

SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ETUDES ET DE PROGRAMMATION DE L'AGGLOMERATION DE LIMOGES

Extrait du registre des délibérations du Comité Syndical Séance du 16 novembre 2018 Délibération n° : 2018_04_04

Le 16 novembre 2018 à 16 h 00, le Comité du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges s'est réuni, à la Maison de la Région, à Limoges, sous la présidence de Monsieur Gilles BÉGOUT.

Etaient présents :

M. BÉGOUT, C.A. Limoges Métropole	M. MIGOZZI, C.A. Limoges Métropole
M. GÉRAUDIE, C.A. Limoges Métropole	Mme RIVET, C.A. Limoges Métropole
M. DARBON, C.C. Noblat	M. SAUVERON, C.A. Limoges Métropole
M. DUROUSSEAUD, C.A. Limoges Métropole	M. AUZEMERY, C.C. ELAN
M. BRIAT, C.C. Val de Vienne	M. CHÉ, C.C. ELAN
M. FAUCHER, C.C. ELAN	Mme FOURNIOUX, C.C. ELAN
M. VALLIN, C.C. ELAN	M. LAUSERIE, C.C. ELAN
Mme AUBISSE, C.A. Limoges Métropole	M. PLEINEVERT, C.C. ELAN
M. AUZEMERY, C.A. Limoges Métropole	Mme CHADELAUD, C.C. Noblat
Mme BILLAT, C.A. Limoges Métropole	M. CLÉDAT, C.C. Noblat
M. BOLUDA, C.A. Limoges Métropole	M. ESTRADE, C.C. Noblat
Mme BRIQUET, C.A. Limoges Métropole	M. LETOUX, C.C. Noblat
M. CHANCONIE, C.A. Limoges Métropole	M. MAZIN, C.C. Noblat
M. CHARBONNIER, C.A. Limoges Métropole	M. NEXON, C.C. Noblat
M. DAVID, C.A. Limoges Métropole	Mme ACHARD, C.C. Val de Vienne
M. DELHOUME, C.A. Limoges Métropole	M. ARNAUD, C.C. Val de Vienne
M. DESMOULIN, C.A. Limoges Métropole	M. BARRY, C.C. Val de Vienne
M. FAUGERAS, C.A. Limoges Métropole	M. COUTY, C.C. Val de Vienne
M. JOUBERT, C.A. Limoges Métropole	M. DUROUX, C.C. Val de Vienne
Mme LENFANT, C.A. Limoges Métropole	M. FAUCHER, C.C. Val de Vienne
M. LÉONIE, C.A. Limoges Métropole	M. JASMAIN, C.C. Val de Vienne
Mme MEUNIER, C.A. Limoges Métropole	M. REBEYROL, C.C. Val de Vienne
	M. SOULARD, C.C. Val de Vienne

Absents représentés :

M. FOUSSETTE (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. FAUGERAS (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)
M. GABOUTY (C.A. Limoges Métropole) est représenté par Mme BILLAT (Suppléante – C.A. Limoges Métropole)

M. GENEST (C.A. Limoges Métropole) est représenté par Mme MEUNIER (Suppléante – C.A. Limoges Métropole)
Mme GLANDUS (C.A. Limoges Métropole) est représentée par Mme RIVET (Suppléante – C.A. Limoges Métropole)
M. MALIFARGE (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. AUZEMERY (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)
M. ROUX (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. CHARBONNIER (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)
Mme BROUILLE (C.C. ELAN) est représentée par M. AUZEMERY (Suppléant – C.C. ELAN)
M. DESBORDES (C.C. Val de Vienne) est représenté par M. REBEYROL (Suppléant – C.C. Val de Vienne)
M. LEBOUTET (C.C. Val de Vienne) est représenté par M. FAUCHER (Suppléant – C.C. Val de Vienne)
M. NAULEAU (C.C. Val de Vienne) est représenté par M. DUROUX (Suppléant – C.C. Val de Vienne)
M. THOMASSON (C.C. Val de Vienne) est représenté par Mme GABRIEL (Suppléante – C.C. Val de Vienne)

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. BRUNAUD (C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à M. BÉGOUT (C.A. Limoges Métropole)
Mme PICAT (C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à M. DESMOULIN (C.A. Limoges Métropole)
Mme FRENAY (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. VALLIN (C.C. ELAN)
M. GENDILLOU (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. Jean-Jacques FAUCHER (C.C. ELAN)
M. HORRY (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. Stéphane CHÉ (C.C. ELAN)
M. ROUMILHAC (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. Jacques PLEINEVERT (C.C. ELAN)
M. MARQUET (C.C. Noblat) donne pouvoirs à M. LETOUX (C.C. Noblat)
M. KAUWACHE (C.C. Val de Vienne) donne pouvoirs à M. BARRY (C.C. Val de Vienne)
M. LERENARD (C.C. Val de Vienne) donne pouvoirs à M. BRIAT (C.C. Val de Vienne)

Absents excusés :

M. GUÉRIN, C.A. Limoges Métropole	M. SERTORIO, C.A. Limoges Métropole
M COINAUD, C.A. Limoges Métropole	M. VAREILLE, C.A. Limoges Métropole
Mme DEBAYLE, C.A. Limoges Métropole	M. DUPIN, C.C. ELAN
M. LOMBERTIE, C.A. Limoges Métropole	M. PERROT, C.C. ELAN
Mme ROBERT-KERBRAT, C.A. Limoges Métropole	Mme ROCHE, C.C. ELAN
M. VANDENBROUCKE, C.A. Limoges Métropole	M. ROUX, C.C. ELAN
M. LAFAYE, C.A. Limoges Métropole	

Absents :

Mme CHADOIN, C.A. Limoges Métropole	M. THOMAS, C.C. ELAN M.
M. CHASSAIN, C.A. Limoges Métropole	M. BRÉGAINT, C.C. Noblat
M. DEBONNAIRE, C.A. Limoges Métropole	Mme DEMAR, C.C. Noblat
M. BERTRAND, C.C. ELAN	M. GONZALES, C.C. Noblat
M. DUPRAT, C.C. ELAN	

Assistaient également à la réunion :

Mme MOREAU	SIEPAL	Mme PIERRE	SIEPAL
Mme LEGRAND	SIEPAL	Mme LEJEUNE	SIEPAL

Projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint Gence Avis du Comité Syndical

Rapporteur : Monsieur Jean Jacques FAUCHER, Vice-Président du SIEPAL

Considérant l'adhésion au SIEPAL de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole,

Vu l'article L132-9 du code de l'urbanisme stipulant que l'établissement porteur du SCoT est associé à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU),

Vu les statuts du SIEPAL, et notamment l'article 2, disposant que le SIEPAL est associé à l'élaboration, la modification et la révision des documents d'urbanisme des communes et des EPCI du territoire,

Considérant la délibération de la commune de Saint Gence en date du 21 novembre 2014 portant révision générale du PLU,

Vu l'article L153-16 du code de l'urbanisme disposant que le projet arrêté de PLU est soumis pour avis aux personnes publiques associées (...),

Considérant la délibération de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole en date du 20 septembre 2018 portant arrêt du projet de révision générale du PLU de la commune de Saint Gence,

Vu le projet de PLU de la commune de Saint Gence transmis le 8 octobre 2018 par le Président de Limoges Métropole au SIEPAL pour avis.

La commune de **Saint Gence**, membre de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole et située en 2^{ème} couronne du SIEPAL, a prescrit la **révision générale** de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en novembre 2014. Ce dernier a été arrêté par le conseil communautaire de Limoges Métropole le 20 septembre 2018.

Depuis le début des années 1980, la commune connaît une **forte croissance démographique**, ayant conduit à un doublement de sa population entre 1982 (1071 habitants) et 2015 (2093 habitants). Récemment, la dynamique démographique connaît un **léger tassement**, notamment par une baisse du solde migratoire qui reste néanmoins positif (+0,1 % entre 2010 et 2015). Ainsi, selon l'INSEE, **entre 2010 et 2015, la croissance annuelle était de + 0,7 %**, contre + 2 % entre 2006 et 2011.

L'estimation des besoins se base sur un taux annuel de progression de la population de + 1 % soit 269 habitants supplémentaires d'ici 2030. Sur la base de 2,4 personnes par ménage, cette hypothèse implique un **besoin estimé à 164 logements** soit la remise sur le marché de 4 logements vacants (plus de 10 % des 35 logements vacants que compte la commune) et la construction de 16 logements par an en moyenne. Avec un **coefficient de rétention foncière de 1,3**, ce qui est très raisonnable au regard des contraintes archéologiques de la commune, et

une moyenne proche de 10 logements à l'hectare (variant de 7 à 15 log/ha selon les secteurs) les besoins en foncier de la commune sont estimés à **21,7 hectares d'ici 2030**, soit 2 ha en moyenne par an.

Entre 2003 et 2011, selon le rapport de présentation, les constructions à usage d'habitation (14 logements par an en moyenne) ont nécessité une surface moyenne de 1735 m² ce qui correspond à une densité moyenne inférieure à 6 logements à l'hectare. Toutes destinations confondues, 34 hectares ont été consommés soit près de 4 hectares par an. L'estimation des besoins en foncier pour le projet de PLU arrêté (2 ha par an en moyenne) correspond donc à une **baisse de près de 43 % de la consommation d'espace**.

La capacité d'accueil résiduel en zone urbaine (U) est estimée à près de 18 ha et les zones à urbaniser couvrent 8,3 ha dans le projet de PLU. Ainsi, **l'enveloppe ouverte à l'urbanisation de 26,3 ha** est supérieure aux besoins affichés par la commune mais correspond à une réduction de 89 % des zones à urbaniser (AU). Cette enveloppe ouverte à l'urbanisation se justifie également par l'existence de vestiges archéologiques nécessitant des fouilles préventives, dans l'ensemble des zones U et AU du Bourg de Saint Gence, de la Châtre Plane, des Charriers, des Monts et d'une partie de Senon. Dans ces secteurs, **l'urbanisation est conditionnée aux résultats du diagnostic archéologique exigé**. Ainsi, plus de la moitié de la commune est comprise dans la zone de saisine automatique définie dans l'Arrêté Préfectoral du 23 avril 2008. De plus, la localisation des espaces résiduels, en majorité en secteur UC correspondant aux extensions peu denses des hameaux et villages, pourrait engendrer une rétention foncière plus forte et des **contraintes techniques** plus importantes.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont composées de **dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des zones** du PLU et portant sur les caractéristiques des voies, l'éclairage public, le stationnement, les espaces publics et collectifs, la protection des haies bocagères et leur reconstitution et d'orientations relatives à la préservation, la réhabilitation et l'aménagement des constructions dans les secteurs à caractère patrimonial (zones UA et Ah) et à la valorisation du patrimoine bâti.

Quatre OAP sont spécifiques à certains secteurs :

- **OAP n°1 : Secteur en entrée ouest du bourg** : ce secteur d'OAP vise à **valoriser l'entrée de ville** par une mise en valeur du patrimoine (Camp de César), des paysages et de l'environnement (zones humides, végétation) en répondant aux besoins de déplacements piétons. Il est notamment prévu la création d'une liaison piétonne en bordure de la RD 29 permettant la liaison entre le village de la Châtre Plane et ses abords et le bourg de Saint Gence.
- **OAP n°2 – Zone 1AUa du Patureau**, d'une surface de 3,46 ha, il s'agit d'un **secteur stratégique pour le développement du bourg** (déjà en 1AU au PLU en vigueur) mais particulièrement concerné par la présence de vestiges archéologiques. Ainsi, la zone pourra être réalisée en plusieurs phases et en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins pour les fouilles archéologiques. La densité

attendue est de 10 logements à l'hectare (log/ha) minimum, jusqu'à 15 log/ha si le diagnostic archéologique le permet, sinon la zone sera aménagée de vastes espaces verts paysagés. La typologie du bâti devra être variée, avec de la mitoyenneté par exemple et respecter un principe de mixité sociale. Ainsi, 10% des superficies sont réservées à la construction de logements locatifs sociaux. L'OAP prévoit, au nord de la zone, en bordure de la RD 28, une opération dense mêlant logements et locaux commerciaux ou de service en rez-de-chaussée, la création de liaisons douces vers les équipements et les transports en commun (arrêt de bus à 150 mètres) et la préservation des éléments naturels existants (haies, zone humide,...). Cette OAP est pleinement en accord avec les prescriptions n°80 : « Développer les services et les commerces de proximité » et n°90 : « Développer une mixité dans les opérations d'habitat » du DOG du SCoT en vigueur.

- **OAP n°3 – Zones AU du Peyrat**, ce secteur de 4,84 ha appartient à la commune. Séparé en deux par la RD 128, il est composé d'une zone 1AU (à l'ouest, de 3,4 ha) et d'une zone 2AU à plus long terme (à l'est, de 1,4 ha). L'OAP prévoit une production d'habitat diversifiée et favorisant une mixité fonctionnelle et sociale (10 % de logements sociaux), la création de liaisons piétonnes en direction du centre-bourg et des arrêts de bus et une part importante pour les espaces verts. La **densité minimale prévue de 7 log/ha paraît faible** pour ce secteur situé en entrée sud du bourg. En comparaison, le lotissement récent situé au nord de cette zone 1 AU et au sud-ouest du bourg a une densité moyenne deux fois plus élevée. De plus, il est indiqué que ce secteur pourrait être raccordé à l'assainissement collectif. Une densité supérieure serait plus cohérente avec l'objectif du PADD du PLU de « veiller à la maîtrise du foncier pour s'assurer d'une gestion économe des sols et limiter la consommation anarchique de l'espace, afin de lutter contre l'étalement urbain. ».
- **OAP n°4 – Zone UB de La Celle** : situé à proximité de la Châtre Plane (desservi par les transports en commun), ce secteur de 4770 m², fait l'objet d'une OAP prévoyant la réalisation d'au moins 4 à 5 logements (10 log/ha minimum. Elle est destinée à assurer la desserte en voirie et réseaux (assainissement collectif notamment) et le désenclavement du village de La Celle.

Enfin, une OAP prévoit un **principe de densité** pour les parcelles de grande taille en zones UB et UC afin de garantir le respect des objectifs en matière de réduction de la consommation de l'espace. Ainsi, il est prévu une densité minimale de 7 logements à l'hectare en zone UC pour les parcelles de plus de 2500 m² et de 10 logements à l'hectare en zone UB pour les parcelles de plus de 2000 m². Des schémas de principe indiquent quels sont les découpages parcellaires à privilégier, et ceux à proscrire, afin d'organiser au mieux les accès et l'insertion des constructions.

Le projet de PLU de Saint Gence, en modérant sa consommation d'espace, en privilégiant l'urbanisation des espaces résiduels, en recentrant l'urbanisation sur le bourg ou à proximité, en préservant les espaces agricoles et naturels et en protégeant son patrimoine bâti et paysagé, **concourt à l'application du SCoT** en vigueur approuvé en 2011 et ce malgré des contraintes archéologiques fortes.

Dans un souci de cohérence avec le SCoT en révision, la commune a fait le choix d'associer étroitement le SIEPAL à l'élaboration du PLU. Néanmoins, celui-ci devra si nécessaire être rendu compatible avec le futur SCoT lorsque ce dernier sera approuvé.

D'autres remarques concernant plus particulièrement certains éléments ponctuels du document sont détaillées dans les annexes du présent avis.

Après discussion, il est proposé au Comité Syndical d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Gence.

Le Président fait procéder au vote :

Nombre de votants : 54

Résultat du vote :

Pour : 54

Contre : 0

Abstention : 0

ADOPTÉE à l'unanimité

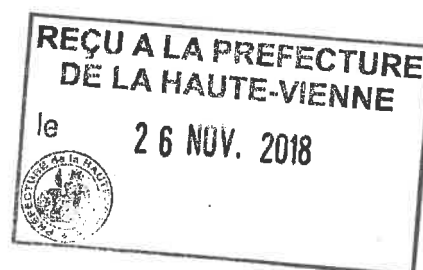
**Fait à Limoges, le 16 novembre 2018
Conformément au Code Général
des Collectivités Territoriales.
Formalités de publicité effectuées
le 23 novembre 2018.
Transmis en Préfecture le 26 novembre 2018.**

POUR EXTRAIT CONFORME,

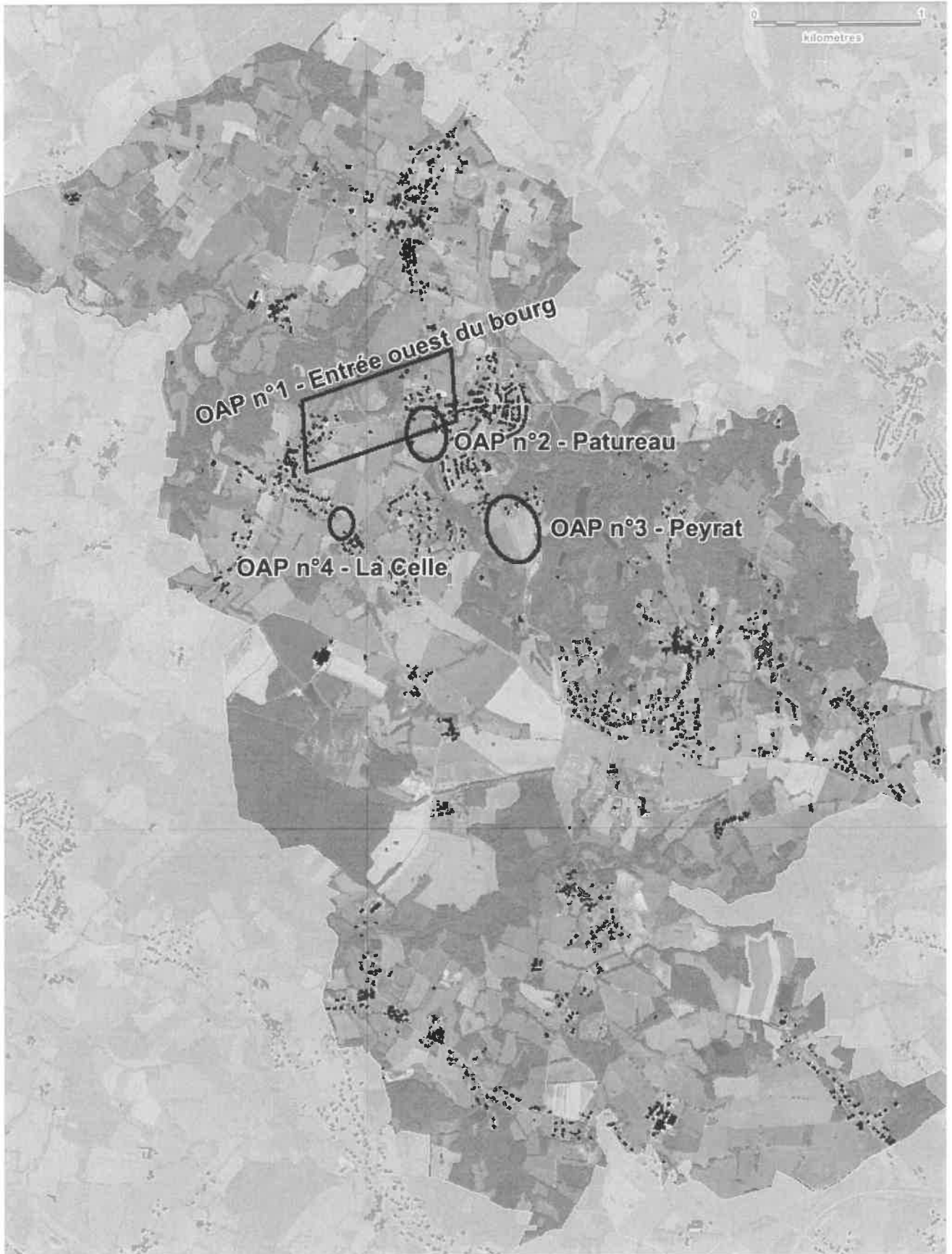
Le Président,



Gilles BÉGOUT



Saint Gence - Projet de PLU arrêté le 20 septembre - Secteurs d'OAP



Remarques complémentaires :

Certains éléments pourraient être actualisés/corrigés/précisés :

Rapport de présentation :

Partie 1A – Diagnostic territorial (68 pages) :

- Page 3 : « Traversée par RD 28 qui relie RN141 et RN147 ». Il s'agit de la RD 28. « Elle est comprise dans le SCOT de Limoges » : SCOT de l'agglomération de Limoges
- Page 4 : « Population de l'aire urbaine de l'agglomération de Limoges » : aire urbaine de Limoges. Il est dommage que le tableau ne comporte pas les chiffres de population de cette aire urbaine (96 communes) pour l'ensemble des années indiquées et notamment 2014 (283807 hab), ce qui aurait permis dans le tableau suivant de calculer le taux d'évolution sur la période la plus récente (+0,71 % entre 2009 et 2014 pour l'aire urbaine de Limoges). De plus le titre des deux dernières colonnes porte à confusion en indiquant « population de l'agglomération de Limoges », l'entité Limoges Métropole ne correspondant pas au même périmètre (qu'il aurait d'ailleurs pu être opportun d'intégrer au tableau).
- Page 5 : il manque le début de la phrase. Il n'y a pas de titre au tableau, s'agit-il bien de l'évolution de la population de la commune de Saint Gence ? Ce tableau aurait pu prendre en compte les chiffres de 2014 (voire 2015 : 2093 habitants) afin d'analyser les évolutions les plus récentes. Ainsi entre 2010 et 2015 (informations disponibles sur le site de l'INSEE) : taux annuel moyen : + 0,7 % dont solde naturel + 0,6 % et solde migratoire : + 0,1 %. Le taux annuel moyen 2010/2015 est donc largement inférieur à celui affiché dans le rapport de présentation pour 2006/2011 (+ 2%) en particulier par une baisse importante du solde migratoire qui passe de + 1,1 % à + 0,1 %. De plus l'analyse de l'évolution de la structure de la population entre 2010 et 2015 montre une diminution de tranches d'âges les plus jeunes et un accroissement marqué des tranches d'âges des plus de 60 ans qui passent de 15,6 % de la population totale en 2010 à 21,1 %.
- Page 9 : Il y a une erreur dans la dernière case du tableau, le total affiché de 2762 (au lieu de 945 en additionnant les catégories) dépassant largement la population de la commune.
- Page 16 : « La superficie agricole utilisée par les exploitations ayant leur siège sur la commune a peu évolué : elle était de 1359 ha en 1979, de 1282 ha en 1988, de 1344 ha en 2000, et de 1073 ha en 2010 soit une régression totale de 21 % ». « Peu évoluée » ne semble pas le terme le plus adapté lorsque la SAU baisse de 21 %, surtout lorsque celle-ci baisse de 20 % sur la dernière décennie (entre 2000 et 2010). « Ces chiffres témoignent d'un renouvellement régulier de la profession agricole » : il y a moins d'agriculteurs, la proportion des agriculteurs de moins de 40 ans augmente donc mécaniquement mais leur nombre reste le même entre 2000 et 2010 (3 chefs d'exploitation) alors que celui des 50/60 ans et des plus de 60 ans augmente, il n'y a donc pas un renouvellement mais un vieillissement.
- Pages 26 à 30 : Il y a des erreurs dans la colonne des totaux du tableau page 29. Il y a 173 logements individuels autorisés en non 136, 18 groupés et non 6 et 12 collectifs et non 11, le total des logements autorisés est donc de 203 et non 153.
- Page 63 : « La Communauté d'Agglomération Limoges Métropole organise les transports sur le territoire des 49 communes membres. ». 20 communes membres.

Partie 1B – Etat initial de l’environnement (123 pages) :

- Pages 25 et 99 : *il manque la commune de Chaptelat dans la liste des communes de la Communauté d’Agglomération Limoges Métropole. De plus, page 99, il est indiqué que la commune est située en première couronne de Limoges, alors qu’elle est en 2^{ème} couronne (comme indiqué page 3 du Diagnostic territorial).*
- Page 105 : *« La régie départementale des transports de la Haute-Vienne (RDTHV) » suite à la loi Notre, la compétence est dorénavant du ressort de la Région Nouvelle Aquitaine. Il aurait pu être ajouté que la ligne 26 de la STCLM dessert également la commune avec plus arrêts.*
- Page 108 : *il est fait référence au Schéma Régional Eolien du Limousin, celui-ci a été annulé par le tribunal administratif de Limoges en décembre 2015, c’est le SRADDET en cours d’élaboration qui fixera les objectifs régionaux en matière d’énergies renouvelables.*

Partie 2 – Justifications (106 pages) :

- Pages 5 à 6 : *« Le SCOT, élaboré à l’échelle de l’Agglomération de Limoges » Le SCoT approuvé a été établi sur un périmètre plus large que celui de la communauté d’agglomération puisqu’il comptait 49 communes. « Ainsi, le SCOT est compatible entre autres avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE du bassin de la Vienne, le SCOT prend également en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique » : oui pour le futur SCoT, mais pas pour celui actuellement en vigueur qui est antérieur à ces documents.*
- Pages 15 et 16 : *Estimation des besoins en surface pour répondre aux objectifs de développement : + 1 % taux annuel de progression de la population ⇨ 2335 habitants en 2030. Cette hypothèse implique un besoin en nouveaux logements : pour accueillir 269 habitants supplémentaires, sur la base de 2,4 personnes par ménage, ce besoin est estimé à 164 logements, avec remise sur le marché d’une partie des logements vacants (estimés à 35), soit 10% correspondant à 4 logements et la construction de 160 logements neufs soit près de 16 logements par an en moyenne. Analyse claire et détaillée mais attention les chiffres sont légèrement différents des objectifs affichés dans le diagnostic territorial page 34.*
- Pages 16 et 17 : *Erreur dans le tableau page 16 : il est indiqué + 12,8 % pour l’évolution des sols alors que cette évolution est de 58 % comme indiqué page suivante. Page 17, il est noté « Une diminution sensible des terrains bâtis (sols) ou à bâtir : - 2 ha soit + 12.8 % », la catégorie ne contient que les terrains à bâtir, les terrains bâtis étant intégrés à la catégorie « sols », d’où l’augmentation importante de cette dernière en lien avec l’évolution de la construction.*
- Pages 34 à 38 : *les règles de retrait minimum des zones U, bien qu’assouplies, peuvent freiner la densification de ces secteurs par division parcellaire. Il est pourtant indiqué pour les zones UB et UBa par exemple « Tissu mixte dense ou à densifier », la hauteur maximale pour les petits collectifs est de 12m ce qui implique de construire en limite ou avec un recul de 6m par rapport aux limites séparatives, cet espace peut paraître important dans le cadre d’opération de densification. De plus, les vastes parcelles de la zone UC déjà construites pourraient faire l’objet d’une division parcellaire afin d’accueillir de nouvelles constructions. De même, les règles proposées pour les zones 1AU, bien qu’elles puissent faire l’objet d’adaptations, peuvent s’avérer difficilement compatibles avec la volonté de densités allant de 15 à 20 log/ha.*

- Page 44 : *espace de pleine terre, jardin ou espace vert : 20 % en UB et UBa et 30 % en UC, cela paraît peu compte tenu que l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est respectivement de 40 % et 30 %. Cela signifie que jusqu'à 70 à 80 % des parcelles peuvent être imperméabilisés alors que les constructions occupent au maximum un tiers environ de l'espace.*

Partie 3 – Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement (94 pages) :

- Page 7 : « Le SCoT est aujourd'hui en révision. Une concertation active avec le SIEPAL a été menée tout au long de la procédure afin de s'assurer de la prise en compte le meilleur possible du futur document (trames vertes et bleues, consommation de l'espace...). » *La concertation voulue par la commune est effectivement à souligner, mais la phrase n'est pas correcte.*

OAP :

- Page 10 : « Les espaces communs des lotissements et groupes d'habitation doivent être plantés et aménagés de façon à permettre le stationnement des automobiles des visiteurs (une place pour deux lots). Ils peuvent aussi comporter des emplacements de stationnement pour les deux roues ». *Le terme « Ils doivent » serait plus approprié en cohérence avec le PADD qui souhaite « faciliter l'utilisation des deux roues » et « organiser et hiérarchiser les espaces publics en affirmant la place des piétons et des cyclistes pour améliorer leur qualité de vie et leur sécurité » et le règlement qui prévoit en zone AU (page 41) : « Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles/automobiles doivent être étudiés de façon à hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile ».*
- Page 19 : certaines zones 1AU « se trouvent aux abords de pôles de centralité secondaire (La Châtre Plane) » : *pas de zone 1AU de ce secteur, cela doit correspondre à une version antérieure au document arrêté.*

Règlement :

- Page 38 : L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière. En secteur 1AUa, elle est portée à 50%. *En cas de redécoupage des unités foncières, et notamment dans la zone 1AUa en lien avec le résultat des fouilles archéologiques, ce relatif faible taux d'emprise au sol pourrait s'avérer contraignant, notamment pour créer l'opération dense au nord de la zone 1AUa.*
- + remarques des pages 34 à 38 et de la page 44 de la partie 2 - Justification (voir ci-dessus)