

Compte-rendu de la réunion de travail du 03 Mai 2018

Ordre du jour :

- ✓ Préparation de l'enquête publique
- ✓ Analyse de l'avis de l'Etat et des réponses qui pourront adapter le document à l'issue de l'enquête publique

Présents :

- ✓ Mme CLOUZEAU Maire
- ✓ M. PATISSIER Premier adjoint
- ✓ M. PEILLIER Conseiller municipal
- ✓ M. BOUDERHEM Communauté d'Agglomération
- ✓ Mme COELHO DDT
- ✓ Mme KLEIN Urbaniste/Dirigeante - BE Perspectives

Madame Coelho explique que l'avis de l'Etat doit permettre d'améliorer la qualité du PLU et de veiller à une bonne cohérence entre les différentes pièces qui constituent ce dernier. Elle propose de lire cet avis et d'apporter à chacune des réserves et recommandations une réponse.

La réserve n° 1 porte sur le classement en zone UE de la déchetterie et de sa future extension. Cette zone est située dans l'espace naturel et dans la ZNIEFF. En plus de l'Etat, la CDPENAF s'est exprimée en défaveur de ce zonage. Madame le Maire explique que la déchetterie est située à cet endroit depuis longtemps et que les élus souhaitent pouvoir l'étendre au même endroit afin de ne pas créer une friche à cet endroit pour aller l'installer ailleurs d'une part, et, d'autre part, parce que la création d'une nouvelle déchetterie engagerait des frais supplémentaires injustifiés.

Au regard de la situation, et des dispositions réglementaires de la zone N admettant les équipements publics, il est décidé de reclasser en zone N les terrains de la déchetterie et d'expliquer dans le rapport de présentation que ce secteur est concerné par la déchetterie et que le règlement admet parmi les équipements publics l'extension de la déchetterie.

Concernant la réserve n°2, les élus reverront le règlement afin de favoriser les matériaux permettant les économies d'énergie. Les OAP rappelleront également cette exigence.

La recommandation n°1 demande des compléments d'informations sur la qualité et la quantité de l'eau potable notamment au regard de l'étude BAC. Le bureau d'études indique qu'il n'a pas disposé de ces informations pendant l'élaboration du PLU. Monsieur Boudierhem indique qu'il transmettra les informations sur le captage pour compléter le rapport de présentation.

Réserve n°3, Madame Coelho transmettra au bureau d'études les informations relatives à l'agriculture afin de compléter le rapport de présentation.

Réserve n°4, la commune s'est fixée un objectif de 10 logements par hectare ; ce dernier sera rappelé dans les orientations d'aménagement.

Réserve n°5, le bureau d'études indique qu'il a présenté dans le rapport de présentation des éléments de patrimoine qui paraissent intéressants. Pour autant la commune n'a pas souhaité utiliser l'outil de protection par application de l'article L151-19 CU. Le bureau d'études rappelle qu'il n'y a aucune obligation à le faire. Madame Coelho indique que dans la mesure où ces éléments sont indiqués dans le diagnostic il convient alors de préciser le choix de la commune de ne pas utiliser cet article.

Réserve n°6, le plan des servitudes utilisé pour le PLU est celui qui a été fourni dans le cadre du Porter A Connaissance. Madame Coelho indique que ce dernier évolue et a remis les nouvelles cartes. Madame le Maire fourni également au bureau d'études un plan des parcelles du nouveau périmètre d'application du plan de servitude aéronautique. Le plan de zonage sera adapté pour supprimer les Espaces Boisés Classés de ces parcelles.

Réserve n°7, le phénomène de ruissellement apparaît sur certaines cartographies. Celui-ci a été pris en compte depuis longtemps par la commune, c'est la raison pour laquelle elle n'a pas dans le PLU édicté de préconisation particulière pour s'en protéger. En effet, des fossés ont notamment été créés ou redimensionnés pour pallier à cet aléa. Madame Coelho indique qu'il convient d'apporter cette précision dans le PLU pour lever cette réserve.

Pour lever la réserve n°8, le règlement de la zone N précisera que les équipements publics d'intérêt collectif sont admis si leur implantation est nécessaire et ne peut pas être située à un autre endroit pour des raisons techniques et financières.

Réserve n°9, il convient de revoir la justification du classement en zone N des espaces situés sur le pourtour de l'enveloppe urbaine qui constituent des continuités écologiques ; En effet, l'Etat propose une protection de ces espaces. Les élus maintiennent le classement en zone N car ces espaces sont occupés essentiellement par de la friche ou des arbres ou des bosquets qui n'ont pas un intérêt écologique majeur. Le rapport de présentation sera complété pour justifier cette situation. De plus, pour satisfaire la recommandation n°2, l'étude environnementale sera complétée sur le site de l'aéroport. En effet, ce dernier n'est étudié que du point de vue technique et fonctionnel alors qu'il comporte quelques espaces à l'état naturel qui jouent un rôle dans la TVB dans la commune.

Concernant la réserve n°10, le bureau d'études indique que le PGRI n'a jamais été remis à la commune au cours des études. Madame Coelho transmettra ce Programme Général du Risque Inondation et souligne que le PLU est compatible avec ce dernier.

La recommandation n°3, propose de revoir le classement de certaines parcelles en EBC. En effet, il y a parfois quelques incohérences et notamment pour lever la réserve n°11 il conviendra de déclasser la zone de tourbière puisqu'il s'agit d'un milieu ouvert dont la protection au titre des EBC est totalement inadaptée.

Les recommandations n°4 et 5 concernant le règlement seront prises en compte.

Concernant la réserve n°12 sur la suppression des plans d'alignement. Madame Coelho rappelle la procédure qui aurait pu être menée pour envisager une enquête publique sur ce sujet en même temps que celle du PLU. Compte tenu des délais et de l'organisation nécessaire, la suppression de la servitude EL7 ne sera pas supprimée dans le cadre du PLU.

Réserve n°13, la délibération portant sur le choix du contenu modernisé du PLU n'a pas été prise avant l'arrêt du PLU. Le règlement sera donc revu et rédigé selon le format avant la réforme.

Réserve n°14, le règlement sera revu puisqu'il y a une confusion dans la présentation des destinations et sous-destinations entre ce qui est autorisé et ce qui est interdit.

Réserve n°15, les élus réfléchiront à l'adaptation du règlement afin d'admettre les constructions en limite séparative plutôt que d'imposer un retrait minimum de 4 mètres.

Pour lever la réserve n°16, le règlement de la zone A sera complété pour préciser l'implantation et l'emprise des extensions et annexes des habitations existantes en zone A (implantation à 3 mètres minimum de l'emprise publique et emprise de 20 m²).

Concernant la recommandation n°6 sur la règle de surface perméable de 30% minimum. Les élus justifient cette disposition et indiquent qu'ils la maintiennent dans le règlement.

Concernant la réserve n° 16 et l'indication des services de l'Etat de préconiser un sens de faitage pour garder un aménagement respectant la typologie ancienne des constructions ; les élus réfléchiront à cette proposition qui ne correspond plus à l'implantation contemporaine de l'habitat.

L'annexe à l'avis de l'Etat permettra de corriger certains éléments du rapport de présentation ou du règlement. Cependant, les remarques au début de cette annexe ne pourront être prises en compte car elles ne correspondent pas à la réalité du territoire.

Il est précisé que ce compte-rendu sera joint à la pièce 0.3 présentant l'ensemble des avis des services reçus pendant le délai de consultation.

Le Maire,
Mme CLOUZEAU

Sans remarques sur ce compte-rendu dans les 15 jours suivant sa date d'envoi, celui-ci sera considéré comme validé