

ANNEXE A LA DELIBERATION N°017/2023 DU 13 JUIN 2023

1) PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

- Avis de la DDTM émis en date du 22 mars 2023

1- Observation émise sur l'objet n°2 : Modification des dispositions relatives aux clôtures

« Il convient de lever l'incohérence entre la volonté d'avoir d'une part, des clôtures perméables à la petite faune et d'autre part, de réglementer, en bordure des voies publiques ou privées, la mise en place d'un mur bahut de 0,80 mètre ou d'une grille n'assurant pas leur passage ».

Réponse apportée par la commune :

Le règlement écrit a fait l'objet d'une modification visant à faire en sorte que les murs bahuts favorisent le passage de la petite faune. Cette modification se traduit par l'adjonction de la phrase suivante : « Ce mur bahut devra permettre de ménager au moins un passage pour la petite faune (hérisson, crapaud...) en créant des ouvertures ponctuelles permettant des échanges de part et d'autre de la clôture. Ces ouvertures devront être créées tous les 10 à 15 mètres et devront avoir une dimension d'environ 20 x 20 cm. »

2- Observation émise sur l'objet n°10 : Réduction de la marge de recul des constructions de 75 mètres à 35 mètres par rapport à l'axe de la RD6 sur le secteur de la Fare

« Le plan de zonage du PLU actuellement opposable fait apparaître le long de la RD6 une marge de recul de 75 mètres, interdisant les constructions et installations en dehors des espaces urbanisés, en application de la loi Barnier (article L.111-6 du code de l'urbanisme).

L'objet n°10 porte sur la suppression de ce retrait sur le quartier de la Fare, suite à la mise en œuvre d'une participation pour voirie et réseaux (dite PVR) ayant permis l'urbanisation du quartier, sans toutefois que le dossier en apporte la justification.

Cette modification engendre la réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et n'entre donc pas dans le champ de la procédure de modification simplifiée. Elle doit faire l'objet d'une procédure de révision allégée au titre de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme.

De plus, il est proposé d'appliquer sur le quartier de la Fare, une marge de recul de toute construction de 35 mètres, de part et d'autre de la RD6, en application du schéma routier départemental, cette voie étant classée de niveau 1. Le dossier n'indique pas que ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du code de la route. Il devra être complété en ce sens. »

Réponse apportée par la commune :

Il s'agit ici de rectifier une erreur matérielle. En effet, dans le PLU approuvé le 21 septembre 2009, le règlement graphique (plan de zonage) ne faisait pas apparaître la marge de recul de 75 mètres en application de la loi Barnier sur le secteur de la Fare dans la mesure où celui-ci était considéré comme déjà urbanisé. Le PLU avait donc déjà dérogé à loi Barnier. Depuis, ce secteur a été urbanisé via la mise en place d'une participation pour voirie et réseaux (dite PVR).

La marge de recul de 35 mètres appliquée au titre de la dérogation de la loi Barnier et du schéma routier départemental



Dans le cadre de la présente modification simplifiée, il s'agit donc de rectifier cette erreur matérielle en actant la dérogation à la loi Barnier à 35 mètres au lieu de 75 mètres qui avait déjà été effectuée dans le cadre de l'approbation du PLU du 21 septembre 2009. En application du schéma routier départemental, une marge de recul de 35 mètres s'applique également.

Le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU est complété avec l'historique des modifications apportées au PLU originel dans le cadre de l'aménagement du quartier de la Fare.

- Avis de RTE émis en date du 25 avril 2023

Sur le PLU actuellement opposable des incohérences règlementaires sont observées à la lecture globale du dossier.

Concernant le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4), les ouvrages électriques présents sur la commune et mentionnés dans l'avis de RTE sont bien représentés sur le plan des servitudes ainsi que dans la liste des servitudes en annexe du PLU en vigueur.

Concernant le règlement écrit, il est demandé d'indiquer les mentions indiquées dans l'avis dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité.

Réponse apportée par la commune :

Ces mentions ont été rajoutées au règlement écrit dans le cadre du dossier d'approbation de la présente modification simplifiée. Cela concerne les dispositions générales ainsi que les zones UE, A, AP et N.

2) PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS EMISES LORS DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

A l'issue du délai de mise à disposition du public, le registre a été clos et signé par Monsieur le maire. Aucune observation du public n'a été annotée sur ce registre. Deux doléances ont été transmises par mail.

- Doléance de Mme DETURMENY Sandrine reçue par mail le 17 avril 2023

Mme DETURMENY demande un changement de zonage pour sa parcelle cadastrée B1258 située au Mas des Maçons déclassée lors du dernier PLU en zone agricole alors qu'à l'origine elle se trouvait en zone constructible. Elle souhaite un rétablissement du zonage initial.

Réponse apportée par la commune :

La parcelle cadastrée B1258 a en effet été reclassée en zone agricole dans le cadre de la procédure de révision générale n°1 du PLU qui a été approuvée le 17 mars 2021. La présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU ne permet pas de reclasser en zone urbaine des parcelles actuellement classées en zone agricole.

Le classement en zone agricole donne toutefois du droit à construire mais limité. En effet, dans le règlement écrit, il est précisé que sont autorisés les extensions aux bâtiments d'habitation existants sur l'unité foncière et sous conditions de ne pas excéder les emprises au sol (max +30% de la surface de plancher existante sans dépasser 250m² d'emprise au sol totale) et hauteurs réglementées (max 9 mètres au faitage). Est également autorisée la construction d'annexes aux habitations existantes sur l'unité foncière et sous réserve de respecter la zone d'implantation (distance max de 30 mètres de tout point de l'habitation existante), la hauteur (max 4 mètres) et l'emprise au sol (max 50m² hors piscine). Les piscines sont autorisées sans excéder une emprise au sol de 35m².

- Doléance de Mr MALET Mickaël reçue par mail le 23 avril 2023

Mr MALET est propriétaire des parcelles cadastrées B1294 et B1327 au 34 chemin des Gourts. Il précise que lors de la signature de l'acte de vente en septembre 2020, il n'avait pas connaissance que son bien était concerné par une modification du PLU. Les parcelles étaient à l'origine classées en zone IIAUa. Elles vont devenir, suite à la modification du PLU, des parcelles classées en zone naturelle. Il souhaite conserver la constructibilité sur la parcelle cadastrée B1327 en vue d'un projet futur.

Réponse apportée par la commune :

Les parcelles cadastrées B1294 et B1327 ont été reclassées en zone naturelle dans le cadre de la procédure de révision générale n°1 du PLU qui a été approuvée le 17 mars 2021. La présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU ne permet pas de reclasser en zone urbaine des parcelles actuellement classées en zone naturelle.

Le classement en zone naturelle donne toutefois du droit à construire mais limité. En effet, dans le règlement écrit, il est précisé que sont autorisés les extensions aux bâtiments d'habitation existants sur l'unité foncière et sous conditions de ne pas excéder les emprises au sol (max +30% de la surface de plancher existante sans dépasser 250m² d'emprise au sol totale) et hauteurs réglementées (max 9 mètres au faitage). Est également autorisée la construction d'annexes aux habitations existantes sur l'unité foncière et sous réserve de respecter la zone d'implantation (distance max de 30 mètres de tout point de l'habitation existante), la hauteur (max 4 mètres) et l'emprise au sol (max 50m² hors piscine). Les piscines sont autorisées sans excéder une emprise au sol de 35m².