

Personne publique ayant émis un avis	Remarques émises	Décision de la Commune et de la CdC et évolutions envisagées
Commune de Saint-Magne	<u>Avis favorable</u> , sans remarques	Pas de suite à donner
SPANC	<u>Pas de remarques à formuler</u> concernant l'article 4.2 relatif à l'assainissement des eaux usées	Pas de suite à donner
INOQ	<u>Pas de remarques à formuler</u> Le projet n'a pas d'incidence directe sur les territoires susceptibles de produire sous signes d'identification de la qualité ou de l'origine	Pas de suite à donner
ARS	<u>Pas de remarques à formuler</u> Les principaux enjeux environnementaux vont dans le sens d'un urbanisme "favorable à la santé" et n'engendrent pas d'impact négatif sur la santé	Pas de suite à donner
DRAC-UDAP	<u>Pas de remarques à formuler</u> La commune ne dispose pas d'espaces protégés au titre du Code du Patrimoine	Pas de suite à donner
ONF	Le PLU intègre la préservation des espaces forestiers et des milieux naturels Les zonages N et Np répondent parfaitement à la nécessité de protéger ces espaces. De plus, le zonage Np vient renforcer les zones de lagunes et de biodiversité reconnue tel que les ripisylves sans remettre en question la gestion des espaces boisés  <u>Le PLU doit faire figurer dans ses annexes, à titre informatif, les forêts qui relèvent du régime forestier.</u> Il serait intéressant de compléter les annexes cartographiques du PLU, les services aménagement et foncier peuvent transmettre les données relatives à la forêt	Pas de suite à donner  <u>Suite à donner :</u> L'annexe du PLU sera complétée, sous réserve de transmission des cartographies
RTE	<u>Remarques liées aux servitudes :</u> Absence d'un plan des servitudes. RTE ne peut donc pas émettre un avis quant à la bonne représentation des servitudes I4 Liste des servitudes. RTE demande que soient modifiées la désignation du générateur et la désignation du service localement responsable RTE demande que la pièce relative aux SUP soit complétée par la note d'information sur la servitude I4 et le livret d'information, transmis avec le présent avis	<u>Servitudes :</u> La pièce des servitudes a été constituée avec les éléments transmis par l'Etat dans son Porter à la Connaissance (PAC). <u>La mise à jour des servitudes n'est pas du ressort de la Commune.</u> Contact sera pris avec la DDTM (avec transmission des demandes RTE) pour actualisation de la liste des servitudes et établissement d'un plan des servitudes  <u>Suites à donner :</u> => La pièce des servitudes sera complétée avec la note d'information et le livret transmis par RTE => Sous réserve de transmission de l'Etat, la pièce des servitudes sera complétée par la liste des servitudes actualisée et un plan des servitudes
	<u>Document graphique du PLU :</u> Pas de remarques sur les espaces boisés classés et les emplacements réservés	Pas de suite à donner
	<u>Règlement :</u> Pas de remarques	Pas de suite à donner
CDPENAF	<u>Densités :</u> Le projet de PLU apparaît raisonnable si l'on considère le peu d'ouvertures à l'urbanisation. La consommation foncière est prévue au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, si l'on excepte les espaces correspondant à l'ancienne scierie. Incohérence entre les densités affichées par la commune ((15 log/ ha) et celles prévues par le projet de PLUiH (20 log./ ha) qui pourrait impacter sur l'ampleur des surfaces ouvertes à l'urbanisation. <u>Avis favorable</u> avec une observation sur la faible densité retenue et invite la commune à valoriser au mieux le foncier disponible en favorisant des densités de construction plus élevées	Les lotissements récents réalisés sur la commune affichent une densité moyenne de l'ordre de 10 à 12 log./ ha. Avec une densité retenue de 15 log./ ha dans le PLU révisé, il est affiché une densification plus élevée pour l'urbanisation à venir sur Saint-Magne, tout en restant sur une densité jugée raisonnable compte tenu du caractère rural et du cadre de vie, qui souhaitent être préservés sur Saint-Magne.  Dans le cadre du PLUi, si des densités supérieures sont retenues pour la commune de Saint-Magne, les conséquences éventuelles en terme de capacités foncières seront réévaluées, dans le cadre du PLUi.  Pas de suite à donner

Personne publique ayant émis un avis	Remarques émises	Décision de la Commune et CdC et évolutions envisagées
CDPENAF	<p><b>Avis favorable</b>, sous réserve de prise en compte des remarques formulées</p> <p>Règlement des zones A et N :</p> <p><b>Avis favorable</b>, sous réserve d'encadrer et de limiter le nombre d'annexes aux bâtiments d'habitations existants</p> <p>Il est précisé que "les travaux, installations et ouvrages divers permettant le développement et le fonctionnement d'une activité touristique de type gîte, camping à la ferme ou aire naturelle d'accueil de camping" en zone N ne devraient pouvoir être admis qu'au sein d'un STECAL dont les possibilités seraient encadrées par le règlement</p>	<p><b>Suite à donner :</b></p> <p>Le règlement dans les zones A et N sera complété à l'article 2, par la formulation suivante :  <i>"L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes liées aux habitations existantes, sont admises aux conditions suivantes : (...). - il n'est autorisé que 3 annexes par habitation "</i></p>
	<p><b>Changement de destination :</b></p> <p>La CDPENAF regrette que le document ne précise pas les destinations possibles</p>	<p>Le règlement des zones N et Np (seuls zonages où sont identifiés des bâtiments pouvant changer de destination) précise dans son article 2 les destinations possibles de changement de destination (habitation ou hébergement hôtelier uniquement)</p> <p>=&gt; Pas de suite à donner</p>
	<p>La nature des matériaux et la superficie des constructions auraient permis d'informer sur la faisabilité d'un changement de destination</p> <p>La CDPENAF s'interroge sur les bâtiments n°2 et 3 notamment</p>	<p><b>Suite à donner :</b></p> <p>La pièce relative au recueil des bâtiments pouvant changer de destination pourra être complétée en précisant la nature des matériaux et la superficie (emprise au sol sur la base du cadastre) des constructions identifiées</p> <p>Maintien du bâtiment n°2 car il s'agit d'une grange de qualité, entretenue par les propriétaires et sur laquelle l'intention de changement de destination par les propriétaires a été portée à la connaissance de la commune</p> <p>Suppression du bâtiment n°3 dans le document graphique de zonage et dans le recueil</p>
Chambre d'agriculture	<p><b>Avis favorable</b>, sous réserve de prise en compte des remarques formulées</p> <p><b>Diagnostic agricole et sylvicole :</b></p> <p>Éléments présentés principalement basés sur analyse RGA 2010. Ces chiffres sont obsolètes et auraient pu être actualisés et complétés par une enquête auprès des exploitants agricoles et forestiers</p> <p>Les statistiques de la PAC montrent des surfaces agricoles différentes de celles du RGA</p> <p>Une carte montrant la localisation des sièges d'exploitation aurait été utile dans le rapport de présentation</p>	<p>La mission de révision du PLU ne prévoit pas un travail d'enquête auprès des exploitants agricoles</p> <p><b>Suite à donner :</b></p> <p>Le diagnostic sera actualisé avec des données plus récentes, si elles sont accessibles</p> <p>Les chiffres RGA et PAC diffèrent car leur comptabilisation reposent sur des méthodes différentes. Ces méthodologies différentes sont expliquées dans le rapport de présentation. Une reformulation pourra être apportée dans le rapport de présentation pour faciliter la lecture</p> <p><b>Suite à donner :</b></p> <p>Une carte de localisation des sièges d'exploitation agricole sera ajoutée dans le rapport de présentation</p>
	<p><b>Consommation de l'espace :</b></p> <p>Le rapport de présentation présente une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur 15 années (2000-2015). Les besoins en logements sont identifiés sur la période 2016-2030 alors qu'ils devraient être analysés sur la période du PLU</p>	<p>L'application de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme induit une analyse de la consommation ENAF entre 2010 et 2019. L'objectif recherché est de connaître les dernières évolutions en matière de consommation des ENAF. L'analyse dans le rapport de présentation s'arrête à 2015.</p> <p><b>Suite à donner :</b></p> <p>Le rapport de présentation sera complété par une analyse de la consommation des ENAF entre 2015 et 2019, sur la base des éléments transmis par la Commune</p> <p>Les besoins en logements sont identifiés sur la période 2016-2030, période qui correspond au temps du PLU révisé =&gt; Pas de suite à donner</p>

Révision du PLU de Saint-Magne

Créham - 12/07/2019

Synthèse et suites à donner des avis des PPA

Personne publique ayant émis un avis	Remarques émises	Décision de la Commune et de la CdC et évolutions envisagées
Chambre d'Agriculture	<p><u>Identification des bâtiments pouvant changer de destination :</u> Bâtiments situés en zone N du PLU. Description et destination sont partielles</p> <p>Une analyse de l'impact de ces futurs changements de destination sur le paysage est manquante,</p> <p>3 changements de destination sont situés en zone Np, espaces les plus sensibles Il est difficile d'imaginer comment certaines granges pourront changer de destination sans être démolies et reconstruites</p>	<p>Les destinations des bâtiments pouvant changer de destination sont explicitement précisées à l'article 2 des zones N et Np</p> <p><u>Suites à donner :</u> La description des bâtiments pourra être complétée (cf. avis CDPENAF) La CDPENAF, qui est l'instance consultée pour formuler un avis conforme lors de toute demande de changement de destination, ne fait pas mention d'analyse manquante sur l'impact de ces futurs changements de destination =&gt; Pas de suite à donner</p> <p>cf. avis CDPENAF</p>
	<p><u>Préconisations réglementaires :</u> Pour les annexes et extensions en zones A et N, le projet tient compte de la doctrine élaborée par la CDPENAF. On remarque que le règlement ne limite pas le nombre d'annexes pouvant être construites</p>	<p>Pas de suite à donner</p>