

Ici aussi une attention particulière devra être portée à la précision de la définition de la règle avec une formulation qui pourrait être à titre d'exemple :

«dans les opérations comportant la réalisation de 6 à 10 logements, au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux en financement PLUS ; au delà de 10 logements le pourcentage minimal sera de 20%. Ces chiffres seront arrondis à l'entier supérieur».

Par ailleurs, le règlement du PLU prévoit que le stationnement isolé des caravanes est interdit dans toutes les zones. Ces dispositions sont illégales, qu'il s'agisse des gens du voyage ou de toute autre personne, notamment lorsque les caravanes constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Aussi, le règlement doit être modifié sur ce point afin que ce stationnement soit autorisé dans des zones urbaines ou à urbaniser.

2. Observations relatives aux différents documents composant le dossier de PLU :

2.1 - Composition du dossier :

Le dossier du projet de PLU arrêté par la commune comprend les pièces prévues par l'article R. 123 du code de l'urbanisme : rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, orientations d'aménagement et annexes informatives.

2.2 - Le rapport de présentation

Le document pourrait utilement être complété par les éléments suivants qui concernent l'activité agricole (données DDTM, déclarations PAC 2009) :

- la commune compte 23 exploitations,
- 9 exploitants déclarent moins de 10 hectares de surface, 5 déclarent entre 10 et 20 hectares et déclarent plus de 20 hectares,
- 10 exploitants sur 23 disposent de surfaces correctes ou bonnes et ont moins de 55 ans. Ils présentent donc des perspectives intéressantes de maintien à moyen terme,
- 13 déclarants ont plus de 55 ans, avec en conséquence une problématique de poursuite de l'activité

2.3 – Les orientations d'aménagement :

Comme mentionné plus haut dans le paragraphe relatif à la gestion économe de l'espace, ces documents pourraient utilement être complétés concernant les formes urbaines et les densités.

2.4 - Le règlement :

Observations générales

Le long des cours d'eau, il y a lieu de préserver une bande inconstructible et accessible de 4 ou 5 mètres de largeur à partir du sommet des berges afin de permettre le passage des engins d'entretien.

En zones urbaines et à urbaniser, les mises aux normes des installations d'élevage sans augmentation de la capacité sont autorisées.

Concernant les articles 11 (aspect extérieur des constructions), 12 (stationnement des véhicules) et 13 (espaces libres et plantations) du règlement des zones urbaines et à urbaniser, il faut souligner que les prescriptions sont très précises et très détaillées. Dès lors, celles-ci doivent être expliquées dans le rapport de présentation.

S'agissant plus particulièrement de l'aspect extérieur des constructions, il convient de rappeler que :

- le PLU ne peut pas réglementer les matériaux mais uniquement des aspects.
- la règle interdisant les architectures extérieures à la région est en l'état inopposable en l'absence de définition claire et précise de l'architecture locale dans le rapport de présentation.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration. Les défrichements et autres utilisations du sol ne sont pas autorisés.

Dans les autres boisements, les dispositions du code forestier régissent les défrichements.

La zone Ub

Article Ub 14 : le coefficient d'occupation des sols (COS) fixé est de 0,30. Ce chiffre apparaît faible pour le secteur urbanisé de la commune. Il est nécessaire que des justifications soient fournies à ce sujet dans le rapport de présentation.

La zone A

Article A 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières devraient être précisées comme suit :

- les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'activité agricole,
- les installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme,
- les aires naturelles de camping et les campings soumis à déclaration, à condition d'être liés à l'activité agricole,