



**PRÉFET
DE TARN-ET-GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

DDT
Service Aménagement Territorial
Bureau
Affaire suivie par : Christophe Bocquet
Tél : 05 63 22 85 64
Mèl : christophe.bocquet@tarn-et-garonne.gouv.fr

Montauban, le

13 MARS 2023

La préfète de Tarn-et-Garonne
à
Monsieur le président de la communauté de
communes des deux rives
2, rue du général Vidalot
82403 Valence d'Agen cedex

Objet : avis des services de l'État sur le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat arrêté de la communauté de communes des deux rives

Le 15 décembre 2022, la préfecture de Tarn-et-Garonne a réceptionné la délibération du 5 décembre 2022 de votre conseil communautaire par laquelle était arrêté votre projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH).

Ce document avait fait l'objet d'un premier arrêt en décembre 2019. Vous avez souhaité le retravailler pour prendre en compte un certain nombre de remarques qui avaient été formulées à cette occasion.

Ce travail a permis des améliorations significatives en matière de consommation d'espace grâce à une meilleure mobilisation des espaces déjà urbanisés au profit des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Ce premier PLUiH constitue une première étape importante pour mettre en œuvre une politique d'aménagement du territoire à l'échelle de votre communauté de communes. Dans la continuité de cette dynamique ainsi initiée, je vous encourage à poursuivre vos réflexions pour optimiser davantage l'utilisation de l'espace au sein du tissu urbain existant. Mes services se tiendront à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

En ce qui concerne le volet habitat de votre document, j'ai noté les efforts réalisés pour répondre aux observations qui avaient été formulées par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) :

- L'analyse du foncier disponible a été faite et les indicateurs de suivi spécifiques précisés dans l'observatoire de l'habitat prévu dans le Programme d'Orientations et d'Actions.
- La réponse aux besoins spécifiques des publics les plus fragiles a été améliorée avec un objectif de production de logements sociaux de 12 logements par an.
- Des mesures sont prévues pour faciliter la résorption de la vacance et produire plus de petits logements sociaux. La mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat intercommunale, dont l'étude préopérationnelle est en cours, vous y aidera.

J'appelle toutefois votre attention sur les nouvelles dispositions de la LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets qu'il convient de prendre en compte dès maintenant :

- L'obligation de définir un échéancier d'Ouverture à l'urbanisation dans les OAP (L151-6-1)
- La nécessité d'intégrer les actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques (L151-6-2) dans les OAP.

J'émet un avis globalement favorable sur votre projet de PLUiH arrêté, sous réserve de la prise en compte des prescriptions et préconisations détaillées dans l'annexe jointe au présent courrier.

La préfète,



Chantal MAUCHET

Détail des prescriptions et préconisations découlant de l'avis des services de l'État

1. Prescriptions réglementaires

1.1 - Au titre du code de l'habitation et de la construction

> Au titre de l'axe 3 du POA « améliorer la qualité des logements existants, il convient de mentionner les exigences de performances énergétiques auxquelles sont soumis les logements locatifs en application de :

- la loi Energie Climat du 8 novembre 2019 à compter du 1^{er} janvier 2023,
- la loi Climat résilience du 22 août 2021 à compter du 1^{er} janvier 2025 pour la 1^{ère} échéance et avec lesquelles les propriétaires bailleurs doivent mettre en conformité leur logement.

1.2 - En matière de risques

Le règlement graphique est compatible avec les PPRN approuvés, sauf avec le PPRi Garonne aval pour la zone NT de Valence-d'Agen au lieu-dit « Moulin-de-Castels ». Cette zone NT est située en zone rouge dans le champ d'inondation de la Barguelonne.

> La zone NT du Moulin-de-Castels à Valence-d'Agen n'est pas compatible avec le règlement du PPRi Garonne aval. Cette zone NT devra être supprimée.

> Il est nécessaire d'ajouter dans les annexes du rapport de présentation, les cartographies de l'atlas feux de forêt pour les communes de Grayssas et Clermont-Soubiran.

> Toute forme d'urbanisation est à proscrire en zones d'aléas du PPRi Garonne aval.

La liste des servitudes « 5.2A Liste des SUP », à la page 8 « Espaces soumis aux plans de prévention des risques » est erronée et certaines données ne paraissent pas justifiées.

> La pièce 5.2A ne devrait pas lister les risques sismique et feu de forêt, il ne s'agit pas de servitudes.

L'évaluation environnementale fait référence au risque nucléaire lié à la centrale de Golfech. Le Plan Particulier d'Intervention concerne maintenant un rayon de 20 km autour de la centrale et toutes les communes de la CC2R sont concernées.

> corriger cette erreur p 271.

1.3 - Au titre du code de l'environnement

Le code de l'urbanisme prévoit que toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la conformité des équipements de collecte et de traitement des eaux usées (article L101-2). La délivrance de permis de construire en zone d'assainissement collectif présentant des risques de saturation des équipements peut-être restreinte voire stoppée (articles L111-4, L111-11 et R111-2 du même code).

> Les zonages d'assainissement et les cartes d'aptitude du sol ne sont pas tous fournis.

> La cohérence entre objectifs en termes d'habitat et capacité d'assainissement collectif et non collectif n'est pas établie. Par ailleurs, le nombre de constructions neuves potentielles en zone U située en zone d'AC doit être précisé.

En 2022, la DDT a instruit un dossier loi sur l'eau pour la réhabilitation et l'extension de la station d'épuration de Malause qui était saturée depuis plusieurs années. Sa capacité de traitement sera portée à 1400EH (**fin des travaux prévue début 2024 : les travaux sur le réseau ont déjà commencé et les travaux sur la station sont prévus fin 2023 début 2024**).

> **Pour la commune de Malause, il est demandé de conditionner l'ouverture des zones 1AU (OAP) à la mise en conformité du système d'assainissement.**

Servitude A4 :

Dans le cadre des compétences en matière de gestion de l'eau, des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI), les structures inter-communales vont être amenées à assumer l'entretien des cours d'eau et fossés sur leur territoire. Aussi, afin de pouvoir favoriser les interventions d'entretien par les EPCI, il est fortement préconisé de mettre en place cette servitude de passage de 5 mètres pour l'accès des engins d'entretien. Ces servitudes, pour être appliquées, doivent apparaître dans les documents graphiques du PLUi, qui, après passage à l'enquête publique deviennent opposables aux tiers.

> **Inscrire cette servitude dans le plan des servitudes et dans les règlements.**

Servitude EL3 :

le PLUi-H arrêté évoque la servitude EL3 du Tarn et non celle de la Garonne.

> **à rectifier et à faire figurer dans le plan des servitudes et dans les règlements.**

Servitude AS1 périmètres de captages et de protection des eaux potables :

Captage Garonne à Saint Michel « Cande » (source ARS), Communes concernées : Espalais, Saint Michel, Valence, Merles et Malause.

> **Les périmètres de ces 3 captages ne figurent pas dans la règlement graphique des communes concernées.**

1.4 – En matière de préservation du patrimoine et du paysage

Les sites archéologiques sont nombreux dans les deux communes du Lot-et-Garonne, et aucune annexe n'y fait référence.

> **Ajouter une annexe « sites archéologiques ».**

> **La liste des sites protégés présentée à partir de la page 301 du *diagnostic* doit être complétée par le site de Clermont-Soubiran, site inscrit le 14 décembre 1942.**

2. Préconisations thématiques

2.1 - Gestion économe de l'espace

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'a pas évolué entre le 1^{er} et le 2^{ème} arrêt.

En matière d'habitat, le PADD prévoit l'accueil sur le territoire d'environ 1600 habitants supplémentaires en 10 ans, pour atteindre une population totale de 21600 habitants. Pour cela, **1440 logements** seront nécessaires d'après le PADD.

Il est prévu pour cela :

- la **sortie de vacance** de 13 logements par an, soit **130 logements** au total;
- la **création de 52 logements**, issus de la possibilité offerte de **changement de destination** de bâtiments repérés en zones agricole et naturelle¹;
- la construction de **84 nouvelles habitations dans les dents creuses** de la tâche urbaine ;

¹ 216 bâtiments ont été repérés pour ouvrir la possibilité d'un changement de destination, dont 174 pourraient à être à destination de logements. Une estimation de 30 % de réalisation effective dans les 10 prochaines années a été posée, pour obtenir le chiffre de 52 logements

- la construction de **242 logements neufs dans les zones urbaines U sans OAP², les espaces résiduels et les extensions** ;
- la construction de **860 logements dans les zones U avec OAP et les zones 1AU** (à urbaniser ouvertes);
- la construction de **69 logements dans les zones 2AU** (à urbaniser, fermées, à ouvrir une fois les zones 1AU complètes).

La CC2R s'engage dans son PADD à construire avec une densité en moyenne de 10 logements à l'hectare (parcelles de 1000 m² en moyenne), soit en divisant par 2 la densité constatée au cours des 10 dernières années.

Selon ce ratio, la construction de 1255³ nouvelles habitations (hors sortie de vacance et changement de destination) devrait ainsi mobiliser **126 ha**.

La somme des surfaces disponibles pour de la construction neuve en habitat dans le plan de zonage du PLUi-H est de **176 ha, soit 50 ha de plus (40 %) de plus que l'objectif du PADD**.

En matière d'activités économiques, l'objectif du PADD est de permettre un développement d'activités nouvelles sur **20 ha**. La superficie des zones **1AUX** est de **44,5 ha, soit plus du double de l'objectif du PADD**.

Pour un objectif total du PADD (habitat et activités) de 146 ha, le projet mobilise réellement au plan de zonage 220 ha, soit 74 ha supplémentaires et un écart de 50%.

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricole et forestiers (NAF) passée et projetée :

Comparaison avec la consommation effective d'espaces NAF sur les dix années antérieures :

Le PLUi_H fait état :

- **au PADD**, de 976 logements nouveaux créés sur **190 ha sur les dix dernières années** (p. 9), sans précision sur le calcul effectué, et sans afficher de données sur les zones économiques;
- **au rapport présentation** (p. 232 et 234) une consommation d'espaces pour **l'habitat** sur la décennie [2011 - 2021] à **82,7 ha** et pour **l'activité économique** à **45 ha** sur la période [2008 - 2018], soit un **total de l'ordre de 130 ha sur la décennie passée**, les périodes visées n'étant pas exactement identiques. Ces écarts entre les données visées à l'intérieur du PLUi_H arrêté complexifient l'analyse de la consommation passée.

En analysant le document graphique arrêté, il ressort que sur les 176 ha mobilisés pour l'habitat, environ 110 ha consomment des espaces NAF (somme des zones U couvertes par une OAP et des zones 1AU). Pour l'activité économique environ 40 ha consomment de l'espace NAF (zone 1AUX). **Le projet mobilise donc environ 150 ha d'espaces NAF au document graphique.**

Par ailleurs, **l'observatoire national de l'artificialisation des sols** calcule une consommation des espaces NAF sur la décennie **2011 à 2021 de 93 ha (habitat et activités)**.

La démonstration de la consommation modérée de l'espace n'est pas atteinte.

Efforts réalisés par rapport aux documents d'urbanisme précédents:

Le PLUi-H a pour effet de réduire le total des zones constructibles de l'ordre de **618 ha** par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur en termes de plan graphique et par rapport aux tâches urbaines pour les communes encore régies par le règlement national d'urbanisme. Toutefois, ces zones constructibles incluaient des infrastructures reclassées maintenant en zone A ou N (le canal d'amenée de Golfech sur près de 62 ha, le canal latéral et d'autres canaux pour une surface totale de l'ordre de 65 ha sur Valence d'Agen, le golf sur Espalais pour une surface de près de 86 ha), soit

2 OAP : orientation d'aménagement et de programmation

3 1 255 = 1 440 - 130 - 52

environ 210 ha qui sont identiques sur le plan physique, **et in fine une réduction entre les plans graphiques de l'ordre de 400 ha.**

Par rapport au premier arrêt, le classement en zones urbanisées (U) a diminué de 72 ha, celui en zones à urbaniser (AU) de 55 ha, **soit au total 127 ha récupérés au profit des zones agricoles (A) et naturelles (N)**, ordre de grandeur à comparer avec les 150 ha d'espace NAF maintenus. **L'effort consenti entre les deux arrêts est à souligner.**

2.2 - Habitat

La compétence « politique du logement et du cadre de vie » est facultative pour la communauté de communes des deux rives. Le choix d'élaborer un document de planification valant Programme Local de l'Habitat est à souligner et à encourager.

Afin de tenir compte du ralentissement de la croissance démographique, les objectifs de production de logements ont été revus de 160 à 145 par an.

Ce besoin de production de logements se décline en un objectif de remise sur le marché de logements vacants (9%), des comblements de dents creuses au sein des enveloppes urbaines (5,8%), des changements de destination de bâtiments existants (3,6%) et des extensions de zones U (16,8%), le reste correspondant à des extensions de l'urbanisation en zone 1AU ou 2AU.

Une répartition à la commune des objectifs de production de logements figure dans le POA.

Le recensement du foncier disponible au sein des enveloppes urbaines a été réalisé conformément à la demande faite par le CRHH, à l'occasion de l'examen du premier projet. Ce recensement est présenté dans le rapport de présentation à partir de la page 95 du document justifiant les choix retenus.

En outre, il est prévu d'adjoindre un volet foncier à l'observatoire de l'habitat pour lequel des indicateurs de suivi ont été identifiés.

En matière de logement social l'objectif de production de 12 logements par an, en augmentation par rapport au premier arrêt, a été complété par un taux de production de 25 % de petits logements, ainsi qu'une part de 30 % de logements neufs très sociaux, afin de répondre aux besoins des publics les plus fragiles.

La 3ème réserve émise par le CRHH sur la 1ère version arrêtée du PLUiH portait sur la nécessité de diversifier le mode d'urbanisation et les formes urbaines, en favorisant la réhabilitation de l'existant et la production de logements de petites typologies.

Le renforcement de l'objectif de résorption de la vacance assorti de primes, la mise en œuvre de l'OPAH à l'échelle intercommunale, et l'objectif d'augmenter la part de petits logements sociaux neufs répondent pour partie à cette demande.

L'objectif de résorption de la vacance affiché est de 13 logements/an p8 du POA (valeur figurant dans le rapport de présentation p11). La valeur indiquée est de 20 logements/an p10 du POA (avec autant de primes de sortie de vacance p9).

> Il conviendra de mettre ces valeurs en cohérence.

> Concernant le parc public, l'association de l'EPCI aux Conventions d'Utilité Sociale évoquée p 21 du POA doit porter sur la future génération de documents à conclure à partir de 2024 et non ceux conclus en 2019 comme indiqué.

> Il convient de remplacer l'appellation DDCS par DDETSPP p 21 du POA

2.3 – Risques Naturels

Le diagnostic ne fait pas état du risque lié au potentiel radon. Les communes de Tarn-et-Garonne sont classées en catégorie 1 (arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon).

> Recenser le risque lié au potentiel radon dans le rapport de présentation.

Le risque de feu de forêt est mentionné dans les annexes, document « 5-2A Liste des SUP », comme cela est indiqué, en Tarn-et-Garonne; la commune de Sistels présente un niveau faible et les autres communes de la CC2R ont un niveau d'aléa nul à faible. En revanche, ce risque n'est pas identifié au titre de l'état initial de l'environnement dans le rapport de présentation.

> Recenser le risque lié au risque de feu de forêt dans le rapport de présentation.

2.4 - Eau

Le SAGE Garonne, arrêté le 21 juillet 2020, prévoit une règle relative à la gestion des eaux pluviales. Quand un SAGE est arrêté, les documents de planification disposent de 3 ans pour se mettre en compatibilité avec ce dernier.

> Le règlement du PLUi-H doit donc intégrer la règle du SAGE Garonne.

Il est précisé dans le règlement écrit de certaines zones qu'en cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé au demandeur un dispositif nécessaire au libre écoulement de l'eau et à son infiltration sur la parcelle concernée.

> Il est nécessaire d'indiquer qu'en cas de rejet par infiltration, le propriétaire devra fournir toutes les justifications techniques permettant de juger de la faisabilité effective du dispositif proposé au regard des caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol, en termes quantitatifs comme qualitatifs.

Il est également indiqué dans le règlement des zones AU, AUT, AUX, U, UX que «Les opérations d'ensembles ne doivent pas modifier quantitativement le rejet des eaux pluviales dans le domaine public. Dès lors que le milieu récepteur est déjà saturé lors d'événements pluviométriques, un débit de rejet maximum de 10 l/s/ha pour une pluie de fréquence vicennale est imposé à tout projet de plus de 3000 m²». Le moindre aménagement ayant un impact sur le ruissellement des eaux pluviales de la parcelle, la réalisation d'ouvrage de stockage va être systématiquement nécessaire dans ces zones, afin de ne pas accroître les débits de rejet d'eaux pluviales à l'exutoire de la parcelle.

> Il paraît également important de préciser les « milieux récepteurs saturés » dont les communes ont connaissance. Aujourd'hui, le manque de précision des dispositions présentes dans le règlement va rendre complexe l'instruction des demandes.

> Une méthode plus simple pour le dimensionnement des ouvrages de stockage doit compléter et simplifier le règlement afin de faciliter l'instruction des projets.

D'une manière générale, au-delà des obligations réglementaires de la Trame Verte et Bleue, des réglementations relatives aux Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales et aux Zones de Non Traitement, et en application du SDAGE, la collectivité est incitée à préserver "les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques". Il lui est aussi rappelé, qu'au titre de l'objectif d'atteinte du bon état écologique (art. L 215-14 du code de l'environnement), tous les cours d'eau caractérisés devraient être protégés par une bande végétalisée d'une largeur minimale de 5 m le long de chaque berge répartie comme suit :

- 3 mètres de végétation diversifiée (avec ronces, arbustes et arbres) le long des cours d'eau ;
- 2 mètres de bande enherbée. Des passages peuvent être réservés tous les 10 m pour accéder au cours d'eau.

Cette protection est conforme aux obligations de la Politique Agricole Commune.

> Par conséquent et en complément des obligations revenant aux propriétaires et exploitants des parcelles situées le long des cours d'eau, la collectivité aurait pu classer ces zones-tampons dans le PLU par la mise en place de zonages adéquats (espace boisé classé, éléments de paysage, zone naturelle...)

2.5 - Espaces protégées

Les massifs forestiers situés à l'intérieur des zonages environnementaux (Natura 2000 ou ZNIEFF) sont globalement bien couverts par un zonage en EBC.

216 constructions sont repérées pour « changer de destination »

> Dans les zones A ou N, ces changements de destination ne pourront être admis que si, et seulement si, ils ne compromettent pas l'activité agricole. Dans tous les cas, ils seront soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Le projet de PLUi-H n'évite pas les situations de promiscuité entre les activités agricoles et les habitations ou les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

> Afin de ne pas pénaliser davantage l'activité agricole au regard du décret du 27 décembre 2019⁴ relatif à l'instauration de zones de non-traitement, il est nécessaire d'inclure les distances de sécurité au sein des périmètres des zones urbaines, au moyen des orientations d'aménagement et de programmation.

2.6 – Transports/mobilité/déplacements

Les besoins de mobilité sont très sommairement évalués à partir des flux domicile-travail et de l'identification des principaux attracteurs du territoire.

> Aucune cartographie ne représente ces flux.

Concernant les mobilités alternatives à la voiture individuelle, le rapport de présentation identifie l'axe ferroviaire et sa desserte par le TER comme étant la seule offre de transport en commun structurante, avec deux gares particulièrement bien desservies (Valence et Lamagistère). Pour autant, rien n'est mis en oeuvre pour améliorer l'accessibilité de ces gares pour les modes actifs, ni pour en densifier les abords.

> sur Valence d'Agen, plusieurs dents creuses ou secteurs 1AU sont situés à moins de 2 km de la gare et auraient dû faire l'objet d'une attention particulière dans les OAP correspondantes.

De la même manière, le diagnostic identifie l'opportunité que représente le canal des deux mers pour structurer les itinéraires cyclables.

> Identifier dans le PADD, les itinéraires de rabattement/diffusion vers/depuis le canal, les retranscrire dans une OAP thématique ou en ER.

Globalement, les OAP sont très peu ambitieuses en matières de cheminements pour les modes actifs. Tout au plus, identifient-elles des cheminements à préserver ou créer pour connecter les nouvelles constructions aux voies existantes. Les distances en jeu sont toujours minimes.

Des règles de stationnement adaptées sont définies par zone, par destination de construction et par type de véhicules.

> Compléter ces règles en permettant une mutualisation des stationnements.

Plus globalement, le projet semble augmenter la dépendance du territoire à l'automobile. Les futures zones d'activités (1AUX) sont éloignées des polarités, et des gares, en particulier celle de Mansonville semble déconnectée de tout environnement urbain.

> Le document ne contient aucun élément sur la desserte de ces zones (notamment accès pour les modes actifs).

De nombreuses zones 1AU sont également éloignées du tissu urbain constitué. Les croissances de population sont particulièrement faibles sur certaines communes identifiées comme polarités : Castelsàgrat, Valence, Lamagistère... A contrario, certaines communes (Bardigues, Saint-Vincent-Lespinnasse) devraient connaître un gain de population relativement important alors qu'elles n'offrent pas ou très peu de services aux habitants.

> Ces choix de développement sont de nature à renforcer la dépendance à la voiture individuelle pour les déplacements du quotidien.

⁴ Décret n°2019-1500 du 27/12/19 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des zones d'habitation

Néanmoins, il convient de souligner l'engagement de la communauté de communes dans la réalisation d'une étude globale de déplacements dans une dimension inter-EPCI (CC2R, CCPSQ, CCPL, CCTC) dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.

Le projet de ligne à grande vitesse Bordeaux-Toulouse traverse le territoire de part en part et impacte directement 8 communes. L'effet de coupure que créera cette infrastructure sera à traiter à l'avenir dans le PLUiH.

> une réflexion sur l'aménagement foncier des espaces interstitiels sera à conduire dans le cadre des procédures d'aménagement foncier agricole.

2.7 – Transition énergétique

Le projet de PLUi-H répond mal aux enjeux de la transition énergétique. Il ne présente pas d'affichage stratégique fort en matière de développement des EnR. Les mesures de lutte contre les îlots de chaleur urbain ne sont pas présentées.

2.8 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sur les 28 communes, on compte environ une soixantaine d'OAP sur le territoire des 2 Rives. Sur la grande majorité des OAP présentées, la proposition se résume à une flèche définissant l'intention de desservir le ou les parcelles, le plus souvent en impasse.

De très nombreuses communes sont dans des contextes de topographie en forte pente où l'OAP présentée fait juste mention d'une courbe de niveau tous les 10 mètres, ce qui est bien insuffisant pour anticiper les talus et autres contraintes liées à la pente. Il conviendrait pour chaque OAP de présenter un contexte de la ou les parcelles et de l'environnement urbain existant (qualité architecturale, végétation particulière, élément de limite, murs, vues particulières, issu d'un travail de terrain (photos, croquis...) et d'une restitution (plans, coupes de principe). C'est à partir de ce travail, qu'un ou plusieurs scénarios peuvent être envisagés pour l'OAP. L'orientation d'aménagement se doit de prendre en compte les terrains urbanisables à court et long termes. C'est l'urbanisation pour les 10 prochaines années qui se joue à travers elles.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi-H sont le maillon faible du document. Elles sont pourtant essentielles **puisqu'elles préfigurent les futurs quartiers tant dans leur morphologie que dans leur insertion dans un milieu préexistant.**

Dans les communes rurales, les OAP se doivent d'offrir une alternative à une urbanisation périurbaine consommatrice de terres agricoles, ouvertes, humides ou boisées, le plus souvent sous forme de lotissement indigent et notamment de proposer des modes d'habitat variés en alternatives aux quartiers pavillonnaires mono-spécifiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une nouvelle opportunité pour circonscrire ces nouveaux quartiers dans des secteurs stratégiques, permettant de relier des quartiers en impasse, de retrouver de nouvelles centralités et de composer avec une nature existante. Elles permettent surtout de proposer différents types d'habitat (individuel, intermédiaire, collectif), des équipements publics, offrant ainsi une mixité sociale et intergénérationnelle.

Les espaces verts paraissent trop comme une variable d'ajustement se collant à côté des zones d'habitat. La question d'une offre de services et de commerces n'est jamais envisagée.

Le projet doit être l'impulsion dont découle toute opération d'aménagement. C'est peut-être le défaut des OAP de ce PLUi-H : elles ne composent pas assez avec le terrain existant et restent figées dans des modes d'urbanisme peu évolutifs. La question de l'espace public n'apparaît pas vraiment comme une donnée de base pour fabriquer le nouveau quartier.

2.9 – Amélioration du dossier

Dans le rapport de présentation est évoqué le SRCE de la région « Centre-Val de Loire ».

> A corriger p 45 de l'état initial de l'environnement

Il conviendrait, pour les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, d'ajouter une photographie en complément de la photographie aérienne, afin de témoigner de la qualité du bâtiment. En particulier, les bâtiments à l'état de ruine et les bâtiments non clos ou non couverts, ne peuvent être considérés comme des constructions existantes et ne peuvent donc pas être identifiés comme pouvant changer de destination. Si c'est le cas de l'un de ces bâtiments, il convient de le supprimer de la liste de changement de destination.