

RAPPORT DE LA COMMISSION PLU **AU CONSEIL MUNICIPAL DU 3 JUILLET 2015**

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme est à l'ordre du jour de la réunion du vendredi 3 juillet. Pour une bonne information de tous les membres du Conseil municipal avant l'adoption de cet important document, la commission PLU diffuse le présent rapport de synthèse sur les principales modifications apportées au projet soumis à enquête publique.

I : PROCEDURE

Nous avons tenu plusieurs réunions dont l'une pour écouter les remarques des PPA (Personnes Publiques associées), une avec la représentante du bureau d'études et enfin de nombreuses entre membres de la commission, au cours desquelles nous avons :

- D'une part, analysé l'intégralité des remarques de nos concitoyens consignées dans les 65 pages du registre ;
- D'autre part, procédé à une relecture intégrale du projet de règlement pour vérifier l'opportunité des différentes spécifications techniques, en particulier celles relatives aux futures constructions ; en particulier nous nous sommes efforcés de voir dans quelle mesure il était justifié de reprendre les propositions de modifications suggérées pendant l'enquête publique.

Nous avons travaillé sur la base d'un tableau synoptique réalisé par le bureau d'études reprenant les principales remarques et d'un document de travail analysant les conclusions du commissaire enquêteur et les nombreuses remarques portées au registre de l'enquête publique. Cela s'est traduit également par la révision des documents graphiques, qui ont été mis à disposition des conseillers avant le conseil municipal.

II : PRINCIPALES MODIFICATIONS

Notre travail a été articulé autour de deux principes qui s'imposaient à nous :

- D'une part que le commissaire enquêteur avait donné, dans son bref rapport, un « avis favorable » au projet de PLU, sous réserve de la prise en compte de 5 réserves ;
- D'autre part, que nous ne pouvions modifier le projet que dans la mesure où cela avait été demandé pendant l'enquête publique et que cela ne remettait pas en cause « l'économie générale » du projet.

C'est pourquoi, suivant le commissaire enquêteur nous avons écarté les remarques qui visaient une irrégularité de procédure. De la même manière nous n'avons pas suivi les remarques demandant le rejet pur et simple du projet et bien sûr celles qui étaient inutilement diffamatoires. Nous nous sommes concentrés sur les remarques de fond qui devaient conduire à des améliorations.

A : Remarques des PPA

Nous avons intégré dans le règlement les différentes remarques formulées par la CAPE visant à des améliorations du libelle (par exemple à l'article 4 sur l'assainissement), ou apportant des précisions de zonage (par exemple de mettre en zone N certaines parcelles pour mieux tenir compte de leur classement dans le PPRI. Il en est de même pour les remarques de la DDTM (par exemple d'ajouter des prescriptions en matière d'isolation). Nous avons, avec l'aide du bureau d'études revu avec précision les différentes données chiffrées sur l'évolution démographique de la commune, pour éviter les malentendus qui ont été constatées pendant l'enquête publique. Les remarques de zonage formulées par la Chambre d'Agriculture ont également été intégrées.

Nous avons pris acte de l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture en reclassant en zone A le corps de ferme de Saint Chéron, dont la vocation agricole ne s'est confirmé qu'après l'arrêt du projet de PLU. De la même manière nous avons réduit la zone constructible, avec un recul de 50 m. par rapport aux bâtiments.

B : Remarques formulées pendant l'enquête publique :

Notre principale préoccupation a été de prendre en considération le sentiment d'inquiétude de la population vis-à-vis des Opérations d'Aménagements Programmées, qui faisaient craindre une augmentation trop importante de la population. Dans cet esprit, nous avons revus avec le plus grand soin les 2 O.A.P. situées dans Breuilpont et nous proposons :

- D'une part, d'abandonner l'O.A.P. du Mont Vallet – Allée d'Ormes, en raison des problèmes de circulation relevés par le commissaire enquêteur et parce qu'une partie de ces terrains se situent dans la zone inondable du PPRI ; C'est pourquoi, nous proposons de maintenir la partie supérieure de la zone en U et de classer la partie inférieure en zone 2AU¹
- D'autre, de limiter l'O.A.P. du Mont Vallet. Nous proposons de la réduire de moitié et de classer la partie supérieure en zone 2AU. Nous avons également tenu compte des remarques relatives à la circulation automobile avec une entrée de puis la rue Victor Hugo et la sortie vers la rue du Mont Vallet. L'on tient ainsi compte des remarques du commissaire enquêteur.

En ce qui concerne l'O.A.P. de Saint Chéron le phasage entre les deux parties a été précisé (phase 2 trois ans après la première), sans créer d'ordre entre ces deux phases.

Le commissaire enquêteur et nos concitoyens avaient également fait des remarques sur les « emplacements réservés ». Nous proposons de supprimer l'ancien ER N° 2 (agrandissement du parking de la place Achille Gouéry) et N°4 (une voie de circulation douce vers le menhir de Lorey). Par contre nous proposons la création d'un nouvel E.R. de 191 m² (N° 9) pour élargir le chemin existant au-dessus de la nouvelle zone 2AU dans l'ancienne OAP Mont Vallet Allée d'Ormes.

¹ Zone non constructible constituant une « réserve foncière », qui ne pourrait devenir constructible qu'après modification du PLU en ce sens, c'est-à-dire que le conseil municipal serait appelé à se prononcer préalablement ; Un chapitre nouveau à cet effet a été intégré au règlement.

La relecture intégrale du document a été faite avec beaucoup de soin. Nous avons intégré de nombreuses remarques faites par nos concitoyens. Deux d'entre elles, doivent être soulignées dans le présent rapport :

- D'une part, l'importance des extensions en zone Nh (Domaine de Saint Chéron) : Pour éviter l'accroissement du bâti, nous vous proposons de prévoir désormais que ces extensions ne peuvent être de plus de 25 % du bâti existant avec une emprise de 50 m² au maximum et une hauteur de 3m maximum au faitage ;
- D'autre part, en zone Nla (secteur naturel de loisirs), les constructions légères de loisirs ne peuvent dépasser une emprise au sol de 40 m², avec une hauteur maximale à l'égout de 3 m, étant entendu qu'une seule construction de ce type ne peut être installée par unité foncière.

Pour vous permettre d'avoir une meilleure vue d'ensemble des spécifications techniques du règlement nous les avons synthétisés dans le tableau ci-dessous :

		Nouvelle construction									
Zone	U	Up	Ua	A	A	Ah	Ap	Nh	Nj	Ne	
		patrimonial	Z. activité	const. Agricole	Habitation	habitat isolé	protégé	habitat isolé	jardin	loisirs	
Hauteur Max	à l'égout	8m	4,50m	-	-	5m	5m	3m	-	2m	3m
	au faitage	-	-	15m	12m	-	-	-	3m	-	-
Pente toiture	< ou = 35°	< ou = 45°	-	15° mini	< ou = 35°	< ou = 35°	15° mini	-	-	-	

Voici résumées les principales modifications au projet de PLU soumis à enquête publique que la commission après un intense travail, propose au conseil municipal d'adopter comme notre PLU définitif.