



PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE



Direction départementale
des territoires

*service urbanisme habitat
unité planification*

dossier suivi par : Cédric JOSEPH
tél. : 05 55 12 95 01 – fax : 05 55 12 90 99
courriel : cedric.joseph@haute-vienne.gouv.fr

Le Préfet

à

Madame le maire
1 place Maisondieu
87200 Saint-Brice-sur-Vienne

Limoges, le

16 sept 2019

Objet : Révision du PLU de la commune de Saint-Brice-Sur-Vienne

Ref : Dossier arrêté le 7 juin 2019 et reçu en préfecture le 17 juin 2019

Par délibération du 28 septembre 2012, le conseil municipal de la commune de Saint-Brice-sur-Vienne a décidé de prescrire la révision de son plan local d'urbanisme (PLU), afin d'intégrer les différents projets de la commune et de la communauté de commune, de rendre le document d'urbanisme accessible pour tout un chacun et cohérent par rapport aux communes limitrophes.

Par délibération du 7 juin 2019, le conseil municipal a arrêté le projet de révision du PLU sur le territoire de Saint-Brice-sur -Vienne, que vous m'avez transmis pour avis le 17 juin 2019.

Le présent courrier constitue l'avis de l'État sur ce dossier. L'analyse technique jointe permet d'une part de préciser les observations faites ci-après et d'autre part identifie l'ensemble des corrections à apporter au document. Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition si vous souhaitez échanger sur le contenu de cet avis.

S'agissant du troisième arrêt du projet de révision du PLU, l'État a précédemment émis deux avis sur les versions antérieures du document. En intégrant une partie significative des remarques émises dans ces avis le projet a gagné en cohérence. Les orientations fixées dans le projet d'aménagement et de développement durable trouvent une meilleure concrétisation dans le règlement graphique. A titre d'illustration, les nouvelles parcelles constructibles à proximité du bourg permettent une meilleure densification de ce secteur bien pourvu en services et la zone 2AU des Rocheteaux a été significativement réduite.

Certains points restent néanmoins à préciser. Parmi ces derniers, sont attendus des éléments concernant l'armature territoriale, à savoir le rôle du bourg et son articulation avec les pôles d'habitats secondaires ainsi que la stratégie de développement des hameaux. Il serait également important de prévoir une politique de ré-investissement des logements vacants et de la prendre en compte dans le calcul de besoin en logements neufs.

La surface de la zone d'activité a été revue à la baisse, ce qui va dans le sens de la maîtrise de la consommation d'espace, mais les éléments prospectifs permettant de justifier les besoins sur cette zone dans le contexte du développement des zones d'activités à l'échelle intercommunale font toujours défaut. Par ailleurs une orientation d'aménagement et de programmation pourrait

P.J. : Analyse technique

Copie :

être proposée sur cette zone, afin de l'intégrer à son environnement naturel et d'organiser l'implantation des entreprises.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territorial (ScoT), le PLU doit intégrer les documents de norme supérieur. Le PLU doit donc être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Ainsi, les modalités de préservation des zones humides doivent être étayées, de même que les continuités écologiques associées. Concernant plus spécifiquement l'assainissement collectif des eaux usées, la démonstration de la possibilité d'épurer les eaux usées de manière satisfaisante pour chacune des zones d'urbanisation future doit être ajoutée au dossier. En l'absence, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones devrait être reportée.

Suite à l'enquête publique et avant l'approbation du plan local d'urbanisme communal, un travail complémentaire sera donc nécessaire pour prendre en compte les différentes remarques énoncées ci-dessus.

En application de l'article R153-8 du code de l'urbanisme, vous voudrez bien joindre cet avis de l'État au dossier soumis à enquête publique.

Le Préfet,

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général



Jérôme DECOURS



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

Direction départementale
des territoires

*Service urbanisme habitat
unité planification*

dossier suivi par : Marc Genesty
Tél. : 05 55 12 95 30 – fax : 05 55 12 90 99
Courriel : marc.genesty@haute-vienne.gouv.fr

Annexe technique

**Projet de révision du PLU de la
commune de Saint-Brice-sur-Vienne**

Limoges, le **16 SEP. 2019**

Sommaire

Déroulement de la procédure.....	2
1. La procédure.....	2
2. La concertation.....	3
3. Remarques sur les délibérations.....	3
Respect des objectifs généraux du code de l'urbanisme.....	3
1. Cadre législatif.....	3
2. Consommation de l'espace, densification et armature urbaine.....	3
3. Ressource en eau.....	4
4. Trame verte et bleue.....	5
5. Énergies renouvelables (EnR).....	6
6. Risques et nuisances sonores.....	6
7. Préservation du paysage et des richesses écologiques.....	6
Analyse détaillée du contenu du PLU.....	7
1. Le rapport de présentation.....	7
2. Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD).....	8
3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	10
4. Le règlement.....	10
5. Les annexes réglementaires.....	11
6. Accès au PLU sur le géoportail de l'urbanisme.....	12

Déroulement de la procédure

1. La procédure

La commune de Saint-Brice-sur-Vienne dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 31 juillet 2009, modifié le 21 mai 2010 et le 14 août 2010 puis révisé (révision simplifiée) le 1^{er} octobre 2010.

Par délibération du 28 septembre 2012, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision de ce document sur l'ensemble de son territoire, considérant qu'il s'avérait nécessaire :

- de redéfinir l'affectation des sols et l'organisation de l'espace communal par rapport à la réalité de terrain ;
- d'intégrer les objectifs de développement durable du Grenelle II ;
- de mettre en avant les différents projets que pourraient avoir la commune et éventuellement la communauté de communes sur le territoire communal ;
- de rendre le document d'urbanisme accessible et lisible de chacun ;
- de rendre le document d'urbanisme cohérent avec les aménagements des communes limitrophes.

Le territoire de la commune de Saint-Brice-sur-Vienne n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a eu lieu lors de la réunion du conseil municipal du 18 mai 2015.

Par délibération du 2 septembre 2016, le conseil municipal a arrêté, une première fois, le projet de révision du PLU de Saint-Brice-sur-Vienne. Par délibération du 22 juin 2018, le conseil municipal a retiré la délibération d'arrêt du 2 septembre 2016.

Par délibération du 7 décembre 2018, le conseil municipal a de nouveau arrêté le projet de révision du PLU de Saint-Brice-sur-Vienne. Par délibération du 7 juin 2019, le conseil municipal a retiré la délibération d'arrêt du 7 décembre 2018.

Par la même délibération du 7 juin 2019, le conseil municipal a arrêté une troisième fois le projet de révision du PLU de Saint-Brice-sur-Vienne.

En application des dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le maire de la commune a transmis, le 17 juin 2019, le dossier de PLU pour avis à l'État.

Un dossier de demande d'examen au cas par cas N°2016-00907 a été déposé par la municipalité le 2 mai 2016. Le projet de révision du PLU de Saint-Brice-sur-Vienne présenté n'a pas été soumis à évaluation environnementale (arrêté préfectoral N°2016/063 du 6 juin 2016).

Le projet de révision sera examiné le 19 septembre par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au titre des articles :

- L153-16 du code de l'urbanisme et L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : avis sur le projet de PLU arrêté ;
- L151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions et annexes des constructions à usage d'habitations en zone A et N ;
- L151-13 du code de l'urbanisme : avis sur les STECAL en zone A et N.

2. La concertation

En matière de concertation, la délibération de prescription de la révision du PLU prévoit les modalités suivantes :

- des réunions publiques ;
- la mise à disposition du public d'un registre de recueil des observations ainsi que des compte-rendus des réunions de la commission d'urbanisme ;
- l'insertion d'informations sur la procédure et son avancement dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

Lors du conseil municipal du 7 juin 2019, le maire a rappelé le bilan de la concertation avant de proposer l'arrêt du projet : « La population a été informée de l'évolution du projet par affichages, par voie de presse dans des journaux locaux (Le Populaire, l'Écho du Centre, Le nouvelliste, la Nouvelle Abeille) et par le biais du bulletin municipal ».

3. Remarques sur les délibérations

Les élus souhaitent mettre en place un droit de préemption urbain et soumettre à déclaration préalable l'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

Pour être exécutoires ces dispositions devront faire l'objet de délibérations qui seront annexées au dossier de PLU après son approbation.

Respect des objectifs généraux du code de l'urbanisme

La commune de Saint-Brice-sur-Vienne n'étant pas couverte par un SCoT approuvé, son document d'urbanisme doit justifier de sa compatibilité avec chacun des documents de norme supérieure, notamment le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) « Loire-Bretagne », le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) « Vienne » ainsi que de la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

1. Cadre législatif

L'ensemble des pièces du projet de PLU fait référence aux articles du code de l'urbanisme qui ne sont plus en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

L'ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015 a recodifié la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme. En modifiant sa partie réglementaire, le décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 a complété l'exercice de recodification du livre 1^{er}.

Ayant été prescrit avant cette date, le projet de révision du PLU est concerné par la partie législative du livre rédigée à droit constant. Par conséquent, dans un souci d'accessibilité et de lisibilité de la règle de droit, les nouvelles références aux articles du code de l'urbanisme ont été ajoutées.

2. Consommation de l'espace, densification et armature urbaine

L'habitat :

L'estimation du besoin en logements a pris une hypothèse d'accueil de population de + 0,9 % par an, correspondant à l'augmentation démographique constatée sur les 15 dernières années.

Suivant cette hypothèse (+ 254 habitants), après la prise en compte d'un point mort de 12 logements pour le desserrement des ménages, la commune estime devoir produire 123 nouveaux logements dans les 14 prochaines années, sans aucun ré-investissement des logements vacants (71 logements vacants en 2015 soit 8,70 % du parc). Le dossier doit être complété par un objectif de réduction de la vacance, le nombre de logements correspondant est à déduire des besoins en logements neufs.

Sur la base d'une taille moyenne de parcelles de 1 000 m² (10 logements/ha), l'estimation du foncier nécessaire à ces constructions est de 12,3 ha dont 7,6 ha en extension de l'urbanisation existante.

Développement économique et touristique :

En matière économique, la commune prévoit un développement mesuré des activités économiques existantes sur la zone d'activités de l'Âge en bordure de l'ancienne RN 141. Le dossier n'aborde pas la prospective économique. Ce manque est à combler en précisant notamment les perspectives de développement des zones d'activités économiques à l'échelle intercommunale.

Les activités de tourisme et de loisirs concernent le développement du site touristique et de loisirs de Chambéry, la valorisation des berges de la Vienne et le développement du site de pêche du « Carpiou » au nord de la commune.

3. Ressource en eau

Alimentation en eau potable

La notice annexe sanitaire sur l'eau potable nécessite d'être actualisée, que ce soit pour la description de l'alimentation qui évoque encore le captage sur la Glane, ou pour les valeurs de consommation, dont les plus récentes présentées datent de 2006.

Le SIAEP de Vienne-Briance-Gorre, compte-tenu des interconnexions réalisées avec le réseau de Limoges via le SYTEPOL, est en capacité de répondre aux nouvelles demandes d'eau potable sur la commune de Saint-Brice.

Assainissement

Saint-Brice-sur-Vienne dispose de six stations d'assainissement collectif : le bourg, Bessillac, la Basse Malaise, la Borderie, la Fabrique et les Bordes.

Un nouvel équipement a fait l'objet d'une étude projet en 2016 au lieu-dit Rochelot, ce projet a finalement été abandonné, alors qu'une OAP est envisagée dans ce secteur. Ce point doit être précisé.

Le type d'assainissement envisagé pour chaque zone prévue à l'urbanisation future n'est pas précisé dans le dossier. Cette information doit être ajoutée.

Le plan de zonage de 2003 prévoyait de doter de nombreux hameaux d'assainissement collectif pour lequel des emplacements ont été réservés. Or, sauf incompatibilité technique sur les hameaux où aucun équipement n'a été réalisé, une mise à jour du plan de zonage pourrait être intéressante afin de voir la pertinence de laisser ou non ces zones en assainissement collectif. En effet, depuis 2003, les habitations concernées sont certainement en assainissement individuel.

La station du bourg, mise en service en 1997, souffre de mauvaises performances épuratoires, attestées par la non-conformité de ses rejets en 2016, 2017 et 2018. Dans ces conditions, la réalisation de travaux de mise en conformité de cet équipement de traitement des eaux usées constitue un préalable à tout raccordement de nouvelles constructions prévues dans le PLU.

Gestion des eaux pluviales

Le règlement précise que les constructions, installations ou équipements réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et des rejets d'eaux pluviales notamment par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

De plus, il indique que toute construction ou installation doit privilégier la gestion à la parcelle par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales destinées aux usages domestiques, non alimentaires.

Zones humides

Le projet de PLU doit contenir une cartographie des zones humides. Pour l'établir, il est possible de se baser sur l'inventaire réalisé par l'établissement public territorial du bassin de la Vienne. Les zones humides ainsi identifiées doivent être mises en relation avec les zones ouvertes à l'urbanisation.

Il est fait mention en page 41 du rapport de présentation de l'inventaire réalisé par l'EPTB Vienne, dont les données sont présentées sur une carte. Cette cartographie n'étant pas exhaustive, une délimitation précise devra être réalisée pour chacun des projets, lors de l'étape de conception. Cette délimitation précise se fera en utilisant la méthode nationale du ministère de la transition écologique et solidaire (MTES) qui permet de caractériser l'état initial du milieu, de délimiter la zone humide, de déterminer son degré de fonctionnalité et d'estimer l'impact du projet sur son fonctionnement.

Dans la synthèse du zonage N (page 220 du rapport de présentation), la zone naturelle Np n'inclut pas tous les cours d'eau ni zones humides recensées, elle est à modifier en conséquence. Le zonage Np doit inclure toutes les zones humides et cours d'eau recensés. De plus, dans l'objectif de protéger ces types de milieux, le règlement de la zone devrait exclure la réalisation d'annexes et d'extensions aux bâtiments existants.

4. Trame verte et bleue

Il convient de mettre à jour les références réglementaires concernant les arrêtés de classement mentionnés p 34 du rapport de présentation et notamment de faire mention des arrêtés de classement en liste 2 pour le bassin Loire-Bretagne publiés au journal officiel le 23 juillet 2012 qui concernent à la fois la Vienne et la Glane.

Dans le PADD, la prise en compte des orientations du SRCE se limite à « *identifier et protéger les haies qui forment des connexions entre les entités naturelles* » et « *conserver les espaces boisés classés* ». Ces objectifs de l'axe 1 sont à compléter, d'autant plus que le rapport de présentation définit des continuités écologiques remarquables (p 46 à 49) et des enjeux pour la préservation et la restauration de la trame verte et bleue (p 85 à 89). De plus, un complément apporté au PADD permettrait de souligner le travail fait dans le règlement graphique pour une bonne prise en compte des enjeux relatifs aux continuités écologiques. De même, des éléments en lien avec la préservation des continuités écologiques sont à intégrer à la carte de synthèse du PADD (p 6), notamment pour les zones humides.

Pour mémoire, dans la perspective des projets en bord de cours d'eau :

– l'arrêté du 27 août 1999 et le règlement sanitaire départemental (article 92) encadrent les distances pour réaliser des ouvrages à proximité des cours et plans d'eau (distance minimum de 35 m, voire 50 m selon les cas) ;

– les travaux ou aménagements aux abords de ces milieux doivent faire l’objet d’un porter à connaissance auprès du service police de l’eau afin de déterminer s’ils sont soumis ou non à la loi sur l’eau avant toute réalisation.

5. Énergies renouvelables (EnR)

Le rapport de présentation ne dresse pas d’état des lieux des EnR sur la commune, alors qu’il existe une micro-centrale hydroélectrique, quelques installations solaires sur toitures et qu’un méthaniseur est en construction.

L’axe 1 du PADD « *une commune où il fait bon vivre / porter un intérêt au bien-être des habitants* » traite des EnR, et en particulier dans l’orientation « *se tourner vers les EnR pour diminuer les dépenses énergétiques* ». Les actions concernent la réalisation d’un lotissement durable, d’une chaufferie biomasse et l’autorisation des capteurs solaires sur les toits. Le photovoltaïque au sol est évoqué avec la création d’un zonage spécifique U_{enr} pour le projet porté par Urbasolar. Néanmoins, si ces actions permettent de développer des EnR, elles ne permettent pas de diminuer les dépenses énergétiques.

Les capteurs solaires sont autorisés dans toutes les zones à condition d’être incorporés aux toitures. Cependant, en zones Ua et Ub « *tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit* », ce qui compromet la pose de capteurs.

6. Risques et nuisances sonores

En ce qui concerne les risques naturels, le rapport de présentation du PLU indique le risque inondation lié à la Vienne et à la Glane. Les risques de séisme, mouvements de terrain et retrait-gonflement des argiles auraient mérité d’y être évoqués, même si leur niveau est faible. Le rapport de présentation évoque également le risque de rupture de barrage, mais ne cite que deux des trois barrages par lesquels la commune de Saint-Brice-sur-Vienne est concernée, Lavaud-Gelade n’étant pas indiqué.

Concernant le bruit lié aux transports terrestres, le rapport de présentation et le plan de zonage prennent en compte la RN 141. Il faut préciser qu’il s’agit de son classement comme « route à grande circulation ».

Le radon n’est pas évoqué dans le dossier, alors que la commune de Saint-Brice-sur-Vienne est particulièrement concernée, puisque classée en catégorie 3, la plus élevée (cf le site internet de l’IRSN : <https://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx>).

Ce risque pourrait utilement figurer au diagnostic, tout en indiquant des recommandations pour mettre en œuvre des mesures préventives pour les constructions ou les travaux de rénovation (choix du mode de ventilation, amélioration de l’étanchéité entre le sous-sol et la partie habitée, ventilation des caves et vide-sanitaires...). La plaquette du ministère de la santé pourrait être jointe au dossier, elle est téléchargeable par le lien suivant : <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>

7. Préservation du paysage et des richesses écologiques

Le territoire communal ne comprend aucune zone de protection environnementale (site Natura 2000, ZNIEFF,...). Toutefois, conformément aux attendus réglementaires, une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 devrait être présentée pour s’assurer de l’absence d’incidence sur les sites répertoriés à proximité de la commune (celui de l’étang de la Pouge est situé à environ 8 km). En effet, il appartient au

porteur de projet de conclure sur l'absence d'incidence significative du projet sur les sites Natura 2000 situés dans la commune ou à proximité.

La protection des 9 points de vue identifiés se fait à travers un zonage spécifique de leurs emprises. Ces dernières sont classées en zone Np dédiée à la préservation des espaces naturels. Dans le bourg de Saint-Brice-sur-Vienne, des coulées vertes correspondant au ruisseau du Puy de Mallet, à une ripisylve et à un étang ont également été préservées par un zonage en Np.

Le classement de ces périmètres en Np peut s'avérer insuffisant, car le règlement de cette zone autorise, notamment, les équipements publics ou d'intérêt général. Les conditions d'autorisation des constructions ou des installations autorisées doivent être précisées et permettre le maintien du point de vue.

Des éléments patrimoniaux ont été identifiés et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Analyse détaillée du contenu du PLU

Le projet de PLU comporte toutes les pièces mentionnées au code de l'urbanisme :

- des pièces administratives ;
- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- un règlement (écrit et graphique)
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- des annexes.

1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du dossier de PLU aborde les thématiques suivantes :

- diagnostic territorial :
 - cadrage de l'étude
 - état initial de l'environnement
 - démographie, population et emploi
 - analyse économique, touristique et agricole
 - accessibilité, équipements et services
 - analyse de l'habitat
- justifications du PLU :
 - du PADD à la règle, les choix
 - prospective et consommation d'espaces
 - le dispositif réglementaire mis en œuvre pour la réalisation du projet
 - les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement
 - les modalités de suivi du PLU

Le rapport de présentation recense un certain nombre de vestiges témoins de l'histoire de ce territoire. Ce patrimoine archéologique est susceptible d'être affecté par les secteurs d'urbanisation retenus au PLU.

Concernant les secteurs d'aménagement d'ensemble :

- le secteur du Gaut se trouve en périphérie immédiate de l'agglomération médiévale, dans un contexte topographique et géologique particulièrement propice à la conservation de vestiges ;
- les secteurs des Rocheteaux et des Goupillères sont intercalés entre l'agglomération médiévale et des constructions antiques encore mal cernées ;
- le secteur du Rochelot avoisine également un habitat et une nécropole gallo-romaine dont les extensions demeurent inconnues.

Concernant la densification de l'habitat par des constructions sur des « dents creuses » :

- les parcelles n° 193, 197, 1074, 1077, 1758 se trouvent en périphérie immédiate de l'agglomération médiévale, dans un contexte topographique et géologique (alluvions de la Vienne) particulièrement propice à la conservation de vestiges ;
- les parcelles n° 261 et 264 sont intercalées entre des zones d'occupation antiques et médiévales ;
- les parcelles n°113, 114, 116, 1193 et 1194, au lieu-dit le Gaut, sont à proximité d'indices d'occupation antique ;
- les parcelles n°10, 975, 976, 977, 978 et 980, au lieu-dit la Grange, sont intercalées entre des zones d'occupation antiques et médiévales ;
- de même les parcelles n° 560, 611, 612 et 617 ;
- de même les parcelles n° 1674 et 1701 ;
- les parcelles n° 1579, 1654, 1657 et 1411 avoisinent la découverte d'un indice de présence néolithique.

Ceci ne saurait en rien préjuger de découvertes futures. En effet, la documentation actuellement réunie au service régional de l'archéologie ne résulte que du récolement de résultats de recherches, anciennes ou récentes, conduites sans esprit systématique et ne pouvant, en l'état, tenir lieu d'analyse exhaustive de l'état initial, ni rendre compte de la réalité du patrimoine archéologique existant.

En conséquence et en application du code du patrimoine, livre V, titre II, une prescription de diagnostic archéologique sera émise préalablement au démarrage des travaux. Elle pourra être suivie, en fonction des résultats, de prescriptions complémentaires.

2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune a retenu 3 axes stratégiques, déclinés en 8 orientations pour son futur développement :

1 – Saint-Brice-sur-Vienne, une commune où il fait bon vivre

- Maintenir une qualité du paysage urbain
- Préserver le paysage naturel et la richesse écologique
- Porter un intérêt au bien être des habitants

2 – Saint-Brice-sur-Vienne, un rôle économique à affirmer

- Rendre le bourg plus attractif
- Optimiser la fréquentation sur le territoire
- Dynamiser la stratégie touristique

3 – Saint-Brice-sur-Vienne, entre urbanité et ruralité

- Maîtriser l'urbanisation nouvelle
- Préserver l'identité rurale et agricole de la commune

Les déplacements, le développement urbain et la modération de la consommation spatiale ont été abordés de manière transversale dans chacun des trois axes.

La stratégie de développement de l'habitat est essentiellement basée sur :

- un renforcement du bourg et de ses abords : Le Gaut et Les Rochetaux ;
- l'extension du hameau du Rochelot ;
- un développement urbain limité du village de la Fabrique et des hameaux de Chabourde et du Puy de Mallet.

D'une façon générale, l'armature territoriale doit être mieux explicitée en mettant en avant le rôle du bourg et des pôles d'habitats secondaires voués à accueillir l'essentiel des nouvelles constructions. De la même façon, la stratégie de développement des hameaux doit être plus clairement définie.

L'étude de densification identifie des espaces de respiration correspondant dans la plupart des cas à des cours d'eau ou à une noue plantée. Par rapport à la précédente version du projet il est prévu de nouvelles possibilités de construire à proximité immédiate du bourg. Cet effort de densification proche de la principale zone de services apparaît plus conforme au PADD et participe à la modération de la consommation de l'espace.

Au sein des zones agricoles et naturelles, le projet délimite :

- des hameaux à protéger de toute nouvelle urbanisation ;
- des hameaux à conforter et à densifier ;
- deux secteurs à vocation touristique : les bords de Vienne et le Carpissou ;
- deux secteurs à vocation économique : le parc photovoltaïque et la carrière des Séguines.

Suivant les indications du rapport de présentation, les hameaux de caractère, ayant gardé leur identité rurale et historique sont à protéger. Il s'agit des hameaux de « Le Bosménard », « Boussignac », « Bessillac », « La Basse Malaise » et « Les Bordes ». En plus de ces cinq hameaux, le PADD identifie d'autres hameaux à protéger qui sont « Les Goupillères », « La Gaudine », « Le Pont à la Planche » et « L'usine du Bouchet » (carte de synthèse de l'axe 3).

Ainsi, il y a une incohérence entre le PADD et le rapport de présentation sur le nombre de hameaux à protéger. Ce point est à corriger. De plus, le caractère patrimonial des hameaux « Les Goupillères », « Le Pont à la Planche » et « La Ribière du Bouchet » n'est pas avéré. Leur classement en secteur urbanisable U doit en conséquence être revu ou, s'il est maintenu, être justifié.

Les hameaux de « Puy Mallet » et « La Chabourde » sont à conforter. Il s'agit de hameaux récents dont le développement se fera par l'évolution des constructions existantes et par le comblement de dents creuses. Le choix de ces hameaux mériterait d'être étayé notamment au regard de leur taille, de leur rôle dans le fonctionnement du territoire, de leur spécificité, de la capacité des réseaux publics ou des investissements réalisés sur ces derniers.

Dans le PADD, la prise en compte des orientations du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) se limite à « *identifier et protéger les haies qui forment des connexions entre les entités naturelles* » et « *conserver les espaces boisés classés* ». Ces objectifs sont à compléter, d'autant plus que le territoire communal présente des continuités écologiques liées aux milieux humides et aux milieux aquatiques particulièrement remarquables (voir p 40 à 47 du rapport de présentation) et que le rapport de présentation définit des enjeux pour la préservation des zones humides et des cours d'eau (p 84).

De même, des éléments en lien avec la préservation des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité + corridors écologiques) sont à intégrer à la carte de synthèse du PADD (p 6).

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

Les 3 secteurs de développement identifiés par la commune font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Le secteur du « Gaut » situé à 650 m du centre bourg (1,74 ha dont 1,27 ha de surface urbanisable - 2 secteurs d'habitation : individuel groupé et individuel – 17 logements minimum – environ 13 logements/ha) ;
- Le secteur « Les Rochetaux » situé à 700 m du centre bourg (4,29 ha dont 3,78 ha de surface urbanisable - 2 secteurs d'habitation : individuel groupé et individuel – 35 logements minimum dont 20 % de logements à vocation sociale – environ 12 logements/ha) ;
- Le secteur du « Rochelot » situé au nord de la commune à proximité de la « Fabrique » (2,59 ha dont 2,28 ha de surface urbanisable – habitat individuel – 12 logements minimum – environ 5,3 logements/ha).

Une quatrième OAP a été définie sur le secteur des Goupillères pour la réalisation de terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage, en plus du zonage en STECAL.

Lors du premier arrêt du projet de révision, la dérogation au titre de l'urbanisation limitée du hameau du « Rochelot », accordée par le préfet de la Haute-Vienne prévoyait la mise en place d'une OAP garantissant l'intégration de l'urbanisation future dans son environnement. Elle demandait qu'une attention particulière soit portée :

- à la qualité paysagère et architecturale de l'entrée sud du hameau du « Rochelot » et de la greffe entre la partie ancienne du hameau et la nouvelle zone à urbaniser ;
- à la préservation des bocages existants ;
- à la mise en place d'un phasage des aménagements garantissant une densification des constructions et évitant leur dispersion.

Lors de la réunion du 4 juillet 2016 organisée à l'initiative de la municipalité, ces grands principes d'aménagement du « Rochelot » ont été rappelés par l'UDAP et la DDT, notamment l'importance du chemin creux en tant que liaison entre la partie ancienne du hameau et la nouvelle zone à urbaniser et du maintien du vocabulaire des chemins ruraux : végétation arbustive, étroitesse de la voie.

L'aménagement prévu dans la nouvelle version de l'OAP permet d'éviter le développement de l'urbanisation de façon linéaire le long de la route de l'étang. Les parcelles seront distribuées à partir d'une voie interne au premier secteur ouvert à la construction. Cette voie reliera la route de l'étang au chemin des forges. Afin de préserver le maillage bocager du site les alignements d'arbres devront être conservés ou recréés.

4. Le règlement

Le règlement comporte :

- un règlement écrit ;
- un règlement graphique découpé en 5 planches ;
- la liste et l'atlas des emplacements réservés ;
- la liste éléments patrimoniaux protégés.

Partie graphique

La zone d'inconstructibilité le long de la RN 141, définie à l'article L111-6 du code de l'urbanisme, doit être représentée sur les plans de zonage.

Le zonage en Ux de l'extension de la zone d'activité de l'Âge dépend des équipements publics existants et de leurs capacités à desservir les constructions à implanter. À défaut, ce secteur doit être classé en zone à urbaniser (1AUx). Une étude dérogatoire doit être réalisée et jointe au dossier pour permettre l'installation d'activités dans le périmètre de réciprocité du chenil voisin.

Il convient, également, de mettre en place sur ce secteur une OAP permettant d'intégrer la zone à son environnement naturel et d'organiser son aménagement en évitant la dispersion des installations. Suivant la prospective de développement (paragraphe – 2. Consommation de l'espace, densification et armature urbaine), la parcelle OC 96 pourrait utilement être retirée de la zone d'extension.

Partie écrite

Au chapitre « règles générales », il convient de ne pas faire référence ou réécrire les articles du code de l'urbanisme, car ils sont susceptibles d'évoluer dans le temps.

L'article 11 de la zone Ua indique que les toitures-terrasses sont interdites. Cette disposition devrait préciser si les toitures plantées ou végétalisées sont également interdites.

Pour l'ensemble des zones, tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit. L'attention de la collectivité est attirée sur la difficulté d'appréciation de cette disposition en l'absence de critères permettant d'évaluer la brillance d'un matériau.

À l'article 11 de la zone Np, il est indiqué que « toute architecture étrangère à la région est interdite ». Cette prescription est difficilement applicable et n'est pas utile dans une zone où aucune urbanisation nouvelle à vocation d'habitat, agricole, forestière ou économique n'est autorisée.

5. Les annexes réglementaires

Les annexes comportent :

- les annexes sanitaires : alimentation en eau potable et assainissement ;
- les servitudes d'utilité publique (SUP) ;
 - La liste des servitudes doit être complétée des servitudes de balisage T4 et des servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7).
 - La servitude aéronautique de dégagement T5 est bien représentée sur le plan, mais les altitudes indiquées sont erronées.
 - La servitude T8 n'est pas présente sur le territoire, elle doit être retirée de la légende des plans.
- les sites BASIAS recensés sur la commune ;
- le contexte agricole en mars 2014 ;
- le plan des parcelles soumises au droit de préemption urbain ;
- le dossier d'examen au cas par cas ;
- l'inventaire des entités archéologiques fin 2007 ;
- le tableau des concordances des articles du livre I du code de l'urbanisme.

6. Accès au PLU sur le géoportail de l'urbanisme

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 crée le géoportail de l'urbanisme (GPU) et fixe aux collectivités territoriales des échéances afin d'assurer une numérisation progressive des documents d'urbanisme.

Compte tenu de la durée de vie du PLU, une attention particulière doit être portée d'ores et déjà au respect de la norme de rendu informatique du document.

Il est attendu que le rendu final du PLU soit conforme à la norme CNIG applicable au jour de l'approbation.