU, il convient de revoir la rédaction de l'alinéa qui précise les constructions autorisées liées à l'activité en place ou à venir. Les termes « à venir » risque de poser des difficultés dans l'instruction des dossiers. Il est nécessaire de les remplacer par « où créer ».

De plus, il ne peut être imposé une superficie minimale de terrain dans cet article. Cette référence n'est valable qu'à l'appui d'une étude menée dans le cadre du schéma directeur d'assainissement or à aucun moment dans le PLU une telle justification apparaît.

- *article 4 :*

Dans les zones U et AU, il faut revoir la rédaction des articles 4 notamment les paragraphes sur l'absence d'assainissement collectif. En effet, il convient de compléter et de rajouter qu'en cas d'absence d'assainissement collectif pour des raisons techniques ou financières, un assainissement autonome conforme devra être installé. Néanmoins, il faut également préciser que lors de la réalisation du collectif, le propriétaire devra s'y raccorder.

De plus, en zone A et N, pages 20 et 26, en matière d'eau potable, il ne sera pas de la compétence des instructeurs de vérifier la réglementation en vigueur pour les captages, forages ou puits.

- *article 5 :*

Une incohérence doit être corrigée et les articles 5 de toutes les zones doivent être rédigés puisqu'il est indiqué pages 6 et 15 qu'en l'absence d'assainissement collectif un assainissement autonome conforme devra être installé. De plus, il n'existe pas de collectif dans les zones A et N.

- *articles 6 et 7 :*

Il convient de reprendre la rédaction des articles 6 et 7 de toutes les zones afin de faciliter la compréhension et l'instruction des dossiers par nos services. En effet, en matière d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux paragraphes en font état à chaque fois. Une fois de manière générale et une seconde fois dans les dérogations. Par ailleurs, les dérogations en matière d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent faire l'objet d'un paragraphe dans les dispositions générales du règlement.

Enfin, toujours dans ces articles dans le paragraphe sur les dérogations, il convient d'expliquer l'alinéa sur la reconstruction à l'identique d'un bâtiment selon les dispositions en vigueur. La rédaction ne montre pas de façon évidente à quelle dispositions l'instructeur doit se référer. De plus, il ne relève pas de la compétence des services instructeurs d'apprécier l'incidence d'un relevé topographique, qui devra être joint impérativement, avec les marges de recul.

- *article 9*

Il convient de régler cet article dans toutes les zones du règlement. En effet, en matière d'extensions, le règlement précise ces dernières par rapport à l'emprise au sol dans les zones A et N. Il est également fait référence à la notion d'emprise au sol pour les annexes, pages 13, 19 et 25.

- *article 10*

Dans toutes les zones, il est difficile d'interpréter la phrase : « la hauteur des constructions situées dans les couloirs de lignes de transport d'énergie électrique ». En effet, les lignes électriques concernées sont des servitudes d'utilité publiques qui font l'objet de prescriptions spécifiques.

Enfin, il est rappelé que les « infrastructures » ne sont pas soumises au code de l'urbanisme conformément à l'article R421-3.

- *article 12 :*

Dans toutes les zones, il convient de replacer les paragraphes relatifs aux eaux pluviales dans les articles 4.

- *article 13 :*

Sauf à ce que le PLU impose une orientation d'aménagement ou un espace boisé classé, il va être difficile de faire respecter l'alinéa qui précise que les espaces libres doivent recevoir un revêtement végétalisé ou des plantations.

- *zone agricole :*

Conformément à l'article R123-7 du code de l'urbanisme, dans la zone agricole sont interdites toutes les constructions, les installations et travaux de toute nature non liés, soit aux nécessités de services publics ou d'intérêt collectif, soit à l'exploitation agricole. Il convient donc de revoir la rédaction de l'article A2 puisque les occupations du sol ne peuvent être autorisées en zone agricole uniquement s'il y a un lien avec l'activité agricole dans le cas contraire, elles sont à proscrire.

¶ **Les servitudes d'utilité publique**

Le PLU arrêté de la commune de Marmagne ne comporte ni liste, ni plan qui répertorie l'ensemble des servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal

Il convient donc, conformément aux articles R 123-14 et R126-1 du code de l'urbanisme de compléter la pièce n°6 du dossier «Annexes» avec les documents précités et joints au présent avis.

Ces documents avaient été transmis dans le porter à la connaissance de l'Etat en mars 2011.

Il devra être ajouté sur la liste des servitudes d'utilité publique la mention suivante :

Toute demande d'autorisation d'urbanisme à proximité de la RD 214 nécessite la consultation du plan d'alignement auprès du Conseil Général du Cher - Direction des routes et des bâtiments – route de Guerry – 18000 Bourges.

3. Conclusion

Le projet PLU arrêté le 25 août 2011 reçoit un **avis favorable** sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans l'avis réglementaire, à savoir :

- compléter le rapport de présentation en justifiant l'intérêt de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUe et 1AUee (environ 60 ha) ou prévoir une partie à urbaniser après mise en oeuvre de la révision du document. En tout état de cause, l'urbanisation de ces zones ne pourra être effective qu'après la réalisation d'une étude complémentaire en matière d'assainissement individuel en raison de la capacité actuelle de la station d'épuration.
- respecter les objectifs affirmés dans le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de deux zones AU1 à une procédure de révision tout en prévoyant une diminution de la taille des parcelles,
- revoir la surface d'une zone Ah en précisant la destination exacte du bâtiment implanté,
- prendre en compte les remarques formulées sur le règlement,
- compléter le document avec la liste et les plans relatifs aux servitudes d'utilité publique.

Le préfet,



Nicolas QUILLET



PREFET DU CHER

Direction départementale des Territoires
du Cher
SUHV/BDUP

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

Réunion du 8 novembre 2011

AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MARMAGNE

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA), réunie à la direction départementale des Territoires du Cher, le mardi 8 novembre 2011 à 14 h 30, sous la présidence de M. Jean-François TURBIL, directeur départemental des Territoires a émis l'avis suivant :

Avis favorable sur l'arrêt du PLU de MARMAGNE assorti des recommandations suivantes :

- densifier en priorité le Bourg et les zones 1AU à proximité de ce dernier
- conditionner l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 1AU situées au lieu-dit « maison neuve » et « terre de maison neuve » à une procédure de révision, et inscrire ces deux zones en 2AU;
- prévoir une diminution de la taille des parcelles (800 m²),
- justifier l'intérêt de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUe et 1AUee (environ 60 ha) ou prévoir une partie à urbaniser après mise en œuvre de la révision du document.

Le président,

Jean-François TURBIL

