

*Département de l'Yonne*



*Mairie  
de*

*Montigny-la-Poste  
89290*

Commune du Département  
De l'Yonne

# P.L.U

*Plan Local d'Urbanisme*

**PROCEDURE ET ÉVOLUTION DU PROJET  
APRES L'ENQUETE**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**PIECE 3**

## ÉLABORATION DU PLU

### PHASE : ENQUÊTE PUBLIQUE - NOTE DE PROCÉDURE

## 1. TEXTES QUI REGISSENT LA PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE

<b>CODE DE L'URBANISME</b>	<p>Les articles L 151-1 et suivants et notamment les articles L.153-8, L153-11, L153-16, L132-7, L 132-9, L153-17, L 153-19, L153-21 et L153-22</p> <p>Les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.</p> <p>Les articles R.123-1 et suivants et notamment R.123-19 dans leur rédaction antérieure au 1 janvier 2016.</p>
<b>CODE DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<p>chapitre III du titre II du livre Ier parties législatives et réglementaires (articles L .123-1 et suivants, et R.1 23-1 et suivants)</p>

### 1.1. LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Depuis le 1 janvier 2016 est entrée en vigueur, la nouvelle codification du code de l'urbanisme. En ce qui concerne les P.L.U et les P.O.S,

- Les dispositions législatives de ce code sont opposables depuis cette date pour l'ensemble des procédures.
- Les dispositions réglementaires des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont la procédure d'élaboration a été prescrite avant le 1er janvier 2016.

Restent toutefois opposables les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

#### Article L153-8

*Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :*

- 1° L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;*
- 2° La commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.*

### **Article L153-11**

*L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.*

### **Article L153-16**

*Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :*

- 1° Aux personnes publiques, associées à son élaboration, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ;*
- 2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;*
- 3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat.*

### **Article L132-7**

*L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.*

*Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.*

### **Article L132-9**

*Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :*

- 1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;*
- 2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;*
- 3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.*

### **Article L153-17**

*Le projet de plan arrêté est également soumis à leur demande :*

*1° Aux communes limitrophes ;*

*2° Aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;*

*3° A la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).*

### **Article L 153-19**

*Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.*

### **Article L153-21**

*A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :*

*1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale;*

*2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8.*

### **Article L153-22**

*Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.*

## 1.2. LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Il conviendra de se reporter aux articles suivants. Ils sont consultables sur le site [/www.le-gifrance.gouv.fr](http://www.le-gifrance.gouv.fr)

### PARTIE LEGISLATIVE

- Section 1 : Champ d'application et objet de l'enquête publique (Articles L123-1 à L123-2)
- Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique (Articles L123-3 à L123-19)

### PARTIE REGLEMENTAIRE

- Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique (Article R123-1)
- Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique (Article R123-2)
- Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête (Article R123-3)
- Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur (Article R123-4)
- Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête (Article R123-5)
- Sous-section 4 : Durée de l'enquête (Article R123-6)
- Sous-section 5 : Enquête publique unique (Article R123-7)
- Sous-section 6 : **Composition du dossier d'enquête (Article R123-8)**
- Le dossier comprend au moins :**
  - 1° une note de présentation du projet
  - 2° une note sur la procédure et sur l'évolution du dossier au terme de l'enquête publique
  - 3° Les avis obligatoires
  - 4° Le bilan de la concertation
- Sous-section 7 : Organisation de l'enquête (Article R123-9)
- Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête (Article R123-10)
- Sous-section 9 : Publicité de l'enquête (Article R123-11)
- Sous-section 10 : Information des communes (Article R123-12)
- Sous-section 11 : Observations, propositions et contre-propositions du public (Article R123-13)
- Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur (Article R123-14)
- Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur (Article R123-15)
- Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur (Article R123-16)
- Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public (Article R123-17)
- Sous-section 16 : Clôture de l'enquête (Article R123-18)
- Sous-section 17 : Rapport et conclusions (Articles R123-19 à R123-21)
- Sous-section 18 : Suspension de l'enquête (Article R123-22)
- Sous-section 19 : Enquête complémentaire (Article R123-23)
- Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique (Article R123-24)

- Sous-section 21 : Indemnisation du commissaire enquêteur (Articles R123-25 à R123-27)

## 2. FAÇON DONT CETTE ENQUETE S'INSERE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE AU PROJET

Le présent P.L.U. est un document d'urbanisme qui a été élaboré dans le cadre des textes régissant les documents d'urbanisme en prenant en compte la loi dite « grenelle 2 ».

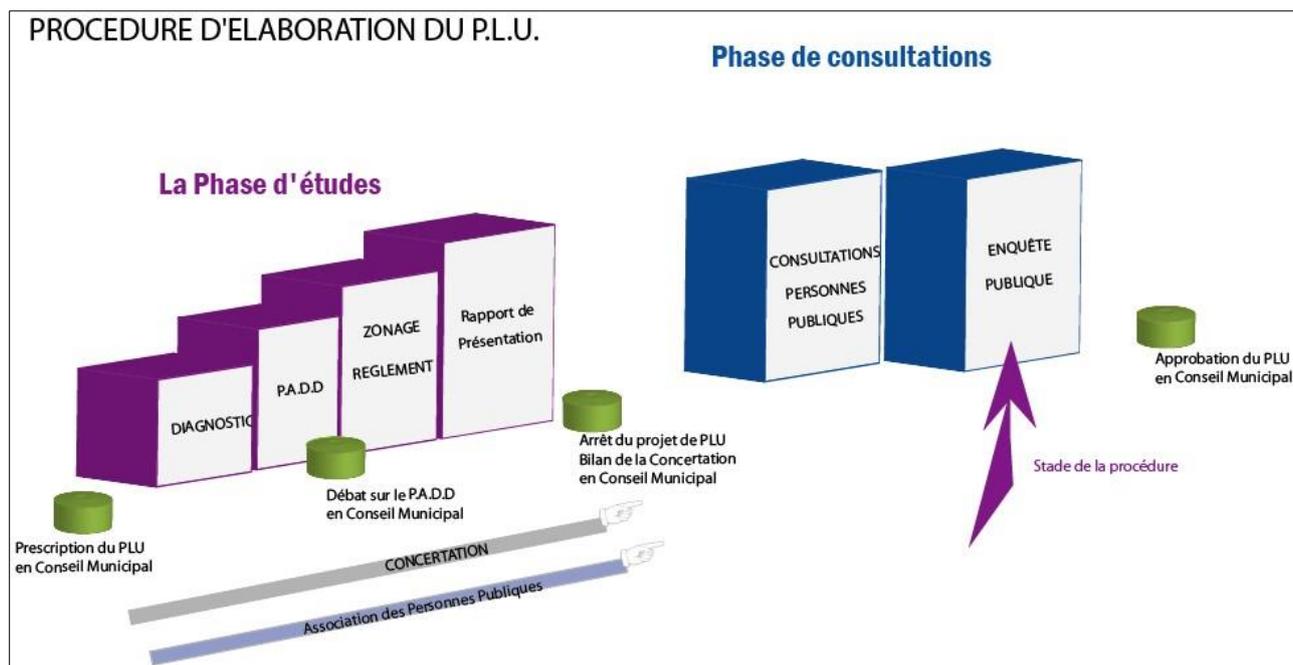
Le projet de P.L.U. tel qu'il a été délibéré par le conseil municipal (arrêt du projet) a été soumis pour avis aux personnes publiques énumérées aux articles L.153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme.

Ce même projet de P.L.U. est l'objet de la présente enquête publique et le dossier d'enquête comprend notamment ces avis.

Suite à cette enquête, le commissaire enquêteur remettra un rapport et des conclusions qui seront examinés.

Puis le dossier sera le cas échéant modifié pour prendre en compte certains aspects :

- des avis des personnes publiques (voir ci-après point 3),
- de l'avis du commissaire enquêteur,
- des observations du public.



### 3. LA OU LES DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE ET LES AUTORITES COMPETENTES POUR PRENDRE LA DECISION D'AUTORISATION OU D'APPROBATION

Après l'enquête publique et examen du rapport du commissaire enquêteur en corrélation avec les avis des personnes publiques, formulés en phase précédente de la procédure, il pourra être procédé :

- à l'approbation du PLU modifié le cas échéant,
- à une enquête publique complémentaire si les modifications modifient l'économie générale du projet avec des consultations de personnes publiques complémentaires.

Sans préjuger des résultats de l'enquête publique, les avis des services et organismes consultés pourraient conduire aux évolutions suivantes dans le dossier d'approbation qui sera soumis à la délibération du conseil municipal.

### 4. AVIS RESERVE DE L'ETAT

AVIS DE LA PERSONNE PUBLIQUE	MESURES ENVISAGÉES PAR LA COMMUNE
<b>Réserves</b>	
<p>Le scénario démographique choisi est très ambitieux par rapport à la croissance de ces dernières années. Il n'est pas clairement expliqué pourquoi un tel choix est réalisé d'autant que l'objectif de construction sur la période 2008-2013 n'a pas été atteint.</p>	<p>Le PLH impose une base de calcul de 10 logements/ha et préconise la réalisation de 20 logements + 2 logements sociaux.</p> <p>La commune prévoit donc 2,5 hectares de nature à assurer ces objectifs.</p>
<p>Le PADD opte pour une préservation de la trame verte et bleue mais cette volonté n'est pas traduite réglementairement.</p> <p>Les dispositions du règlement en zone A et N sont trop permissives, il convient d'identifier des secteurs dans lesquels sera prescrite une totale inconstructibilité afin d'assurer la cohérence entre les documents.</p>	<p>La protection de la trame bleue est effective par le biais du secteur de corridor écologique. Dans le règlement ce secteur écologique comprend des dispositions préservatrices des milieux humides et des berges des cours d'eau, ceci en zones A et N.</p> <p>La protection sera renforcée dans le secteur de corridor écologique notamment en y interdisant toutes constructions et tous les travaux au sol.</p>
<p>Le PADD opte pour un maintien des activités agricoles. Or, la zones A Urbaniser est localisée sur des terres en agriculture biologique.</p>	<p>Lors de l'arrêt du projet de P.L.U., ces terrains n'étaient pas en agriculture biologique.</p>
<p>Le PADD opte pour la sauvegarde du réseau hydrographique et des milieux humides. Il convient alors d'identifier des zones en secteur A ou N pour les rendre totalement inconstructibles.</p>	<p>Le P.L.U. a fait le choix de non pas définir une zone spécifique mais d'inscrire des corridors écologiques en application de l'article R123-11 alinéa i) du code de</p>

	<p>l'urbanisme dans sa version antérieure au 1 janvier 2016 et qui reste ici applicable. Comme préciser ci-dessus, la protection y sera assurée par une inconstructibilité totale sur ce secteur.</p>
<p>Il existe une zone de conflit entre les zones urbaines et les corridors écologiques au Nord du bourg. Il convient d'y prévoir une réglementation spécifique.</p>	<p>Les corridors écologiques couvrent une frange de la zone UC. Dans cette zone UC le règlement précise que dans les corridors écologiques seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions des constructions existantes, ces extensions étant limitées à 40 m<sup>2</sup> ou 20%</li> <li>- Les annexes non maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Il existe donc bien un règlement spécifique qui limite strictement le droit à construire sur ces secteurs de corridors.</p>
<p>Le PADD opte pour la sauvegarde de la ripisylve qui doit en conséquence faire l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés.</p>	<p>La ripisylve est un boisement qui doit être géré écologiquement. Pour qu'un cours d'eau puisse atteindre une qualité maximale il doit, vis-à-vis de sa ripisylve, comprendre une alternance de parties boisées ombragées régulant les variations de température de l'eau et des parties non boisées induisant des espaces lumineux favorisant l'inféodalisation de certaines espèces aquatiques ou amphibiennes.</p> <p>L'entretien de la ripisylve suppose donc que des parties puissent être défrichées.</p> <p>L'espace boisé classé n'est donc pas adapté écologiquement à la protection de ce boisement qui de surcroit ne doit pas se densifier.</p> <p>On remarquera par contre que les articles A13 et N13 comprennent une disposition concernant la protection de la ripisylve dans les secteurs de corridors écologiques assurant sa préservation.</p>
<p>Les articles 6 et 7 des zones UC, UD, UI et AU ne réglementent pas l'implantation de l'ensemble des constructions contrairement à ce qu'impose l'ancien article R 123-9 du code de l'urbanisme.</p>	<p>L'article R123-9 du code de l'urbanisme impose au P.L.U. de définir des règles d'implantation des constructions sur le fondement de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016 et qui imposait que « Le règlement fixe.... Les règles concernant l'implantation des constructions ».</p> <p>Cet article L 123-1-5 du code de l'urbanisme n'existe plus et désormais aucune des dispositions législatives actuellement opposables n'impose que soient réglementées les implantations.</p> <p>La disposition de l'article R123-9 n'a donc plus de fondement législatif en cette disposition et ne saurait donc trouver à s'appliquer.</p>

<p>Les articles 6 et 7 des zones A et N sont très contraignants.</p>	<p>A regard de l'ampleur des zones Agricoles et Naturelles, un retrait de 10 m des voies ne semble pas excessif. La page 92 du rapport de présentation justifie de ces reculs au regard de la sécurité d'accès des engins agricoles et des effets d'ombre portées.</p>
<p>L'article A6 ne précise pas sur quelle partie des voies s'applique le retrait.</p>	<p>Tout d'abord on notera que la remarque peut être généralisée pour tous les articles 6. Le règlement sera complété pour préciser que le retrait s'entend à partir de la limite de propriété avec le domaine de la voie.</p>
<p><b>Recommandations</b></p>	
<p>Prévoir des OAP pour les parcelles en dent creuse notamment sur la parcelle n°220 afin de s'assurer de l'application de la densité souhaitée.</p>	<p>Cette parcelle 220 est à Fremier. Elle est en zone U et il n'y a donc aucune obligation à établir une OAP.</p>
<p>Préciser l'OAP du bourg</p> <p>– Pour visualiser le découpage possible facilitant l'utilisation future des parcelles</p>	<p>Une OAP n'a pas pour objet de vérifier le découpage mais a une portée réglementaire. Si un découpage est formalisé le projet devra en respecter le principe.</p> <p>De plus l'article L151-7 du code de l'urbanisme énumère ce que peut contenir ces OAP : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :</p> <p>1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;</p> <p>2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;</p> <p>3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;</p> <p>4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;</p> <p>5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;</p> <p>6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »</p> <p><b>Il ne semble donc pas qu'une « orientation » d'aménagement définisse le projet.</b></p> <p>L'OAP prévoit des dispositions qui assureront la transition entre les logements et les bâtiments agricoles</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour vérifier les périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles alentours</li> </ul>	<p>existants sous la forme d'un écran végétal et de l'implantation du bassin de rétention.</p> <p>Le rapport de présentation sera renforcé pour mieux expliciter la prise en compte des bâtiments agricoles à proximité.</p>
<p>Les enjeux agricoles ne sont pas suffisamment pris en compte. Il convient de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Localiser les bâtiments d'exploitation</li> <li>- Différencier les bâtiments RSD et ICPE</li> </ul>	<p>Le rapport de présentation pourra être complété.</p> <p>La commune localisera ces bâtiments et précisera leur statut.</p>
<p>Il convient de préciser l'état des terres intégrées en zone urbanisable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si elles sont cultivées</li> <li>- Si elles font l'objet de mesures agro-alimentaires</li> </ul> <p>Conclure sur la consommation totale d'espaces agricoles</p>	<p>Le rapport de présentation en page 96 précise que la zone AU consomme 2.6 hectares de zone agricole. Ce chapitre sera renforcé pour mieux expliciter l'utilisation actuelle des terres agricoles de la zone AU.</p> <p>Il sera complété aussi avec un exposé de chaque parcelle agricole qui a été intégrée en zone U le cas échéant.</p>
<p>Plusieurs parcelles ont été identifiées en espaces boisés classés alors que d'après la photo aérienne il s'agit de terres agricoles. Il convient de confirmer et le cas échéant de justifier de la pertinence de ce classement.</p>	<p>Ne sont pas boisés : E936 et 935, D751, D 733 et 734, C 118 et 119 (considérant qu'elles étaient en EBC au POS et qu'elles ont donc été défrichées probablement sans autorisation), C 183, 184 et 185.</p> <p>Sont en partie boisée : E943, E 979, E 1123, D650.</p> <p>Sont boisés, D 732 A 196</p> <p>La commune fait le choix de maintenir l'ensemble de ces parcelles en espace boisé classé.</p>
<p>Il y avait une ZAE au lieudit de la Madeleinette, non reprise au P.L.U. Le bâtiment existant est reclassé en zone A, il convient de confirmer de ce classement.</p>	<p>En zone A, seules les habitations existantes peuvent connaître une extension.</p> <p>Pour prendre en compte des besoins d'extension des constructions autres que les habitations il faut délimiter un « STECAL » (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) qui ne peut être instauré :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que de manière exceptionnelle et donc pour prendre en compte un besoin avéré</li> <li>- Qu'après l'avis de la CDPENAF</li> </ul> <p>L'entreprise présente n'a pas de besoin en matière d'extension.</p>
<p>Pour une meilleure lisibilité du document, il convient d'inclure un chapeau au début de chaque zone expliquant le caractère de la zone.</p>	<p>La jurisprudence, certes malencontreuse, a donné une portée réglementaire à ces chapeaux de zone considérant que d'une part ce qui était au règlement ne pouvait avoir qu'une portée réglementaire et que</p>

	<p>d'autre part la présentation de la zone avait sa place au rapport de présentation. CAA paris 11 juillet 2006 req 03PA02910 CAA Lyon 15 mai 2001 req 98LY02398</p>
<p>Préciser le règlement de la zone UD notamment en ce qu'il interdit les équipements sportifs ce qu'il contient déjà.</p>	<p>L'article R421-19 énumère les aménagements dont « L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ».</p> <p>Le règlement de la zone UD reprend in-extenso cette formulation. Elle suppose que le terme de « motorisés » s'applique aux sports et aux loisirs et que donc les aménagements de sports non motorisés restent admis.</p> <p>Devant l'ambiguïté de la langue française, le rapport de présentation sera complété pour expliciter cette lecture de l'adjectif.</p>
<p>Il est recommandé de scinder la zone UD avec une zone UE afin de différencier l'habitat de la zone d'équipement.</p>	<p>La création d'une zone spécifique réservée à une propriété publique est probablement très limitée en légalité.</p>
<h3>Remarques de forme</h3>	
<p>Le rapport de présentation définit des éléments du règlement. Il conviendrait de reprendre ces définitions dans le règlement afin d'éviter une lecture croisée.</p>	<p>Il n'appartient pas au règlement d'intégrer des justifications qui ont leur place dans le rapport de présentation.</p>
<p>Le rapport de présentation fait mention d'une distinction entre les abris de jardins non maçonnés et les annexes qui ne ressort pas des articles 6 et 7 des zones UC et UD notamment.</p> <p>De plus, les dispositions prévues ne sont pas celles inscrites au règlement. En effet, il est prévu que les abris de jardins doivent être discrets grâce à des règles de recul mais cette volonté n'est exprimée par le règlement qu'à l'article 10.</p>	<p>Si aux articles 6 et 7 la réglementation est identique en ce qui concerne les règles d'implantation, il n'en va pas de même pour les articles 10 et 11.</p> <p>Il sera imposé que les abris de jardin non maçonnés respectent un retrait d'au moins 8 m vis-à-vis des voies pour être moins visibles de l'espace public.</p>
<p>Le rapport de présentation expose la volonté de conserver une situation existante par l'autorisation de l'implantation dans la continuité des constructions voisines. Cette volonté n'est pas reprise aux articles UC et UD 6.</p>	<p>L'article UC6 et UD6 prévoit explicitement que sont autorisées les implantations « en prolongement de l'une des constructions principales existants sur le terrain ou en limite séparative.</p>
<p>Le rapport de présentation prévoit que l'emprise au sol des extensions est limitée à 20% ou 40 m<sup>2</sup>, ce qui n'est pas repris à l'article A9.</p>	<p>Cette disposition est au règlement en page 3.</p>
<p>Le rapport de présentation présente la zone N comme une zone ne pouvant accueillir que des constructions de petites dimensions mais le règlement ne prévoit aucune limite quant à l'implantation des constructions nécessaires au service public.</p>	<p>La taille des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sera limitée à 20 m<sup>2</sup>.</p> <p>De plus, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne</p>

	seront autorisées que si elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article R 123-7 et R 123-8 du code de l'urbanisme).
Le SDAGE exposé est celui de 2009-2015 or le SDAGE applicable actuellement est celui de 2016-2021.	Le rapport de présentation sera complété.
Les zones UC, UD et AU interdisent l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée. Cette disposition empêche le stationnement des caravanes propriétaires. Il pourrait être prévu une exonération inspirée de l'article R 111-50 alinéa b.	Les articles R111-49 et R111-50 du code de l'urbanisme distinguent bien la différence qu'il y a entre l'installation de caravanes (R111-49) et l'entreposage de caravanes (R111-50). En l'occurrence le P.L.U. n'interdit que l'installation de caravanes et non pas l'entreposage. Le rapport de présentation explicitera cette distinction.
L'article UD2 doit être complété d'une référence à l'hébergement hôtelier lorsqu'il prévoit « l'hébergement dans la limite de 50 m <sup>2</sup> ».	La rédaction sera complétée.
Compléter l'article 12 des zones UC, UD et AU quant à l'application du nombre de stationnement pour savoir s'il s'applique à toutes les constructions.	La rédaction sera modifiée pour scinder en deux la phrase et lever toute ambiguïté : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Un minimum de 2 places par logements</li> </ul>
Il est remarqué que la zone UI pourtant destinée aux activités économiques, interdit les installations classées soumises à autorisation alors qu'elles sont autorisées sous conditions dans les zones d'habitat que sont les zones UC et UD.	Il convient en effet d'interdire les installations classées soumises à autorisation dans les zones UC et UD ainsi qu'en zone AU.
Plusieurs articles de la zone AU font référence à des constructions existantes or la zone n'est pas construite pour le moment.	Lorsque la zone sera construite, des autorisations devront être instruites avec le règlement de la zone AU. Le règlement vise à permettre les annexes et les évolutions des constructions qui seront alors existantes.
L'article N3 ne définit pas de caractéristiques des voies alors même que le règlement autorise les CINASPIC.	Il est rappelé que le RNU continue à s'appliquer en présence de P.L.U. et qu'il peut être contraignant d'imposer des conditions de voirie pour par exemple l'accès à une antenne télécom...
Les articles U3 et AU3 ne mentionnent pas les accès modes doux.	La commune examinera l'opportunité d'interdire la constructibilité d'un terrain si celui-ci ne permet pas un accès piéton sécurisé.

<p>Les articles U12 et AU12 doivent mentionner que 2% minimum du parc de stationnement doit être réservé aux personnes à mobilité réduite avec les dimensions de 3m30*5m.</p>	<p>Cette disposition est prévue par la loi et s'applique même en dehors du P.L.U. Il est fortement déconseillé d'inscrire une telle disposition qui</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Porterait à ambiguïté si la disposition législative venait à évoluer à la hausse</li> <li>- Imposerait ce minima si la disposition législative venait à évoluer à la baisse</li> </ul>
<p>Un des plans annexes ne présente pas de légende.</p>	<p>Il s'agit du plan des réseaux AEP. La commune demandera à son prestataire de fournir un document complété.</p>
<p>Le plan des SUP n'est pas à l'échelle indiqué.  Conformément au PAC, la SUP PT3 ne devait pas être reporté au plan des SUP mais à titre d'information.</p>	<p>Le document des servitudes d'utilité publique a été fourni par l'état. Le plan est bien au 1/5000 ; il s'agit probablement d'une erreur de reprographie.  Le document à jour sera demandé à la DDT</p>
<p>Dans la notice des SUP, il manque les pages 53 et 54 de la fiche technique AC1.  La fiche I4 ne comporte pas de référence à l'exploitant du réseau.</p>	<p>Ces documents seront demandés à la DDT</p>

## 5. AVIS RESERVE DE LA CDPENAF

<p>Faire une OAP sur la parcelle n°220 de 0,90 ha, située au hameau de la Feuilleurie.</p>	<p>Ce point a été abordé ci-dessus dans le cadre des recommandations figurant dans l'avis de l'état.</p>
<p>Créer un sous-secteur pour les équipements sportifs et limiter la constructibilité aux seuls équipements.</p>	<p>Ce point a été abordé ci-dessus dans le cadre des recommandations figurant dans l'avis de l'état.</p>
<p>Développer l'OAP du bourg  Réviser le découpage de l'OAP pour faciliter l'exploitation future  Vérifier les périmètres de protection autour des bâtiments agricoles</p>	<p>Ce point a été abordé ci-dessus dans le cadre des recommandations figurant dans l'avis de l'état.</p>

## 6. AVIS RESERVE DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE ET DES TERRITOIRES

<b>Le taux de progression démographique</b>	
Le taux de progression démographique est trop élevé au regard des années écoulées	Ce point a été abordé ci-dessus dans le cadre des réserves figurant dans l'avis de l'état.
Il faut créer une zone spécifique pour le terrain de sport. Le fait d'inscrire cet espace en zone Ud offre trop de constructibilité qui auquel cas justifierait de réduire les zones d'extensions.	Ce point a été abordé ci-dessus dans le cadre des recommandations figurant dans l'avis de l'état.
<b>Les impacts agricoles</b>	
Il faudrait insérer une carte figurant la localisation des bâtiments agricoles sur le territoire (page 13)	Le rapport pourra être complété (voir ci-dessus avis de l'état)
Le rapport de présentation indique que les distances minimales à proximité des installations classées sont de 25 à 100 m. La distance de 25 m concerne les zones de montagne, les distances minimales sont de 50 à 100 m.	Le rapport sera modifié.
Le fait d'affirmer qu'il existe des pollutions aux atrazines et dire que l'eau distribuée est de bonne qualité est soit incohérent soit insuffisamment expliqué	Dans la mesure où la qualité de l'eau est conforme aux normes en vigueur, cette référence à la pollution à l'atrazine sera supprimée.
La forme de la zone AU complique l'exploitation des parcelles agricoles environnantes. Ces contraintes ne sont ni analysées ni prises en compte.	Le découpage de la zone a été abordé lors des études et il est certain que la zone AU laisse des terrains en zone A difficilement exploitables.
L'impact de la consommation du foncier sur les structures agricoles concernées n'est pas mesuré pour chacune d'elles.	Il n'appartient pas au PLU de veiller à la viabilité de l'exploitation agricole mais de la consommation des terrains agricoles.
<b>Le gaspillage du foncier</b>	
Le PADD inscrit vouloir encourager la diversification des types d'habitat mais aucune autre pièce du PLU ne fait mention de mesure mise en place en ce sens	<p>Tout d'abord, il est constaté que le P.A.D.D. affiche une volonté « d'encourager » la diversification et non pas de l'imposer.</p> <p>Il existe deux niveaux de dispositions au P.L.U. pour satisfaire l'objectif du P.A.D.D. :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place des règles qui permettent l'édification de tous types de construction</li> <li>- Imposer dans le cadre de la réglementation un pourcentage de constructions d'un certain type considérant que dès lors le propriétaire des terrains devant supporter cette contrainte peut mettre la collectivité en demeure</li> </ul>

	d'acquérir son terrain pour réaliser elle-même le programme de logements imposé.
L'OAP est trop succincte permettant ainsi une consommation non optimisée des terres agricoles par une éventuelle sous densification.	Même s'il pourrait paraître souhaitable d'imposer un minimum de densification pour rentabiliser la consommation des espaces agricole, il est rappelé qu'il n'appartient pas à l'OAP d'imposer un programme de construction minimale. Le seul outil qui permet d'imposer un programme de construction est l'emplacement réservé qui permet au propriétaire s'il ne veut pas faire l'opération lui-même de mettre la commune en demeure d'acquérir.
<b>Autres remarques</b>	
Distinguer les continuités de la trame bleue des continuités de la trame verte pour plus de pédagogie .	Une telle distinction n'a pas de sens en terme écologique, les trames bleues et les trames vertes participant à une seule et même dynamique. Il n'y a pas de corridor écologique qui ne fonctionnerait que sur la trame bleue et d'autres que sur la trame verte. De plus, très souvent, de la végétation est en appui du réseau hydrologique et tient donc de la TVB au sens large.
Compléter la légende des plans de zonage par la signification des différentes lettres pour une meilleure lecture.	De nouveau plan vont être proposés pour l'enquête publique, plus lisibles.