

Note de synthèse de la prise en compte du contrôle de légalité en date du 27 juin 2022

Remarques du contrôle de légalité
Ainsi, malgré la réserve n° 2, je constate que l'incohérence relevée dans le rapport de présentation quant à l'existence ou non d'une zone humide n'a pas été corrigée. En effet, page 18, il est toujours indiqué qu'« <i>il existe une zone humide sur la commune d'Epineuil</i> » alors que, pages suivantes, il est répété à de nombreuses reprises qu'il n'existe pas de zone humide.
La référence à la zone humide a été retirée. Comme le précise le reste du rapport, il n'y a pas de zone humide recensée sur la commune.
De même, page 57, dans le titre consacré aux « <i>Incidences des orientations du plan sur l'environnement, sa préservation et sa mise en valeur</i> », il est traité d'un secteur Nzh « <i>des zones humides avérées dites loi sur l'eau avec un règlement adapté</i> » alors qu'aucun secteur ainsi identifié n'est défini sur le territoire communal.
La référence à la zone Nzh a été retirée.
Pour répondre à la réserve n° 5, le règlement graphique a été complété des éléments à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et de la liste des emplacements réservés. Toutefois, concernant ces derniers, leur destination n'est pas précisément indiquée ainsi que la collectivité, le service ou l'organisme public bénéficiaire contrairement aux dispositions de l'article R 151-48-2° du code de l'urbanisme (cf. également liste page 131 du rapport de présentation qui n'est pas plus explicite).
Le tableau détaillant les emplacements réservés a été complété avec le type de projet envisagé et le bénéficiaire de l'emplacement réservé.
De plus, pour répondre à la recommandation n° 3, le graphisme du plan de zonage a été repris pour améliorer sa lisibilité. Toutefois, en l'absence de dénomination des zones et secteurs, j'observe qu'il est parfois difficile de déterminer le zonage de certaines parcelles lorsque celles-ci sont couvertes par une trame des boisements, espaces verts ou jardins à préserver.
Le figuré des prescriptions a été modifiée pour faciliter la lisibilité du zonage.
Concernant la réserve n° 6 et le classement ou non de certaines parcelles en Espaces Boisés Classés (EBC), je relève que la protection n'a pas été retirée sur les emprises d'EDF. Vous justifiez ce non retrait par l'absence de connaissance du tracé alors même qu'il vous appartient de vous rapprocher du concessionnaire pour obtenir cette information et que le site « <i>Géoportail</i> » permet également d'accéder facilement à cette information à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/lignes-electriques .
L'emprise de la servitude n'est plus en EBC.
De même, contrairement à la recommandation n° 5, le sommet des parcelles ZE 12, 13, 18 et 20 n'a pas été déclassé alors que, comme cela vous avez été précisé, des autorisations de défrichement ont été délivrées pour ces parcelles préalablement à l'approbation du PLU.
Ces parcelles ont été retirées dans leur partie basse qui fait l'objet de défrichement. La partie haute quant à elle est amenée à rester boisée. Ce changement a été validé par la commune.
Contrairement à la demande faite à la réserve n° 7, le 2 du chapitre B des dispositions générales du règlement n'a pas été complété de la liste de l'ensemble des zones et secteurs du PLU concernés par le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) de ruissellement. De plus, il y est précisé que l'ensemble des zones du PLU sont concernées par ce PPRn alors que la partie Nord-Ouest du territoire communal n'est pas impactée par celui-ci.
La liste précise a été dressée dans les dispositions générales du règlement. L'ensemble des zones sont tout de même concernées par ce PPRi, même si certaines ne le sont que partiellement. Cette nuance a été précisée dans le règlement.
Il vous avait également été demandé de compléter les dispositions réglementaires des zones et secteurs concernés d'une information quant à l'existence de ces risques de ruissellement. Or, ni le règlement des zones, ni le plan de zonage ne comportent d'élément permettant à tout porteur de projet d'avoir connaissance des risques et de l'existence des dispositions applicables.
Le règlement de chacune des zones concernées par le PPRi a été complété pour renvoyer vers le document (au point 1. du règlement de la zone).

<p>- ni le 1^{er} alinéa du chapitre D des dispositions générales du règlement, ni les dispositions réglementaires de chaque zone n'a intégré, au sein des murs et clôtures, de dispositifs permettant les déplacements de la petite faune alors que, dans la note de synthèse des avis, vous indiquez que le règlement a été complété en ce sens ;</p>
<p>Le règlement de chacune des zones a été modifié pour demander de permettre dans la mesure du possible, le passage de la petite faune au travers des clôtures dans les zones U et AU. Cette prescription est obligatoire pour les zones N et A.</p>
<p>- le 6^{ème} alinéa du même chapitre D n'a pas été complété d'une référence à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme alors que, comme précédemment, vous indiquez l'avoir fait ;</p>
<p>Cet alinéa a été corrigé pour faire référence au L151-19 du Code de l'urbanisme et le bâti identifié.</p>
<p>- les articles Ua et Ub 1.1 autorisent désormais les activités industrielles « <i>sous conditions</i> » alors que la demande consistait à modifier les articles Ua et Ub 1.2.1 pour <u>interdire</u> ces activités conformément aux articles Ua et Ub 1.1 initiaux. A noter que les conditions doivent être définies aux articles Ua et Ub 1.2.2 et non aux articles Ua et Ub 1.2.1 qui interdisent.</p>
<p>Ces articles ont été corrigés pour autoriser et interdire les mêmes destinations que dans la version du document arrêté. Les destinations Industrie, entrepôt et centre de congrès et d'exposition sont désormais interdits, les destinations bureau, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et cinéma sont autorisés sans conditions en zone UA. La destination industrie est également interdite en zone Ub en conséquence.</p>
<p>- l'article Ua 1.2.1 a été complété pour <u>autoriser</u> « <i>les activités agricoles dans le cadre de l'extension des bâtiments existants</i> ». Or, d'une part, la nouvelle rédaction ne répond pas à la demande puisque, désormais, les nouvelles exploitations agricoles peuvent être autorisées dans le cadre d'extensions de bâtiments existants sans lien avec une exploitation existante alors qu'il s'agissait uniquement d'autoriser de nouveaux bâtiments dans le cadre d'exploitations agricoles existantes. D'autre part, cette nouvelle disposition a été inscrite à l'article Ua 1.2.1 qui définit les constructions et installations <u>interdites</u> dans la zone alors qu'elle aurait dû être maintenue à l'article Ua 1.2.2 qui « <i>autorise sous conditions</i> ».</p>
<p>La formulation a été revue de la manière suivante : « les bâtiments agricoles sont autorisés à condition de constituer la continuité d'une exploitation agricole déjà existante ». Cette règle apparaît désormais dans l'article 1.2.2 autorisation sous condition.</p>
<p>- l'article Ub 1.2.2 n'a pas été complété pour définir les conditions permettant d'autoriser les sous-destinations « <i>Activités de service ...</i> », « <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> », « <i>Entrepôt</i> », « <i>Bureau</i> » et « <i>Centre de congrès et d'exposition</i> » alors que vous indiquez que cela a été fait. Pour rappel, les restrictions inscrites « <i>au sein des espaces jardins et vergers à protéger</i> » ne sont pas applicables au reste de la zone ;</p>
<p>L'article Ub 1.2.2 a été complété pour préciser que ces destinations sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations existantes.</p>
<p>- de même, à l'article Ub 1.2.2, la référence à l'activité « <i>agri-viticole</i> » a été maintenue alors que vous indiquez également qu'elle a été retirée ;</p>
<p>La référence à l'activité agri-viticole a été supprimée.</p>
<p>- vous justifiez du maintien en l'état des dispositions de l'article Ub 2.1.2 quant à l'absence de recul minimum par rapport aux limites séparatives pour les constructions présentant une hauteur inférieure à 4 m à l'égout ou 7 m en pignon. Or, en exemple n° 6, le schéma semblant illustrer le contraire a été maintenu et n'a pas été complété d'une légende permettant à tous de mieux appréhender la disposition ;</p>
<p>Le schéma a été supprimé pour éviter tout malentendu d'interprétation de la règle.</p>
<p>- enfin, à l'article A 2.1, les dispositions traitant de la hauteur et de l'implantation de l'extension des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11-2° du code de l'urbanisme, ont été maintenues alors que seule est autorisée par l'article A 1.2.2, l'extension « <i>des logements existants dans les volumes bâtis existants</i> ».</p>
<p>Il a été précisé que cette hauteur de 10 mètres ne s'applique qu'aux bâtiments à vocation agricole. Les bâtiments à vocation d'habitat doivent bien garder des volumes similaires aux constructions principales.</p>

En deuxième lieu, je relève qu'à l'article Ua 1.1 du règlement, les sous-destinations « *Restauration* », « *Activités de service ...* », « *Hébergement hôtelier et touristique* » et « *Cinéma* » sont désormais « *autorisées sous conditions* » alors qu'initialement elles étaient simplement « *autorisées* ».

De même, les sous-destinations « *Entrepôt* », « *Bureau* » et « *Centre de congrès et d'exposition* » sont désormais « *autorisées sous conditions* » alors qu'initialement elles étaient « *interdites* ». A noter que l'article Ua 1.2.2 (et non Ua 1.2.1) ne définit pas les conditions d'autorisation de ces sous-destinations.

Or, je vous rappelle que s'il est admis que le document peut être éventuellement modifié après enquête, il résulte des dispositions de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme que les modifications effectuées ne peuvent émaner que des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Or, il ne ressort pas des éléments en ma possession que ces modifications résultent d'une telle demande.

Les destinations autorisées, interdites et autorisées sous condition, ont été reprises pour être à l'identique par rapport à la version arrêtée.

Il en est également de même pour l'article N 2.1.3 qui a été complété d'une disposition réglementant l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (extensions et annexes uniquement). De plus, ces extensions et annexes ne sont pas autorisées dans cette zone.

Idem, cette règle a été supprimée pour revenir à la même forme que lors de l'arrêt.

En troisième lieu, le 1^{er} alinéa du D des dispositions générales du règlement prévoit que les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à une délibération du conseil municipal. Or, nonobstant le fait que la date de cette délibération n'est pas précisée, il n'appartient plus au conseil municipal de prendre une telle décision puisque cette compétence relève de votre conseil communautaire conformément aux dispositions de l'article R 421-12-d du code de l'urbanisme.

Par contre, si l'institution d'un permis de démolir est bien de la compétence du conseil municipal en application des dispositions de l'article R 421-27 du code l'urbanisme, le 3^{ème} alinéa du même D des dispositions générales doit être complété de la date de délibération de celui-ci.

Les dispositions générales ont été corrigées, la référence pour les clôtures est désormais la délibération du Conseil Communautaire, pour les permis de démolir, la référence est vis-à-vis de la délibération du Conseil Municipal.

Ces deux délibérations devront être prises par les établissements publics respectifs.

En quatrième et dernier lieu, la pièce 6.1 intitulée « *Liste des servitudes (d'utilité publique)* » contient la liste exhaustive de toutes les servitudes d'utilité publique présentes sur le territoire communal ainsi que le plan de la servitude AC1 traitant du périmètre d'un monument historique.

Toutefois, les notices techniques des servitudes AC1, AS1 (et arrêté de DUP), EL7, I4 et T1 ne sont pas jointes.

Les notices disponibles sur le géoportail de l'urbanisme ont été ajoutées. Pour les autres, ces notices sont introuvables pour le bureau d'études.

De plus, bien qu'il ne soit pas très lisible, le plan des servitudes contenu dans la pièce n° 6.2 est celui qui avait été annexé à l'ancien Plan d'Occupation des Sols désormais caduc. Aussi, il n'a pas été actualisé en ce qu'il ne reprend pas toutes les servitudes énumérées à la pièce 6.1 mais il en contient d'autres ne figurant pas sur cette même liste.

A noter également que le plan de la servitude AC1 figure de nouveau en pièce n° 9 du document et que le plan d'assainissement et celui du réseau d'eau potable figurant en pièces n° 7.2 et 7.3 sont illisibles du fait de leur échelle.

Le plan des servitudes n'étant pas une pièce obligatoire du PLU, il a été supprimé. La lisibilité du plan du réseau d'eau potable a été améliorée, en revanche le bureau d'étude ne dispose pas du plan du réseau d'assainissement dans une version plus lisible.