

Saint-Sauvant, le 8 octobre 2018



Le Maire

à

Alain CLAEYS
Président de Grand Poitiers
15 Place Maréchal Leclerc
CS 10569
86021 POITIERS CEDEX

Dossier suivi par :
Séverine BRUNIER
Tél : 05.49.59.77.40
saint-sauvant@departement86.fr

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réf: FG/PB D18-005887

Dossier suivi par Frédéric Guillot

Monsieur le Président,

En réponse à votre consultation au titre des personnes publiques associées, pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauvant, je vous fais part, après examen du dossier, de mes observations sur le projet :

- Liste des emplacements réservés : L'objet de l'emplacement réservé n°1 présenté ne correspond pas aux ambitions communales. Il convient d'indiquer que l'emplacement réservé n°1 a pour **objet l'aménagement d'un espace public à dominante naturel et de détente**. L'emprise de cet emplacement réservé doit être revue pour comprendre uniquement les **parcelles cadastrales AC2 et AC4**.
- Plans de zonage :
 - *Suppression des informations « Bâtiment agricole », « Périmètre indicatif de 50 mètres dans le cadre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) », « Périmètre de 100 mètres dans le cadre de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) »*
Les périmètres indicatifs de 50 mètres (RSD), les périmètres liés à la réglementation des installations classées et le repérage des bâtiments agricoles étant incomplets (celui de la carrière n'est pas repris par exemple), présentant des incertitudes (périmètre relatif au silo de négoce n'est pas de 100m) ou un risque d'obsolescence rapide (évolution du statut des exploitations agricoles, construction du projet d'éolien générant de nouveaux périmètres...) ; il convient de **supprimer ces trois informations des plans** (« Bâtiment agricole », « Périmètre indicatif de 50 mètres dans le cadre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) », « Périmètre de 100 mètres dans le cadre de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ») et que **les autres pièces du PLU** (rapport de présentation et

règlement écrit) soient reprises en ce sens,

- *Suppression de la règle de zone non-aedificandi de 100 mètres autour des ouvrages épuratoires*
Considérant que la « Zone non-aedificandi de 100 mètres autour des ouvrages épuratoires » représentée au plan de zonage, d'une part n'est pas localisée autour de la station d'épuration du village de La Litière actuelle (mise en œuvre en 2016), d'autre part que l'application de l'article R151-31 du code de l'urbanisme sur ce périmètre peut poser de réel problème d'usage, d'entretien et d'aménagement autour des sites d'épuration, il semble pertinent de supprimer ces éléments des plans de zonage,
- Concernant la liste des zones et secteurs délimités dans le PLU, afin d'éviter toute confusion, la liste citée sur les plans de zonage doit être *exhaustive*

- Règlement écrit :

- *Prescriptions liées à la présence de zones humides*
La liste des pièces à joindre à toute demande de permis étant clairement définie par le Code de l'Urbanisme (article R.423-2 b), la production d'une étude de sol ne saurait être exigée. Les obligations réglementaires liées à la présence d'une zone humide sont à revoir.
- *Ajout d'une règle concernant la reconstruction de bâtiment après sinistre*
Une règle permettant la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est à ajouter dans différents articles du règlement. En effet le PLU ne permet pas cette évolution. En cas de sinistre accidentel, le règlement interdit de reconstruire une habitation sinistrée en zone A et N ou un bâtiment agricole en zone U. Cette possibilité de reconstruire vise à conserver l'aspect et les usages du tissu bâti existant tout en apportant une réponse concrète ne pénalisant pas plus les particuliers qui auraient à subir cet événement.
- *Faire évoluer la réglementation de la zone Us*
Au regard des discussions en cours, l'avenir du site du camping et de la piscine est incertain. La volonté communale est de permettre une éventuelle reprise par un aménageur afin d'y développer un site d'hébergements touristiques qualitatif, si un projet se présentait. En conséquence, le règlement de la zone Us doit être modifié ainsi :
 - compléter la destination principale de la zone ainsi : « secteur urbain à vocation d'équipements sportifs, de service et d'hébergement touristique »,
 - autoriser en complément des destinations et sous-destinations proposées « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique » (occupation actuelle de la zone).
- *Réglementer les exhaussements et affouillements dans le PLU*
Les exhaussements et affouillements doivent être réglementés dans toutes les zones du PLU.
- *Permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement des abords de la mare*
Dans le secteur NL, les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « autres équipements recevant du public » doivent être autorisées.

Les mentions aux articles AL4 et AL5 doivent être remplacées par NL4 et NL5 pour le règlement de ce secteur.

- *Modifier le règlement du secteur AL pour être cohérent avec l'activité actuellement en place.*
- *Réglementer explicitement l'interdiction de nouvelles constructions à vocation d'habitation en zone A et N hors Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée*
Le projet de PLU prévoit l'interdiction de nouvelle construction à vocation d'habitation en zones A et N hors STECAL mais autorise les extensions et annexes aux habitations existantes sous conditions tel que prévu dans le Code de l'Urbanisme. Le règlement des zones concernées doit être clarifié en ce sens.
- *Permettre des hauteurs maximales des annexes en zones U plus importantes*
Autoriser pour les annexes en zone U une hauteur maximale identique à celle d'une construction existante dans le périmètre immédiat afin de prendre en compte la forme urbaine historique du bourg.


- Orientations d'aménagement et de programmation :

- *Supprimer les orientations écrites relatives à la desserte interne du site.*
Le site ne sera pas nécessairement divisé en lot.

Ainsi, sous réserve de la prise en compte des observations émises ci-dessus, je vous informe que j'émet un avis favorable au projet de PLU présenté.

Je vous prie de recevoir Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations

Le Maire



Christophe CHAPPET

