

Commune de Breuilpont
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Compte-rendu de la réunion du 12 décembre 2014

Mme Dominique DESROCHES
M. Wenceslas DE LOBKOWICZ
M. Michel ALBARO

Adjoint au Maire
Conseiller municipal
Maire

M. Patrice QUENEUILLE
Mme Armelle SALÜN
Mme Anne-Laure BRISSARD

DDTM
Chambre d'Agriculture
Urbaniste – Environnement Conseil

Excusés :

Mme Marie-Hélène BUCHOU
Mme Murielle FERRERE
M. Hervé PICARD
Mme Elisabeth GOARIN

DREAL
CAPE
Conseil Général
Conseillère municipale

Compte-rendu

L'objectif de la réunion est de faire le point sur les observations effectuées par les personnes publiques associées sur le PLU arrêté ainsi que sur celles des habitants suite à la tenue de l'enquête publique. Il s'agit également d'étudier les modifications à apporter au dossier suite à la promulgation de la loi ALUR.

Le groupe de travail reprend chaque observation des PPA et du public.

1. Avis des PPA

☞ *Voir tableau ci-après.*

2. Avis des habitants

L'enquête publique s'est déroulée du 14 juin 2014 au 15 juillet 2014. Le commissaire a tenu 4 permanences : le 16 juin, le 5 juillet, le 11 juillet 2014.

63 remarques ont été déposées sur le registre dont 62 défavorables.

Après les réunions publiques d'information d'octobre et de décembre 2013, il apparaît une forte opposition au choix retenu des OAP contenues dans le projet. Cette opposition a donné lieu à une pétition portant 162 signatures (88 familles).

En conclusion de son rapport, le commissaire émet un avis favorable assorti de 5 réserves :

- pas de barres d'immeubles possibles
- Accès des véhicules motorisés obligatoire et sécurisé sur la RD 836 pour Mont Vallet et Vallet d'Ormes
- Expliciter l'évolution des emplacements réservés n°2 et n°10
- Supprimer l'emplacement réservé n°4
- Corriger certains zonages

☞ *Voir tableau ci-après.*

3. Prise en compte de la loi ALUR

La Loi ALUR a des effets immédiats sur les procédures en cours. La majorité de ses effets ont été rappelés par l'avis des services de l'Etat. Pour rappel, ces derniers sont les suivants :

- Modification de la dénomination de la loi paysage (rapport de présentation règlement, zonage),
- Réglementation obligatoire du stationnement vélo pour les logements collectifs et les bureaux,
- Suppression des articles 5 et 14,
- Modification des possibilités constructives en zone A et N. le pastillage Ah ou Nh est interdit sauf sous réserve de leur validation par la CDCEA. Ce principe a été validé durant l'examen du dossier par la commission le 16 septembre dernier.

Relevé de décision :

A l'issue de la réunion, les corrections suivantes sont envisagées :

- Zonage :
 - Suppression de l'emplacement réservé n°4
 - Suppression de l'emplacement réservé n°2
 - Suppression de l'emplacement réservé n°9
 - Reclassement du corps de ferme de Saint-Chéron en zone A
 - Classement de l'arrière de l'emprise Mont Vallet / Allée d'ormes en zone 2AU de réserve foncière
 - Classement d'une partie de l'emprise Victor Hugo/Mont Vallet en zone 2AU de réserve foncière
 - Création d'un emplacement réservé de 5m comprenant la sente actuelle, pour maintien d'un accès des parties arrières (espace dit partagé avec voie de 3,50m et espace pour piéton de 1,50m) sur le secteur Mont Vallet / Allée d'ormes
 - EBC à ajouter au niveau des emprises économiques au niveau de la zone Ua les Genêts
 - Ajout des axes de ruissellement identifiés au zonage pluvial de la CAPE
 - Reclassement de certains secteurs en zone Ai
 - Reclassement de l'étang de Lorey en secteur Nla
 - Reclassement de certains secteurs situés en zone inondable en zone N
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Correction de l'OAP Victor Hugo/Mont Vallet
 - Diminution de l'emprise constructible en raison des demandes des habitants, de la réalité de la maîtrise foncière, de la problématique d'accès, de la préservation des essences boisées présentes : classement en zone de réserve foncière 2AU
 - Révision du principe d'accès à la zone : principe d'accès entrant uniquement depuis la RD 836, sortie depuis la rue du Mont Vallet
 - Ajout du principe de densité moyenne de 15 logements /ha
 - Suppression de l'OAP Mont-Vallet / allée d'Ormes
 - Suppression de la partie arrière de l'emprise en raison du nombre potentiel important de construction, classement en zone de réserve foncière 2AU de cette emprise en raison du classement en zone bleue du PPRI (zone constructible)
 - Corrections de l'OAP de St-Chéron
 - Modification du phasage
 - Modification du principe de desserte (aire de retournement)
 - Ajout du principe de densité moyenne de 15 logements /ha
- Règlement
 - Modification du chapeau introductif de la zone U (opération d'ensemble)
 - Modification de l'entête de l'article 11 (constructions environnementales)
 - Modification de l'article U12
 - Modification de l'article U15 (coefficient d'emprise végétale)
 - Modification des articles 2 des zones concernées par le risque ruissellement
 - Modification de l'article 9 en secteur Nh et Ah, ajout de prescriptions sur la hauteur à l'article 10 (annexes et extensions des habitations)
 - Modification de l'article A11 (insertion des bâtiments agricoles)
 - Modification du règlement de la zone NI (articles 2, 9 et 11).
 - Mise à jour des fiches sur la loi Paysage
 - Modification de l'intitulé de la loi Paysage
- PADD
 - Reprise des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels
- Rapport de présentation
 - Données sur le bruit des infrastructures terrestres
 - Données sur les cavités souterraines

- Données sur les risques industriels et technologiques
- Justifications liées aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels
- Présentation du zonage, du règlement, des OAP
- Servitudes d'Utilité Publique
 - Ajout du PPRi
- Annexes
 - Ajout de l'avis de la CDCEA
 - Plan des nuisances sonores
 - Plan des cavités souterraines

Remarque des PPA	Discussion de la commission urbanisme et du groupe de travail	Décision
Communes voisines		
Commune de Villegats : avis favorable	/	/
Conseil Général		
<p>Avis favorable. Soumet la réponse du service route et transport quant au raccordement du Mont-Vallet à la RD 836 Considérant l'écart altimétrique entre la RD et la zone concernée, propose de créer un accès uniquement entrant depuis la RD vers la zone et de favoriser la création d'un plan de circulation sur l'ensemble du réseau viaire du secteur</p>	<p>Afin de prévoir un maillage des voies et éviter la mise en place systématique d'aire de retournement, l'OAP avait prévu 2 accès : l'un depuis le haut de la rue Mont-Vallet, l'autre sur la RD, au niveau de l'accès existant. La problématique de la circulation a été soulevée par les habitants dans le cadre de l'enquête publique et des remarques sur les OAP. La commune souhaiterait que soit revu le sens de circulation de l'emprise dite Poileux afin d'éviter la mise en place d'accès sur la RD (dangerosité, manque de visibilité, pente). ↳ Un seul principe d'accès entrant depuis la RD et sortant depuis la rue du Mont-Vallet est envisagé. Cette solution de bouclage permet d'éviter un certain engorgement de la rue du Mont Vallée et reste réalisable au regard de ligne droite et plate présente dans ce secteur. La commune indique par ailleurs qu'elle ne souhaite pas urbaniser à tout prix. Elle souhaite pouvoir se laisser une certaine latitude pour réduire les zones des OAP et le potentiel constructible. La commune indique avoir reçu un CU pour 7 constructions. La consultation du SIEGE fait état de la nécessité d'un renforcement électrique à partir de 8 habitations. Afin de tenir compte de la problématique d'insuffisance des réseaux et des coûts engendrés par un renforcement, de la problématique de circulation, d'accès, des remarques des habitants souhaitant conserver une tranquillité et une quiétude au sein du quartier et afin de tenir compte des remarques proposant de protéger les boisements existants, et enfin, afin de tenir compte de la réelle faisabilité de l'opération, la commune souhaite réduire l'emprise de la zone constructible. Il est ainsi proposé de supprimer la partie Nord de l'opération. Celle-ci est reclassée en zone en zone de réserve foncière 2AU (procédure de modification à entamer sous 9 ans). Afin de prévoir l'évolution de cette emprise Nord, l'OAP devra prévoir un principe d'accès des parties arrières.</p>	<p>Le plan de zonage est modifié de façon à créer une zone 2AU de réserve foncière sur la partie arrière. En conséquence le schéma des OAP est modifié (principe de desserte, principe d'accès sur l'arrière, gestion des limites avec le bâti existant, création d'espaces verts...)</p>
Conseil Régional		
/	/	/
Chambre de Commerce et d'Industrie		
Avis favorable.	/	/
Chambre d'Agriculture		
<p>Avis défavorable. Sur St-Chéron, un corps de ferme avec projet d'installation d'un jeune et création d'un atelier de volaille a été classé en zone U au Nord du Hameau. Il est demandé : -D'inscrire cette exploitation agricole en zone A -De réduire le secteur constructible pour permettre la création de l'atelier de volaille (distance minimum de 50m entre le futur bâtiment d'élevage et les limites du secteur constructible) Souligne des erreurs de zonage entre la zone A et la zone N</p>	<p>Lors des précédentes réunions de travail, il avait été décidé de classer l'un des corps de ferme, toujours en activité en zone A, et le second corps de ferme, en zone U pour lui permettre d'évoluer vers une autre fonction que celle agricole. Il est indiqué que la situation du corps de ferme a évolué entre l'arrêt du projet de PLU et l'enquête publique. Un repreneur est aujourd'hui identifié et souhaite développer l'activité agricole au sein du corps de ferme en accueillant une activité de polyculture et d'élevage avicole. ↳ Afin de répondre à cette nouvelle situation, il convient de classer le corps de ferme en zone A. Il est précisé que le poulailler prend place au sein des bâtiments existants du corps de ferme. Afin de prévenir les nuisances avec les tiers, un périmètre de 50m s'applique depuis chaque coin du bâtiment. Il est rappelé les craintes des habitants liées aux nuisances, l'application périmètre de réciprocité est faite pour créer une zone tampon et limiter les nuisances réciproques. Il est ajouté que le projet concerne des poules d'ornement. Ce type d'élevage n'engendre pas une densification aussi importante que dans le cadre d'un élevage classique. En cas de projet d'extension et d'implantation de nouveaux bâtiments, ces derniers devront également respecter une distance d'éloignement vis-à-vis des habitations existantes (au minimum 50m) L'article L.111-3 du code rural dispose que « Lorsque des dispositions réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers et à toute nouvelle construction (...). Les erreurs de zonage pourront être rectifiées.</p>	<p>Modification du zonage et classement du corps de ferme en zone A. Basculement d'emprise en zone N en zone Ai</p>
Chambre de Métiers et de l'Artisanat		
Avis favorable.	/	/
CAPE		
<p>Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques <u>Au titre du SCOT</u> <u>-Objectifs de densité</u> : Préciser et justifier le niveau de densité et le type d'habitat dans les zones caractérisées par des OAP <u>OAP</u> : Préciser l'obligation de réaliser des logements locatifs aidés dans la zone 1AU dans les documents réglementaires du PLU Préciser en quoi les aménagements préconisés dans les OAP notamment en matière d'accessibilité pourraient se voir renforcer par des traitements paysagers favorisant l'émergence de trame verte au sein du tissu urbain. L'OAP de St-Chéron concerne un secteur inscrit en « espace agromaternel aux potentialités biologiques », il est préconisé d'ajouter des éléments règlementaires afin de ne pas remettre en cause le fonctionnement global des écosystèmes en place <u>Zone U</u> : Certaines parcelles non bâties situées en zone U sont en zone verte au PPRi (inconstructible), il conviendrait de changer de zone les parcelles limitrophes des zones N ou Nla et de les mettre</p>	<p>Il est rappelé les objectifs du SCOT en matière d'urbanisation : - Objectif de 55 logements à réaliser sur une échelle de 10 ans (33 logements/6ans*10ans) - L'objectif de création de logement s'entend à l'échelle de chacune des communes faisant partie des 6 pôles secondaires (au titre du PLH, un seul objectif de logement a été défini à l'échelle des 6 pôles secondaires) - Objectif de 10 logements locatifs aidés sur 6 ans, soit 17 logements sur 10 ans - Densité moyennes de 15 logements/ha <u>Objectif de densité</u> ↳ La commune valide le principe de rappeler dans les OAP la <u>densité moyenne</u> prescrite par le SCOT (15 logements/ha pour les pôles secondaires). <u>OAP</u> A échelle communale, 17 logements de type locatif social ont d'ores et déjà été réalisés (opération secomile). <u>Les objectifs en matière de logements locatifs aidés</u> ont donc déjà été atteints. Il est souligné que les OAP prévues participent à l'éventuel développement de ce type de logement à l'avenir en imposant la mise en place supplémentaire d'au moins 20% de logement de type locatif à l'échelle de l'ensemble de l'opération. Le nombre de logement locatifs aidés étant déjà atteint, la commune ne précisera pas dans les OAP l'obligation de réaliser des logements locatifs eu égard également à l'opposition massive des habitants. La CAPE conseille toutefois à la commune de maintenir des objectifs en la matière, car le PLH devra être révisé, et de nouveaux objectifs seront mis en place en terme de locatif aidé. <u>Concernant la trame verte</u>, il est souligné que les aménagements paysagers sont déjà présents.</p>	

<p>en zone N. Prévoir dans les articles U12 et AU12 l'obligation de réaliser à minima des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos lors de la construction d'habitat collectif</p> <p><u>Zone A :</u> Proscrire dans le règlement de la zone A et Ap l'implantation isolée et l'implantation des bâtiments en ligne de crête Les articles Ah2, Nh2 autorisent les extensions d'habitation, l'article 9 précise que leur emprise ne doit pas dépasser 70m². La définition d'extension mesurée est en général un pourcentage de la surface bâte existante (20 ou 30%)</p> <p><u>Article 11 :</u> Il est préconisé d'apporter des éléments réglementaires supplémentaires afin de favoriser la construction de logements économes en énergie Ajouter des éléments réglementaires afin que la réalisation des constructions autorisées ne dégrade pas les espaces protégés des étangs et ne remette pas en cause le fonctionnement global des écosystèmes en place.</p> <p><u>Au titre du PLH</u> /</p> <p><u>Au titre de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales</u> Compléter les articles 4 du règlement</p>	<p>Concernant <u>l'OAP de St-Chéron</u>, les zones concernées sont des fonds de jardin. Il ne s'agit pas d'une ZNIEFF de type 2, il ne s'agit pas d'un site inscrit et il ne s'agit pas d'un fond de vallée occupée par des prairies, haies ou vergers. Il n'y a dans le hameau aucun boisement, aucune zone humide d'intérêt écologique. La perméabilité biologique de Saint-Chéron, identifiée au SCOT repose sur les espaces jardinés des constructions. Dans le cadre de l'analyse du site, il a été relevé l'enjeu de maintien de la lisière paysagère, les OAP imposent ce principe. Il est rappelé que la mise en place de haies ainsi que la mise en place d'un espace tampon végétal sont déjà prévus au sein des OAP. La CAPE indique qu'il peut être mis en place des éléments réglementaires relatifs aux clôtures se trouvant en limite avec la zone agricole afin de favoriser la perméabilité de ces espaces. De plus, un coefficient de biotope peut être mis en place en vue de favoriser les espaces de nature.</p> <p>↳ La commune souhaite conserver des espaces non bâtis au sein des opérations d'habitations. Elle valide donc le principe de mise en place de coefficient d'emprise végétale sur le secteur de St-Chéron mais également sur le secteur du Mont-Vallet. Le règlement de la zone U sera donc modifié en conséquence (coefficient de 0,6 minimum à respecter).</p> <p>En lien avec la remarque des services de l'Etat sur la densification de St-Chéron, la commune s'interroge sur les OAP. Dans le cadre de l'examen des emplacements réservés définis et de leurs incidences sur les finances locales, la commune souhaiterait supprimer l'ER 11 définit pour permettre un maillage des voies. Toutefois, la commune ayant indiqué pour objectif dans son PADD la non mise en place d'impasses, il convient de maintenir l'emplacement réservé. Dans l'attente de cette réalisation, les OAP pourrait toutefois être modifiées de façon à prévoir des aires de retournement dans chacun des deux secteurs et assurer ainsi la faisabilité ultérieure de l'aménagement. Ce principe permettrait de mieux canaliser les circulations sur chacun des côtés du hameau. Le bouclage pourrait toujours avoir lieu à plus long terme via la concrétisation de l'ER. La commune souhaiterait également revoir le phasage, celui-ci lui semblant difficile à mettre en œuvre et injuste quant au choix de la phase 1 et 2. Elle souhaiterait que la programmation ait lieu sans localisation des phases. Le principe de numérotation devra donc être revu.</p> <p><u>Zone U :</u> La commune va revoir le plan de zonage de façon à supprimer les zones urbaines situées en zone verte ou rouge du PPRi. Ce positionnement permet une meilleure transparence vis-à-vis des possibilités constructives en application du PPRi. Les compléments seront effectués au niveau des articles 12, en lien avec l'application de la loi ALUR.</p> <p><u>Zone A :</u> La mise en place d'une <u>interdiction en ligne de crête</u> soulève deux problématiques : la première liée à l'application concrète de cette interdiction, la seconde liée à l'examen au cas par cas des projets et au nécessaire recul des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations.</p> <p>↳ Il est proposé de renforcer les prescriptions liées à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles. Celle-ci devra avoir lieu simultanément à la réalisation du bâtiment. Il sera par ailleurs indiqué que l'implantation en ligne de crête n'est pas recommandée.</p> <p>Concernant <u>l'emprise au sol des secteurs</u> Ah et Nh, il est rappelé les prescriptions actuelles du règlement : Celui n'autorise que l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation privée, les annexes et leur reconstruction. L'emprise au sol des futures constructions ne doit pas excéder 70m². La commune considère la règle peu précise et offrant de trop larges possibilités.</p> <p>↳ Il est proposé de revoir la rédaction en fixant un pourcentage : l'extension accolée des constructions existantes et des annexes ne pourra dépasser 25% des constructions à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m². Il est proposé également de définir une hauteur : celle-ci est fixée à 3m maximum au faitage pour les annexes. La hauteur des extensions des habitations ne devra quant à elle pas dépasser la hauteur des habitations existantes.</p> <p>Concernant <u>le secteur Ah</u>, le rapport de l'enquête publique fait ressortir beaucoup d'incompréhension quant au choix de ce classement pour une seule construction. Il est indiqué que ce classement avait été retenu pour éviter un mitage important de ce secteur de Saint-Chéron. En effet, la construction n'est pas agglomérée avec le reste du tissu bâti du hameau. Le rattachement à la zone U aurait offert un potentiel de constructions par divisions parcellaires assez important. Afin d'éviter cette situation il avait été choisi d'utiliser un secteur d'habitat isolé, comme sur le domaine des bois de Saint-Chéron. L'environnement de l'habitation étant agricole, ce secteur d'habitat isolé était rattaché à la zone agricole. Pour délimiter ce secteur Ah, un principe de 10m (comme sur le domaine des Bois de Saint-Chéron,) a été utilisé pour définir les limites arrières de la construction. Ce principe n'avait par contre pas été repris sur les côtés en raison de l'absence de boisement à protéger et du rattachement aux limites parcellaires. L'utilisation de ce secteur Ah ne constitue donc pas un privilège puisqu'il cantonne aux extensions limitées cette habitation. Un principe identique régit cette construction et celle du domaine des Bois de St-Chéron (extension limitée pour éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels à protéger). Les règles sont en effet identiques entre le secteur Nh du domaine des Bois de St-Chéron et le secteur Ah. Le secteur Ah est donc maintenu.</p> <p>Concernant <u>le secteur Nh</u>, des demandes des habitants du domaine des Bois de St-Chéron sont également à examiner. Il est indiqué que l'objectif du PLU pour ce secteur était de conserver au maximum la situation existante, à savoir l'existence d'un lotissement forestier. L'objectif était de cantonner les habitations existantes à leur situation actuelle et de protéger les boisements. Pour ce faire, le secteur Nh a été délimité selon un principe de 10m de autour des habitations. A l'intérieur de ce périmètre sont seuls autorisés les extensions limitées.</p> <p><u>Article 11 :</u> <i>-Constructions environnementales :</i> La lecture du règlement porte à mauvaise interprétation. Celui-ci n'interdit nullement la mise en place de constructions environnementales ou énergétiques sur le territoire. Les Lois grenelle ont renforcé la place de ce type de construction sur les territoires. Les PLU ne peuvent donc pas les interdire. Par ailleurs, les panneaux photovoltaïques n'étant pas de matière réfléchissante, ils ne sont pas interdits par le règlement du PLU. La précédent équipe municipale craignait une mauvaise intégration de ce type de construction dans le tissu bâti existant, toutefois le règlement n'empêchait pas leur réalisation. Afin de faciliter l'interprétation de la règle, l'exception visant à indiquer que la règle ne s'applique pas aux constructions à caractère environnemental ou énergétique pourrait être mentionnée en début d'article 11.</p> <p><i>-Constructions autorisées au niveau des étangs</i> Le règlement des zones NI permet la définition d'un cadre minimum. Ce secteur a été défini de façon, à éviter des constructions multiples mais à permettre une évolution de ce secteur afin d'éviter que les étangs ne soient en déprises et abandonnés (cas actuel des étangs appartenant à de</p>	
---	--	--

	<p>grands comités d'entreprises). La commune trouve complexe l'interprétation de la règle et le concept d'unité cadastrale.</p> <p>↳ Les zones d'étangs étant situés en zones inondables, il est proposé de rappeler l'application du PPRi. Le règlement précisera ainsi à l'article 2 que ne sont autorisés que dans les zones où le PPRi le permet, les aménagements, constructions légères d'utilisations saisonnières et installations nécessaires aux pratiques de loisirs, les installations et équipements nécessaires à la gestion technique et administrative des sites recevant du public de loisirs, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel et qu'ils soient situés à plus de 100 mètres d'une habitation existante. L'article 9 est également modifié. De façon à faciliter l'application de la règle, il est fait référence à l'unité foncière (plusieurs parcelles pour un même propriétaire). L'article 9 est ainsi rédigé : dans les zones où le PPRi le permet, les constructions légères de loisirs doivent respecter une emprise au sol maximale de 40m² et seule une construction par unité foncière est autorisée. Le règlement instaure par ailleurs une hauteur maximale de 3m. Enfin des prescriptions sont présentes à l'article 11 (rappel du CU, simplicité de volume et unité d'aspect, unité architecturale et de volume, les matériaux destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à nus, interdiction des couleurs vives ou discordantes, interdiction des bardages brillants, matériaux d'aspects réfléchissants et effets de rayure et de fort contraste. Il sera également indiqué que ces constructions doivent s'insérer dans le paysage.</p> <p><u>Au titre de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales</u> Les compléments seront effectués.</p>	
DDTM – Synthèse de l'avis de l'Etat		
<p>Avis favorable sous réserve que soient prises en compte les observations suivantes :</p> <p>1) <u>L'urbanisation</u> -Souligne la part importante de logement sur St-Chéron et l'utilisation nécessaire pour les habitants d'utiliser leur voiture individuelle. Il conviendrait de réfléchir si les possibilités d'aménagement en faveur des modes doux depuis le chemin des Sapins à la rue Alfred Musset pour rejoindre le centre-bourg Vérifier le dénombrement du potentiel urbanisable. Toutefois l'urbanisation projetée se limitant au tissu urbain existant, le PLU respecte le SCOT et la loi Grenelle.</p> <p>2) <u>La préservation des espaces naturels</u> -Le PADD devrait afficher comme objectif de supprimer la discontinuité écologique identifiée au SRCE en regardant quels moyens seraient à mettre en œuvre pour restaurer et ainsi préserver les continuités écologiques</p> <p>3) <u>Les inondations</u> -Revoir les classements des zones identifiées en zone verte du PPRi (basculement de zone U en zone N). L'étang du hameau de Lorey pourrait être classé en zone N1a. Les arrières de parcelles en limite avec Neuilly pourraient être classés en zone Nj. -Certaines règles de la zone U sont incohérentes avec le contenu du PPRi (modification des niveaux topographiques) -Annexer la totalité du PPRi au règlement du PLU -Rectifier l'appellation du PPRi. -Si des secteurs de la commune sont concernés par des axes de ruissellement, ceux-ci doivent être reportés au plan de zonage et accompagnés de prescriptions réglementaires</p> <p>4) <u>Le contenu du PLU</u> -Ajouter un chapitre au PADD sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain -Justifier ces objectifs dans le rapport de présentation, compléter les informations par l'indication des superficies en espace naturel consommés, la destination des constructions, et pour les logements, la densité -Modifier sur le zonage, le règlement et le rapport de présentation la nouvelle appellation de la loi paysage</p> <p>5) <u>Les servitudes d'Utilité Publique</u> -Les servitudes sont présentes dans le document. Il serait judicieux de les reporter sur un plan d'ensemble.</p> <p>6) <u>Le bruit des infrastructures terrestres</u> -Mettre à jour le rapport de présentation. Reporter sur un plan annexe les couloirs de nuisances sonores et les prescriptions d'isolement acoustique. Rappeler dans le règlement des zones</p>	<p>1) L'urbanisation Le potentiel urbanisable sera revu en lien avec les remarques issues de l'enquête publique et le retrait de certaines zones à bâtir. Il sera ainsi détaillé les possibilités constructives (opération en cours comptabilisés dans les objectifs (opération secomile, réhabilitation corps de ferme), dents creuses, opérations nouvelles...) Concernant St-Chéron, voir remarque de la CAPE. Concernant les modes doux, la commune précise que la voie douce est existante depuis Lorey vers le bourg et ne nécessite pas de définition d'emprises réservées au sein du PLU. La mairie réfléchira aux points d'amélioration à prévoir pour sa signalisation et sa praticabilité.</p> <p>2) La préservation des espaces naturels Les discontinuités identifiées dans le SRCE ne sont pas de nature à pouvoir être gérées à échelle communale. La commune ne dispose pas de moyens financiers permettant la mise en œuvre de telles actions. Par ailleurs, la superposition des procédures PLU et SRCE n'a pas permis une bonne compatibilité des documents. Le PLU a été initié en amont et le PADD a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal avant l'arrêt du SRCE. Le PLU arrêté n'a donc pas pu intégrer les orientations du SRCE, ce dernier n'étant pas approuvé. Le PLU a ainsi été arrêté le 14 décembre 2013 ; le SRCE a été approuvé par le préfet de région en novembre 2014. Cette remarque n'est donc pas prise en compte.</p> <p>3) Les inondations La commune va revoir le plan de zonage de façon à supprimer les zones urbaines situées en zone verte ou rouge du PPRi. Ce positionnement permet une meilleure transparence vis-à-vis des possibilités constructives en application du PPRi. ↳ La commune n'est pas opposée à classer l'étang de Lorey en secteur N1a comme l'ensemble des autres étangs présents sur le territoire ni à classer les arrières de parcelles en limite avec Neuilly en zone Nj. Il s'agit pour la commune de respecter le PPRi qui s'impose au PLU. Ont été annexés au règlement les plans et le règlement du PPRi. Il convient de reporter également cette information sur le plan des servitudes d'utilité publique. Le groupe de travail échange sur les axes de ruissellement. Il est proposé de reprendre le schéma pluvial de la CAPE pour localiser ces axes et les reporter au plan de zonage. Cette prescription graphique sera accompagnée d'une prescription réglementaire.</p> <p>4) Le contenu du PLU La commune a limité l'étalement urbain dans le cadre de son projet en densifiant son bourg plutôt que les espaces de hameaux, en respectant l'objectif du SCOT. La loi ALUR (dispositions immédiates) demande que ce principe de limitation de l'étalement urbain soit chiffré au travers d'objectifs définis dans le PADD. Afin de clarifier les éléments et de se mettre en conformité avec la loi, le bilan de la consommation foncière avec indication de densité en fonction du type d'espaces consommés sera repris. L'intitulé de la loi Paysage modifié avec la loi ALUR sera repris dans les différents documents du PLU (zonage, règlement, rapport de présentation)</p> <p>5) Les servitudes d'Utilité Publique Ce plan a déjà été établi. Il sera ajouté l'information sur le PPRi</p> <p>6) Le bruit des infrastructures terrestres Les corrections seront effectuées</p> <p>7) Les marnières Les corrections seront effectuées.</p> <p>8) Le zonage Les corrections seront effectuées. Il est indiqué que les EBC n'avaient pas été repris en totalité pour laisser une opportunité de développement aux entreprises présentes. Ces dernières n'ayant pas fait part de besoin particulier et les emprises concernées permettant des extensions ou implantation de nouveaux bâtiments, les boisements peuvent être protégés.</p> <p>9) Les risques industriels et technologiques Les corrections seront effectuées.</p> <p>10) Le rapport de présentation Certaines mises à jour seront effectuées. Les chiffres ayant peu évolué, le diagnostic sera mis à jour mais non redéfini dans sa totalité.</p> <p>11) Le règlement</p>	

<p>concernées les textes applicables. Annexer les arrêtés au dossier.</p> <p>7) <u>Les marnières</u> -Reporter sur un plan des contraintes l'ensemble des marnières Ajouter la marnière n°16 découverte sur l'emprise SECOMIL. Compléter le règlement de la zone U. Indiquer au règlement les prescriptions liées.</p> <p>8) <u>Le zonage</u> -Reclasser les EBC situés au Nord de la zone Ua les Genêts en zone N</p> <p>9) <u>Les risques industriels et technologiques</u> -Ajouter au rapport de présentation la précision relative à l'encadrement des sites BASIAS</p> <p>10) <u>Le rapport de présentation</u> -Le SCOT de la CAPE a été modifié. Mettre à jour le rapport de présentation. -Réactualiser les données avec celle du recensement de 2011.</p> <p>11) <u>Le règlement</u> -Faire des fiches patrimoniales sur la mare marie Bergeron, les étangs, les berges de l'Eure et le rû de Chanu. Corriger l'article A13 (une seule mare présente)</p>	<p>Les corrections seront effectuées.</p>		
---	---	--	--

SYNTHÈSE DES REMARQUES ISSUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Remarque	
1	Procédure
2	M. CURAUDEAU (4)
3	Secteurs d'urbanisation - OAP
	1 Nombre de logement / application du SCOT
	2 Circulation
	3 Préservation des espaces boisés
4	Prise en compte du risque inondation
4	Classement des activités et la pollution
5	ER Menhir
6	ER stationnement (*2)
7	Nh
8	Ah
9	Classement du corps de ferme St-Chéron
10	Classement de parcelles identifiées à la PAC en zone A
11	Règlement de la zone U
	1 Hauteur
	2 Limites séparatives
3	Aspect des constructions

	Remarque	Objet de la demande	Avis du commissaire enquêteur	Discussion du groupe de travail	Décision
1 à 5	Association HBLC	Demande le report de l'enquête publique en raison du non affichage des informations sur l'enquête publique dans les hameaux de Lorey, St-Chéron Mont-Vallet		Le commissaire n'a pas retenu ces remarques et a constaté la régularité de la procédure suivie : affichage réalisé et conforme par la suite permettant l'information de tout à chacun	/
6	M. CHIPOT	Conteste la définition d'un emplacement réservé pour faciliter l'accès du public au menhir en raison du découpage d'une propriété privée par cette emprise		La commune avait défini cet ER pour faciliter l'accès de ce monument particulier au grand public. Toutefois, ce site étant privatif et le propriétaire ayant manifesté son refus quant au projet, la commune a choisi d'abandonner ce dernier, l'ER est donc supprimé	Suppression de l'ER n°4
7	M. DESHAYES	Demande le classement de parcelles classées à la PAC en secteur Ap et non en zone N		Cette demande a fait l'objet de remarques par la chambre d'agriculture qui souhaite que soit reconnu le caractère agricole de ces espaces. Les modifications de zonage seront donc effectuées.	Modification du zonage
8	M. ROUET	Regrette que le règlement interdise les matériaux brillants ou réfléchissants (panneaux solaires)		La lecture du règlement porte à mauvaise interprétation. Celui-ci n'interdit nullement la mise en place de constructions environnementales ou énergétiques sur le territoire. Les Lois grenelle ont renforcé la place de ce type de construction sur les territoires. Les PLU ne peuvent donc pas les interdire. Par ailleurs, les panneaux photovoltaïques n'étant pas de matière réfléchissante, ils ne sont pas interdits par le règlement du PLU. La précédent équipe municipale craignait une mauvaise intégration de ce type de construction dans le tissu bâti existant, toutefois le règlement n'empêchait pas leur réalisation. Afin de faciliter l'interprétation de la règle, l'exception visant à indiquer que la règle ne s'applique pas aux constructions à caractère environnemental ou énergétique pourrait être mentionnée en début d'article 11.	Modification du règlement
9 et 10		Conteste le PLU (trop de logements locatifs, constructibilité des zones inondables, avis de la chambre d'agriculture non pris en compte, information mais pas consultation des habitants, classement des fermes en zone urbaine, intérêts particuliers, non prise en compte de la pétition...)		<u>Le PLU</u> répond aux objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 121-1 comme précisé par les services de la préfecture, autorité compétente en matière de légalité du contenu du PLU. Concernant le logement locatif, le PLU respecte les objectifs du PLH et est donc conforme au SCOT. Le commissaire enquêteur n'a pas souligné dans son rapport un défaut de <u>concertation</u> auprès de la population. Il est rappelé à ce titre que la commune a réalisé des réunions publiques, ainsi que des horaires d'ouverture de permanences, supplémentaires vis-à-vis des modalités de concertation initialement prescrites. Concernant le <u>risque inondation</u> , le PPRi sera strictement appliqué (zone U correspondant aux zones jaunes et bleues du PPRi). <u>Concernant le corps de ferme de St-Chéron</u> , la situation a évolué entre l'arrêt du projet de PLU et l'enquête publique. Afin de répondre à cette nouvelle situation, il convient de classer le corps de ferme en zone A en respectant les distances de sécurité entre les habitations existantes et l'exploitation <u>Concernant le secteur Ah</u> , ce classement a été retenu pour éviter un mitage important de ce secteur de Saint-Chéron. En effet, la construction n'est pas agglomérée avec le reste du tissu bâti du hameau. Le rattachement à la zone U aurait offert un potentiel de constructions par divisions parcellaires assez important. Afin d'éviter cette situation il avait été choisi d'utiliser un secteur d'habitat isolé, comme sur le domaine des bois de Saint-Chéron. L'environnement de l'habitation étant agricole, ce secteur d'habitat isolé était rattaché à la zone agricole. Un principe identique régit cette construction et celle du domaine des Bois de St-Chéron (extension limitée pour éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels à protéger). La commune a pris en compte <u>l'avis des habitants</u> en modifiant le contenu de ces secteurs de projet (réduction des emprises des zones constructibles du bourg...) ainsi que du règlement. Enfin, concernant la <u>prise en compte des avis des PPA</u> , ceux-ci, en application de la procédure, ne peuvent être intégrés au dossier qu'après l'enquête publique.	Modification des OAP, du zonage et du règlement
11	M. CURAUDEAU	Indique que le registre n'indique pas les ouvertures et fermetures datées des permanences		/	/
12	Mme MAURIN	Indique que l'emplacement réservé n°2 ne semble pas satisfaisant de bonnes conditions de sécurité routière. Suggère de créer de nouvelles emprises de		Ce point a été réexaminé par la commune. L'emplacement réservé était défini sur les constructions existantes afin de prévoir en cas de vente, la possible réalisation d'aménagement. Toutefois, la commune souhaite aujourd'hui revoir les emprises foncières eu	Suppression de l'ER n°2

		stationnement sur des secteurs moins dangereux		égard à la situation financière de la collectivité. Ce projet étant situé en zone urbaine, la commune pourra le cas échéant en cas de vente préempter pour acquérir ces emprises et les transformer en éventuelles zone de stationnement. Au vu de ce nouvel éclairage, l'emplacement réservé ne semble plus nécessaire et se trouve levé.	
13	M. ROUET	Indique la problématique de la tenue du dossier entre les permanences		/	/
14	M. LEONE	Constate que les terrains Ah sont des terrains non mutables Souhaite des règles plus fortes en zone U (hauteur, prospect, limites séparatives) Fait référence au PPRI Note l'avis défavorable de la chambre d'agriculture		<u>Concernant le secteur Ah</u> , ce classement a été retenu pour éviter un mitage important de ce secteur de Saint-Chéron. En effet, la construction n'est pas agglomérée avec le reste du tissu bâti du hameau. Le rattachement à la zone U aurait offert un potentiel de constructions par divisions parcellaires assez important. Afin d'éviter cette situation il avait été choisi d'utiliser un secteur d'habitat isolé, comme sur le domaine des bois de Saint-Chéron. L'environnement de l'habitation étant agricole, ce secteur d'habitat isolé était rattaché à la zone agricole. Un principe identique régit cette construction et celle du domaine des Bois de St-Chéron (extension limitée pour éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels à protéger). <u>Avis de la chambre d'agriculture</u> . Il est à noter que la chambre d'agriculture a émis un avis défavorable sur certains points et notamment le classement du corps de ferme de St-Chéron. Lors des réunions de travail, il avait été indiqué le souhait de redonner une autre vocation à ce corps de ferme. Cet avis ne peut être pris en compte et traité qu'après la tenue de l'enquête publique. Il est donc normal qu'à ce stade d'avancement des études et dans le respect de la procédure réglementaire, cet avis ne soit pas encore traduit dans le PLU. Toutefois à l'issue de la réunion d'examen, des modifications seront apportées au dossier, la commune a notamment envisagé l'application stricte du <u>PPRi</u> (zone urbaine possible sur les zones bleues et jaunes du PPRi), classement du <u>corps de ferme de St-Chéron</u> en zone A, modification du règlement, du zonage.... Le PLU est conforme au contexte législatif actuel et à la loi ALUR. La mise en place de règles trop contraignantes pour l'évolution du tissu bâti (prospect, hauteur...) ne permettrait pas cette conformité. Le règlement de la commune pose toutefois un cadre cohérent avec l'existant. Ainsi les limites séparatives imposent un retrait minimum La hauteur maximale est définie à l'égout. La commune ne souhaite pas urbaniser à tout prix et souhaite conserver ses caractéristiques villageoise. Le PLU doit néanmoins être en conformité avec la loi.	Modification du zonage, du règlement
15	/	Pétition de l'association AHBLC		Le PLU répond aux objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 121-1 comme précisé par les services de la préfecture, autorité compétente en matière de légalité du contenu du PLU. Concernant le logement locatif, le PLU respecte les objectifs du PLH et est donc conforme au SCOT. Le commissaire enquêteur n'a pas souligné dans son rapport un défaut de concertation auprès de la population. Il est rappelé à ce titre que la commune a réalisé un nombre de réunions publiques ainsi que des horaires d'ouverture de permanences supplémentaires vis-à-vis des modalités de concertation initialement prescrites. La commune a pris en compte l'avis des habitants en modifiant le contenu de ces secteurs de projet (réduction des emprises des zones constructibles du bourg...) ainsi que du règlement.	Modification des OAP, du règlement
16	M. CURAUDEAU	Réflexions personnelles et diffamatoires sur l'équipe municipale		/	/
17	M. GOARIN	Indique qu'en zone A, une seule parcelle est classée en zone Ah, ce qui est contraire au code de l'urbanisme, le PLU ne possède aucune préconisation en lien avec le DD et le traitement des eaux, il n'y a pas de règles d'urbanisme à Lorey, Des changements sont opérés dans les zones agricoles ce qui est contraire à la loi, le quota de logement locatif est nettement supérieur à ce qui est demandé, craint la mise en place de barres eu égard à l'absence de règles (prospect, limites séparatives...), les places de stationnement ne sont pas comprises dans les		<u>Secteur Ah</u> . Les services de la préfecture et de l'Etat ont été consultés sur le dossier et ont émis un avis favorable. Aucune observation de ces services compétents en matière d'application stricte du code de l'urbanisme ne remet en cause cette disposition du PLU. Celle-ci respecte le Code de l'Urbanisme. La CDCEA a par ailleurs validé ce zonage lors de sa commission du 16 septembre dernier. <u>Développement durable et eau</u> . L'article 4, issu des préconisations de la CAPE compétente en la matière régit les conditions de traitement des eaux usées et pluviales. Les constructions à caractère énergétique ne peuvent pas être interdites. Si elles sont de caractère environnemental ou énergétique, elles peuvent s'implanter sur un territoire et s'impose au PLU. le PLU ne met en place par ailleurs aucune barrière à la création de ce type d'habitat. <u>Règles d'urbanisme sur Lorey</u> . Les règles définies en zone U et en Ua s'applique à Lorey. Le	Modification du règlement

		surfaces		<p>PLU est en effet à respecter sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p><u>Le règlement de la zone A</u> est issu d'une proposition de rédaction de la chambre d'agriculture de l'Eure, chambre consulaire en charge de la défense de la profession agricole. Elle est donc adaptée aux usages actuels et aux évolutions futures (et notamment liée à la diversification) de l'activité agricole.</p> <p><u>Objectifs de logements locatifs.</u> La CAPE dans son avis a demandé que soit rappelé dans chacune des OAP l'objectif de réalisation de logement locatif social. Cet objectif est toutefois déjà atteint sur la commune.</p> <p><u>Les règles mises en place</u> sont conformes à l'application de la loi visant à ne pas mettre de prescriptions allant à l'encontre de la densification. La commune a pris en compte l'avis des habitants en modifiant le contenu du règlement.</p> <p><u>L'article 12</u> du règlement régit les conditions de stationnement vis à vis des constructions : il est ainsi demandé, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface habitable</p>	
18 à 20		Pétition de l'association AHBLC		<i>Voir ci-dessus.</i>	/
21		Indique que les règles d'urbanisme des ZAC doivent être incluses dans les PLU		<p>La <u>procédure ZAC</u> est une procédure d'aménagement qui n'est pas liée au PLU et est menée de façon indépendante après la réalisation d'un PLU qui lui clarifie la définition et les règles d'occupation des sols. La procédure ZAC ne comporte par ailleurs pas de règles d'urbanisme mais des pièces spécifiques (un dossier de création, de réalisation...).</p> <p>La <u>question des réseaux</u> a été incluse aux réflexions et les gestionnaires sollicités.</p>	/
22	M. CURAUDEAU	Réflexions personnelles et diffamatoires sur l'équipe municipale		/	/
23 à 25		Pétition de l'association AHBLC		<i>Voir ci-dessus.</i>	/
26	M. DELIGNY	Indique que le plan principal ne va pas jusqu'à Lorey S'inscrit dans la demande de report du PLU		Les plans de zonage ont été découpés de façon à ce que chaque identité bâtie apparaisse à une échelle adaptée, le 2000 ^e .	/
27	M. ROUET	Indique que le classement en secteur Ah est issu d'un intérêt privé		<p><u>Secteur Ah</u> : Ce classement a été retenu pour éviter un mitage important de ce secteur de Saint-Chéron. En effet, la construction n'est pas agglomérée avec le reste du tissu bâti du hameau. Le rattachement à la zone U aurait offert un potentiel de constructions par divisions parcellaires assez important. Afin d'éviter cette situation il avait été choisi d'utiliser un secteur d'habitat isolé, comme sur le domaine des bois de Saint-Chéron. L'environnement de l'habitation étant agricole, ce secteur d'habitat isolé était rattaché à la zone agricole. Un principe identique régit cette construction et celle du domaine des Bois de St-Chéron (extension limitée pour éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels à protéger). Les règles sont en effet identiques entre le secteur Nh du domaine des Bois de St-Chéron et le secteur Ah.</p>	Modification du zonage, du règlement
28	M. LECERF	Conteste la simple mise en place d'une hauteur à l'égout Conteste les OAP du Mont Vallet, la mise en place de parking induisant la destruction de mur en pierre		<p>La commune a défini des règles <u>de hauteur</u> (à l'égout) pour en faciliter l'interprétation. Ces règles sont cohérentes et concordantes avec les hauteurs constatées sur le village.</p> <p><u>Les OAP du Mont-Vallet</u> ont été revues afin de tenir compte des remarques de la population (diminution de la surface constructible et protection des boisements, sens de circulation, préservation d'un espace vert...). Les murs de ceinture étaient et sont protégés dans le cadre du PLU.</p>	Modification du règlement, des OAP
29	M. GROSJANT	Indique qu'il n'arrive pas à vendre son logement en raison de l'existence du PLU		/	/
30	Mme PEYROT	Indique que la construction de 70 logements sociaux est beaucoup plus importante que ce qui est demandé, craint la sous-capacité des équipements, remet en cause le classement des zones économiques eu égard à la présence de pollution dans l'eau Indique que le classement en secteur Ah est fait selon certains arrangements, les descriptifs des constructions d'habitat sont incomplets et interdisent les panneaux solaires photovoltaïques		<p>Les élus ont défini, en lien avec le SCOT un <u>objectif d'accueil de 70 logements</u>. Il ne s'agit pas de 70 logements sociaux. Le SCOT et le PLH impose aux pôles secondaires la réalisation d'un objectif de logement locatif social. Celui-ci est fixé à 10 logements locatifs aidés sur 6 ans et se trouve déjà atteint par l'opération secomile.</p> <p><u>Les zones économiques</u> sont identifiées au PLU. Les dispositions du POS ont ici été reconduites sans augmentation de surface. Aucun document bibliographique et institutionnel ne mentionne la présence de pollution de l'eau par les activités présentes sur la commune.</p> <p><u>Secteur Ah</u> : Ce classement a été retenu pour éviter un mitage important de ce secteur de Saint-Chéron. En effet, la construction n'est pas agglomérée avec le reste du tissu bâti du</p>	Modification du zonage, du règlement

				<p>hameau. Le rattachement à la zone U aurait offert un potentiel de constructions par divisions parcellaires assez important. Afin d'éviter cette situation il avait été choisi d'utiliser un secteur d'habitat isolé, comme sur le domaine des bois de Saint-Chéron. L'environnement de l'habitation étant agricole, ce secteur d'habitat isolé était rattaché à la zone agricole. Un principe identique régit cette construction et celle du domaine des Bois de St-Chéron (extension limitée pour éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels à protéger). Les règles sont en effet identiques entre le secteur Nh du domaine des Bois de St-Chéron et le secteur Ah.</p> <p><u>Panneaux solaires.</u> La lecture du règlement porte à mauvaise interprétation. Celui-ci n'interdit nullement la mise en place de constructions environnementales ou énergétiques sur le territoire. Les Lois grenelle ont renforcé la place de ce type de construction sur les territoires. Les PLU ne peuvent donc pas les interdire. Par ailleurs, les panneaux photovoltaïques n'étant pas de matière réfléchissante, ils ne sont pas interdits par le règlement du PLU.</p> <p>La précédent équipe municipale craignait une mauvaise intégration de ce type de construction dans le tissu bâti existant, toutefois le règlement n'empêchait pas leur réalisation. Afin de faciliter l'interprétation de la règle, l'exception visant à indiquer que la règle ne s'applique pas aux constructions à caractère environnemental ou énergétique pourrait être mentionnée en début d'article 11</p>	
31		Demande de report du PLU		/	/
32	Mme BASKA	S'oppose au PLU		/	/
33	M. PARRY et BORGAT	Demande la mise en place des règles du POS sur le secteur Nh		<p>Le <u>secteur Nh</u> a pour objectif de préserver au maximum les boisements, d'où le classement maximum des zones boisées en EBC.</p> <p>Il est indiqué que l'objectif du PLU pour ce secteur était de conserver au maximum la situation existante, à savoir l'existence d'un lotissement forestier. L'objectif était de cantonner les habitations existantes à leur situation actuelle et de protéger les boisements. Pour ce faire, le secteur Nh a été délimité selon un principe de 10m de autour des habitations. A l'intérieur de ce périmètre sont seuls autorisés les extensions limitées. Le règlement n'autorise ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation privée, les annexes et leur reconstruction. L'emprise au sol des constructions a été réglementée. La commune a considéré la règle peu précise et offrant de trop larges possibilités. Il a été proposé de revoir la rédaction en fixant un pourcentage : l'extension accolée des constructions existantes et des annexes ne pourra dépasser 25% des constructions à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m². Il est proposé également de définir une hauteur : celle-ci est fixée à 3m maximum au faitage pour les annexes. La hauteur des extensions des habitations ne devra quant à elle pas dépasser la hauteur des habitations existantes.</p>	Modification du règlement
34	M. LEBRIS	Fait état des points positifs du projet. Souhaiterait que soit conservée la notion de surface constructible. Souhaite que le corps de ferme sur St-Chéron soit classé en zone A et qu'une bande tampon soit matérialisée avec l'habitat		<p>Concernant les <u>surfaces constructibles</u>, la loi ALUR a supprimé la possibilité de réglementer l'article 5.</p> <p><u>Le corps de ferme</u>, au vu de sa nouvelle situation, sera classé en zone A. le périmètre de 50 m entre le corps de ferme et les habitations tierces est respecté.</p>	Modification du zonage
35 à 36	/	Pétition de l'association AHBLC		<i>Voir ci-dessus.</i>	/
37	M. LELODEY	Indique qu'en zone A, une seule parcelle est classée en zone Ah Zone du Mont-Vallet arborée Classer l'exploitation en zone A – St-Chéron Craint une banalisation du paysage-règles architecturales Objectif de logement et les équipements, et les commerces Secteurs U en zone inondable Constructions dans les zones d'étangs Stationnement Limite séparative		<p><u>Secteur Ah</u> : ce classement a été retenu pour éviter un mitage important de ce secteur de Saint-Chéron. En effet, la construction n'est pas agglomérée avec le reste du tissu bâti du hameau. Le rattachement à la zone U aurait offert un potentiel de constructions par divisions parcellaires assez important. Afin d'éviter cette situation il avait été choisi d'utiliser un secteur d'habitat isolé, comme sur le domaine des bois de Saint-Chéron. L'environnement de l'habitation étant agricole, ce secteur d'habitat isolé était rattaché à la zone agricole. Un principe identique régit cette construction et celle du domaine des Bois de St-Chéron (extension limitée pour éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels à protéger).</p> <p><u>Zone du mont Vallet arborée.</u> Les OAP ont été modifiées. La zone constructible a été réduite et les boisements présents sur la partie Est de l'emprise ne sont plus constructibles.</p> <p><u>Concernant le corps de ferme de St-Chéron</u>, la situation ayant évolué entre l'arrêt du projet de PLU et l'enquête publique. Afin de répondre à cette nouvelle situation, il convient de classer</p>	Modification des OAP, du zonage, du règlement

		Réglementer les constructions sur une parcelle Hauteur des constructions		<p>le corps de ferme en zone A.</p> <p><u>Secteur U en zone inondable.</u> la commune a notamment envisagé l'application stricte du PPRi (zone urbaine possible sur les zones bleues et jaunes du PPRi)</p> <p><u>Constructions dans les zones d'étangs.</u> Le règlement est strict et fait référence au PPRi qui limite les possibilités constructives dans ces secteurs.</p> <p><u>Stationnement.</u> L'article 12 du règlement régit les conditions de stationnement vis à vis des constructions : il est ainsi demandé, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface habitable. La commune, eu égard à la configuration difficile des emprises et à la nécessité de ne pas mettre en péril les finances locales a supprimé l'emplacement réservé n°2.</p> <p><u>Limite séparative.</u> Les règles mises en place sont conformes à l'application de la loi visant à ne pas mettre de prescriptions allant à l'encontre de la densification. La commune a pris en compte l'avis des habitants en modifiant le contenu du règlement.</p> <p><u>Construction sur une parcelle.</u> la loi ALUR a supprimé la possibilité de réglementer l'article 5.</p> <p><u>Hauteur des constructions.</u> La commune définit des règles plus précises sur les questions de hauteur (à l'égout, au faitage) pour en faciliter l'interprétation.</p>	
38		Pétition de l'association AHBLC		<i>Voir ci-dessus.</i>	
39	M. CURAUDEAU	Réflexions personnelles et diffamatoires sur l'équipe municipale		/	
40	Reprise du texte de M. LELODEY	/		<i>Voir ci-dessus.</i>	
41	Mme BOUHOUT	Conteste le projet, l'absence de concertation et la définition des dents creuses		<p><u>Projet de PLU.</u> Le PLU répond aux objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 121-1 comme précisé par les services de la préfecture, autorité compétente en matière de légalité du contenu du PLU.</p> <p>La commune a pris en compte l'avis des habitants en modifiant le contenu de ces secteurs de projet (réduction des emprises des zones constructibles du bourg...) ainsi que du règlement.</p> <p><u>Concertation.</u> Le commissaire enquêteur n'a pas souligné dans son rapport un défaut de concertation auprès de la population. Il est rappelé à ce titre que la commune a réalisé un nombre de réunions publiques ainsi que des horaires d'ouverture de permanences supplémentaires vis-à-vis des modalités de concertation initialement prescrites</p> <p><u>Dents creuses.</u> La notion de dent creuse ne fait pas l'objet de définition officielle. Les critères suivants ont été retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Une ou plusieurs parcelles comprises dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du tissu urbanisé disposant d'une desserte par une voirie carrossable et des réseaux minimum (eau potable, électricité). -Toute extension linéaire, même réduite est exclue de cette définition, même si l'autre côté de la voirie se trouve urbanisé. -Une dent creuse ne doit pas présenter d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la biodiversité, à la qualité d'une zone humide ou des risques. -Une dent creuse ne doit pas être confondue avec une coupure d'urbanisation (espace séparant souvent deux ensembles urbanisés) ou un cône de vue paysager. 	/
42	Mme BASKA	Conteste le projet, l'absence de règles architecturales, la problématique des déplacements, l'absence de concertation		<p><u>Projet de PLU.</u> Le PLU répond aux objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 121-1 comme précisé par les services de la préfecture, autorité compétente en matière de légalité du contenu du PLU.</p> <p>La commune a pris en compte l'avis des habitants en modifiant le contenu de ces secteurs de projet (réduction des emprises des zones constructibles du bourg...) ainsi que du règlement.</p> <p><u>Les règles mises en place</u> sont conformes à l'application de la loi visant à ne pas mettre de prescriptions allant à l'encontre de la densification. La commune a pris en compte l'avis des habitants en modifiant le contenu du règlement.</p> <p>Déplacements. Les OAP du Mont-Vallet ont été revues afin de tenir compte des remarques de la population (sens de circulation...).</p> <p>Concertation. Le commissaire enquêteur n'a pas souligné dans son rapport un défaut de concertation auprès de la population. Il est rappelé à ce titre que la commune a réalisé un</p>	Modification des OAP, du règlement

				nombre de réunions publiques ainsi que des horaires d'ouverture de permanences supplémentaires vis-à-vis des modalités de concertation initialement prescrites	
43	Mme QUANTIN et autres pétitionnaires	Conteste le projet		/	
44	M. BOUTELOUP	Conteste le projet		/	
45	Mme ROHNER	Conteste le projet		/	
46	?	?		?	
47	M ROHNER	Conteste le projet		/	
48	M. VINCENT	Conteste le projet et renvoie aux zones plus proches de la gare		Les <u>zones les plus proches de la gare</u> ne peuvent pas être dédiées à une urbanisation résidentielle car elles sont situées sur des zones à dominante inondable. Les emprises classées au PLU en zone N ont fait l'objet de classement en raison de leur caractère inondable. Elles ne peuvent donc pas être mobilisées pour les projets d'urbanisation. Le reste des emprises est concerné par la présence d'équipements (gare du petit train touristique, parking de l'école, équipements sportifs...) ou de projets d'équipements supra-communaux (amélioration de la vocation touristique en lien avec le chemin de fer).	/
49		Pétition		/	
50	M. BORGAC	Domaine des Bois de St-Chéron		<p><u>Le secteur Nh</u> a pour objectif de préserver au maximum les boisements, d'où le classement maximum des zones boisées en EBC.</p> <p>Il est indiqué que l'objectif du PLU pour ce secteur était de conserver au maximum la situation existante, à savoir l'existence d'un lotissement forestier. L'objectif était de cantonner les habitations existantes à leur situation actuelle et de protéger les boisements. Pour ce faire, le secteur Nh a été délimité selon un principe de 10m de autour des habitations. A l'intérieur de ce périmètre sont seuls autorisés les extensions limitées. Le règlement n'autorise ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation privée, les annexes et leur reconstruction. L'emprise au sol des futures constructions a été réglementée.</p> <p>La commune a considéré la règle peu précise et offrant de trop larges possibilités. Il a été proposé de revoir la rédaction en fixant un pourcentage : l'extension accolée des constructions existantes et des annexes ne pourra dépasser 25% des constructions à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m². Il est proposé également de définir une hauteur : celle-ci est fixée à 3m maximum au faitage pour les annexes. La hauteur des extensions des habitations ne devra quant à elle pas dépasser la hauteur des habitations existantes.</p>	Modification du règlement
51	M. DROUET	Conteste le projet		/	