



**PRÉFET
DE LA NIÈVRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

REÇU LE 26 OCT. 2022

1142

LR/AR n°2C15203514261

Nevers, le **24 OCT. 2022**

Service Aménagement, Urbanisme et Habitat
Affaire suivie par : Ouarda BELAHCENE
Tél : 03 86 71 70 67
courriel : ouarda.belahcene@nievre.gouv.fr

Le Préfet de la Nièvre

à

Monsieur le Président de la Communauté de Communes
Bazois Loire Morvan
11 Place Lafayette
58290 MOULINS-ENGILBERT

Objet : Projet de révision du plan local d'urbanisme de Cercy-la-Tour
Références : Votre dossier réceptionné en préfecture le 03 août 2022

Vous m'avez transmis pour avis, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cercy-la-Tour arrêté par délibération du conseil communautaire du 12 juillet 2022.

Après examen par les différents services associés à son élaboration, j'ai l'honneur de vous faire part, dans le rapport ci-joint, des observations que ce projet me conduit à émettre.

Tout d'abord, je tiens à souligner la qualité générale du diagnostic contenu dans le rapport de présentation, qui montre un travail d'analyse et de mise en lumière des enjeux du territoire approfondi. Il est également à noter l'aspect relativement vertueux du document par rapport au plan local d'urbanisme précédent. En effet, un peu plus de 71 hectares de foncier à vocation d'habitat et un peu plus de 7 hectares à vocation d'activité sont restitués en zone agricole et en zone naturelle. Le nouveau PLU prévoit une densité des constructions plus importante, à savoir 10 à 12 logements à l'hectare contre 6 dans l'actuel PLU.

Toutefois, des incohérences ainsi que des lacunes ont pu être relevées et sont susceptibles de compromettre la sécurité juridique du document. Je vous invite à prendre en compte les observations jointes afin d'y remédier.

Le présent avis relève également un certain nombre de points du règlement écrit et graphique susceptibles de rendre leur application complexe par les services instructeurs.

Au vu de ces observations, j'émet un avis favorable sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Cercy-la-Tour, sous réserve de la prise en compte des réserves et recommandations formulées dans le rapport ci-joint.

Le présent avis devra figurer dans le dossier que vous soumettrez à enquête publique.

Le Préfet

Daniel BARNIER

8305 120 r 8

8305 120 r 8

8305 120 r 8

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cercy-la-Tour

Projet arrêté le 12 juillet 2022

Avis des services de l'État

La mise en œuvre du PLU, à travers le règlement écrit et graphique, présente un certain nombre d'incohérences qu'il est indispensable de corriger.

Le présent avis de l'État fait apparaître un certain nombre de remarques. Elles sont de deux niveaux :

- les **réserves**, qui ne remettent pas en cause l'économie générale du document, sont basées sur des caractères de non-respect du code de l'urbanisme ; une sécurisation juridique du document rend indispensable d'y remédier ;
- les **recommandations** visent à améliorer la qualité globale, la lisibilité et à faciliter l'application du document.

RÉSERVES

Une relecture attentive des différentes pièces du dossier serait nécessaire afin de corriger l'ensemble des fautes (orthographe, grammaire, mots manquants ou en trop...).

1. Rapport de présentation

Page 56 "Risques majeurs - le risque inondation" : il faut faire référence au Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne 2022 - 2027, qui a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 15 mars 2022. Le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation, les orientations fondamentales et les dispositions définies dans le nouveau PGRI. Ce document est disponible sur le site internet de la DREAL Centre val de Loire : <https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/>.

Page 60 "Liste des servitudes d'utilité publique" : il conviendra de rajouter la servitude "PM1" correspondant au Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) de la rivière Aron et de ses affluents, approuvé le 10 avril 2015.

Page 61 : il manque la servitude I1 gaz dans le tableau.

2. Le Projet d'aménagement et de développement durables

Page 3 : dans l'article "limiter l'exposition des personnes aux risques d'inondation" il est fait référence à une éventuelle révision du PPRI. A ce jour, aucune révision du PPRI de l'Aron n'est prévue. Il conviendra donc de ne pas évoquer la révision du PPRI.

3. Règlement

3.1. Règlement écrit

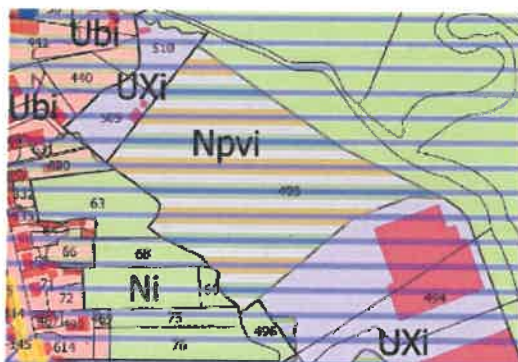
Page 33 : Dans le tableau de l'article 1 sont autorisés sous conditions les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale; une salle d'art et spectacles et les équipements sportifs, cela n'est pas cohérent avec les OAP qui imposent un minimum de 9 constructions.

Page 56 : Zone N, il manque les secteurs Ni et Nj qui figurent dans la légende du règlement graphique.

Le règlement graphique délimite une zone 2AUX qui correspond à une extension à long terme de la zone d'activité. Les prescriptions régissant cette zone sont absentes dans le règlement écrit. Il convient donc de rédiger le règlement applicable à la zone 2AUX.

3.2. Règlement graphique

En ce qui concerne le plan du zonage, l'emprise de la zone inondable du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) de la rivière Aron et de ses affluents semble bien reportée. On peut noter toutefois la présence d'une zone "Npvi", située à proximité de l'entreprise FAURECIA, destinée à l'installation de panneaux photovoltaïques.



Bien que le règlement du PPRi de l'Aron (comme la majorité des PPRi approuvés avant 2015) ne traite pas explicitement de l'installation des panneaux photovoltaïques, l'installation des panneaux photovoltaïques ne peut être admise que dans les secteurs d'aléas faible et moyen, soit avec une hauteur d'eau inférieure à 1.00 m. Au-delà d'une hauteur d'eau de 1.00 m, l'installation des panneaux est donc interdite. Cette règle est valable sur l'ensemble de notre territoire.

Pour en revenir plus particulièrement au PLU de Cercy, la zone "Npvi" est classée en grande partie en secteur d'aléa fort, avec une hauteur d'eau supérieure à 1.00 m. Dans ce secteur d'aléa fort, l'installation de panneaux photovoltaïques ne sera pas admise au titre du risque inondation.

Les zones soumises à OAP, les emplacements réservés et bâtiment agricole susceptible de changer de destination ne figurent pas sur le plan de zonage alors qu'ils sont matérialisés dans la légende.

Dans la légende, pour les secteurs Nxi et Npvi, il y a le même libellé.

4. Annexes

Annexe 4.1.a - "Liste des servitudes d'utilité publique" : **il conviendra de rajouter également la servitude "PM1" correspondant au PPRi de la rivière Aron et de ses affluents, approuvé le 10 avril 2015.**

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

L'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat et Résilience du 22 août dernier indique que les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles. Il est donc nécessaire d'indiquer cet échéancier dans les OAP.

Le PLU doit également prévoir une OAP qui définisse, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (Art L.151-6-2).

RECOMMANDATIONS

1. Rapport de présentation

Page 34 : Titre 2- Bilan de la concertation : il est indiqué que le décret relatif à la définition et à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents d'urbanisme est en projet alors que le décret n°2022-763 du 29 avril 2022 a été promulgué. Il convient de mettre à jour cette partie.

Page 37 : le tableau des surfaces consommées contient des erreurs. En effet, le total des dents creuses est de 1,11 ha et non 0,38 ha, ce qui fait un total de **3,11 ha** et non 2,38 ha.

Pages 39 et 74 : entre le PLU actuel et le projet de PLU, des surfaces à vocation d'habitat ont été supprimées et seront classées en zone A et N dans le nouveau PLU. Les calculs du tableau page 74 sont erronés. Il convient de rectifier ce tableau. Le total des surfaces supprimées est de **71,10 ha** et non 73,85 ha. De plus, les calculs de la dernière colonne du tableau page 74 ne sont pas expliqués.

Pages 50, 52, 105 : il convient de remplacer « Montigny-aux-Amognes » par « Cercy-la-Tour ». Dans le tableau page 105, il est indiqué dans la seconde colonne « prise en compte du PLUi », il s'agit d'un PLU.

Page 53 : Concernant l'assainissement le règlement proposé intègre les préconisations concernant les eaux usées et pluviales.

Le rapport de présentation reprend les caractéristiques de la station d'épuration.

La station d'épuration n'a pas atteint sa capacité de traitement, l'urbanisation de la commune de Cercy devra être privilégiée dans les zones d'assainissement collectif.

Page 57 : il est fait référence à l'article L 161-1 du Code de l'urbanisme qui concerne les cartes communales, **il convient de le remplacer par l'article L 151-43 du Code de l'urbanisme.**

Pages 102 et 38 : les tableaux ne sont pas cohérents en termes de consommation d'espace. En page 38, il est indiqué que 0,17 ha de jardins ont été consommés pour l'habitat, alors que sur le tableau page 102, le total consommé est de 2,25 ha. On retrouve la même incohérence pour les surfaces agricoles consommées puisqu'en page 38, il est indiqué que 2,21 ha de terres agricoles ont été consommées alors que sur le tableau page 102, la surface agricole consommée est de 3,48 ha (prés non déclarés à la PAC).

Pages 103 et 104 : il est fait référence au SCoT du Grand Nevers, alors que la commune n'est pas dans le périmètre d'un SCoT. La commune n'est pas concernée non plus par le PDU ni le PLH. Par contre, il n'est pas fait référence au SRCE de Bourgogne-Franche-Comté. Il convient de se reporter au porter à connaissance transmis par le Préfet à l'EPCI le 14 juin 2021 pour rectifier cette partie.

2. Le Projet d'aménagement et de développement durables

Page 13 : le total des dents creuses est erroné, il s'agit en fait de 5,13 ha de disponible (cf. tableau de la page 74 du rapport de présentation).

Page 14 : « une réduction des surfaces constructibles à vocation d'habitat par rapport au précédent PLU de 94% » alors que sur le rapport de présentation, en page 74, il est indiqué 90 %. A mettre en cohérence. L'année de référence 2032 n'est pas la même que sur le rapport de présentation, en page 74, il est indiqué 2030. **La loi Climat et Résilience de 2022 fixe l'objectif de réduction de moitié de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers pour la période 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021.**

3. Règlement écrit

Page 6 : bien que l'obligation de respecter le règlement du PPRi de la rivière Aron soit notée dans l'article 6 du chapitre I des dispositions générales, **il conviendrait de rappeler cette obligation dans chaque entête des chapitres suivants :**

- chapitre II (zones Ubi et Uba) ;
- chapitre III (zone UEI) ;

- chapitre IV (zone UXi) ;
- chapitre VIII (zone Ai) ;
- chapitre IX (zones Nbi, Nei, Nxi, NLi et Npvi).

Page 14 : Article U3 a- enlever « de » avant le mot moins et « de » avant 200 m².

Page 18 : V-CLOTURE e- ajouter le mot « secteur » avant le mot « Ua ».

Pages 23, 29, 42 : Articles UE9, UX9, 1AUX9, ajouter un titre « I- Généralités » puisqu'à la suite il y a un titre « II-LES TOITURES ».

Pages 28, 29 : Article UX6 b- et article UX8 c-, remplacer « à usage d'habitation » par « comportant une habitation » puisque toutes les habitations ne sont pas autorisées au regard de l'article UX3.

Page 29 : Remplacer UE9 par UX9 dans la phrase « des dispositions différentes des règles énoncées dans l'ensemble de l'article UE9 peuvent être admises pour... ».

Page 30 : Article UX10 supprimer le b- puisque le e- indique la même règle, puis modifier la numérotation.

Page 35 : Remplacer U9 par 1AUX9 dans la phrase « des dispositions différentes des règles énoncées dans l'ensemble de l'article U9 peuvent être admises pour... ».

Pages 41 et 42 : Article 1AUX4 b-, la dernière phrase « éviter de faire obstacle ... » doit être supprimée puisque la zone 1AUX n'est pas concernée par la zone inondable. Il en est de même pour le b- de l'article 1AUX6 et l'article 1AUX7, l'emprise au sol n'est pas réglementée puisque ce secteur ne se situe pas en zone inondable.

Page 46 : dans le paragraphe de la vocation de la zone 2AU, il est mentionné la zone 1 AUa, or cette zone n'existe pas. il convient de faire référence à la zone 1AU.

Page 48 : Zone A, cette zone comprend trois secteurs (Ai, As et Am) et non deux.

Page 49 : Article A3 a-, ajouter « mentionnées dans le tableau page 48 après « les constructions nécessaires aux services publics... ». Après « à l'exception des centrales photovoltaïques au sol », ajouter « réglementé au b- ».

Article A3 e- : privilégier une distance clairement définie, car la notion « à proximité immédiate » est difficile à appliquer.

Article A3 g-, supprimer les mots suivants « les bâtiments désignés au plan de zonage qui peuvent faire l'objet d'un ... » et remplacer par « le changement de destination des bâtiments désignés au plan de zonage ». Il convient de préciser comme en page 11 du règlement, le passage en CDPENAF.

Page 53 : d-, ajouter et dans le secteur Am après « sauf en cas de semis forestier à protéger ».

Page 57 :Article N3 a- ajouter « mentionnées dans le tableau page 56 après « les constructions nécessaires aux services publics... ». Après « à l'exception des centrales photovoltaïques au sol », ajouter « réglementé au b- ».

Article N3 d-, supprimer les mots suivants « les bâtiments désignés au plan de zonage qui peuvent faire l'objet d'un ... » et remplacer par « le changement de destination des bâtiments désignés au plan de zonage ». Il convient de préciser comme en page 11 du règlement, le passage en CDNPS.

Page 58 : 5- ajouter « sont » après « Dans le secteur Nei, seules ».

Il convient de rectifier les incohérences du règlement des zones A et N.

4. Les annexes

Annexe 4.1.b - "Plan des servitudes d'utilité publique", le PPRi est bien présent sur la carte. Toutefois, il conviendra de rajouter le code "PM1" dans la légende.

Il manque dans la légende le tracé « bleu/violet » oblique \\\ correspondant à la servitude PT2.

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

Les OAP doivent figurer avant les annexes.

Page 8 : remplacer « aménagement ci-dessus » par « aménagement ci-dessous », le schéma se trouvant sous le paragraphe.

Page 11 : Environnement « vérifier l'absence de zones humides » : ajouter « il conviendra de le vérifier avant toute urbanisation du secteur ».