

Département de la Haute Garonne  
Commune de Vigoulet Auzil

Révision n°1 du  
Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N° 8

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal en date du

Le Maire

Jacques SEGERIC



49 rue Cazenave  
33 100 BORDEAUX  
id.ville@gmail.com



SOCIÉTÉ  
RIVIÈRE ENVIRONNEMENT

Inscrire l'intelligence environnementale  
au cœur de vos projets



N°	Nomenclature	Modification à apporter	Commentaire	Extrait rapport d'enquête	Modifications
1	RAPPORT DE PRESENTATION				
		Identifier clairement les objectifs de LLS et LAA et dans indicateurs du PLU	<b>Réserve du CE + recommandation du SMEAT</b> Voir les programmes en cours avec le service habitat.	PPA : Le SMEAT a donné un avis favorable à la compatibilité sous réserve de ne pas autoriser les constructions pour les services publics ou d'intérêt collectif dans les espaces agricoles et naturels protégés du SCOT et demande de s'assurer de l'atteinte de l'objectif de mixité sociale à l'horizon du PLU (réalisation de 10% de Logements Locatifs Sociaux). CE : Le maire est d'accord pour intégrer ces demandes, mais curieusement aucun objectif de Logements Locatifs Sociaux ne figure dans le règlement de la zone AU correspondant aux OAP, seulement pour les zones U.  Commentaires CE : - Concernant la mixité sociale (page 95) : - est indiqué un objectif de 20% de logements abordables imposés exclusivement en zone AU, pas de valeur concernant l'objectif du PLH de 10 % de logements locatifs sociaux à produire en supplément qui seront imposés exclusivement en zones UA, UB et UC (cf. remarque formulée dans l'avis du SICOVAL § 3.3), - page 17 une estimation de la quote-part de la commune par rapport au PLH du SICOVAL qui est évaluée à 2 logements locatifs sociaux par an, soit 20 sur la durée du PLU, valeur non cohérente avec 10% des 40 logements prévus en densification.	<b>Insertion des objectifs du nouveau PLH, référentiels du PLU p 17</b> : « Pour répondre aux objectifs fixés dans son PLH, le Sicoval a instauré des « groupes de territorialisation » qui rassemblent des communes confrontées à des enjeux similaires. Le territoire est ainsi découpé en six secteurs. Chaque groupe s'est vu affecter un objectif de production de logements. Vigoulet-Auzil appartient au groupe « développement mesuré Coteaux Sud 1 », qui devra produire 59 logements par an dont 10% de logement locatif social, ce qui représente environ 10 logements par an pour Vigoulet-Auzil, dont 1 locatif social. Concernant l'accession à prix abordable, le groupe « développement mesuré Coteaux Sud 1 » devra produire 40% de la production neuve avec un minimum de 20% de logements en accession abordable. »  <b>Réalisation logements locatifs sociaux : en plus de la production en zone U et servitude de mixité sociale, ajout d'objectifs de production de LLS dans la zone AU, p 100, 5.5.4.</b> <b>Le développement de la mixité de l'habitat par la mise en place de servitudes de mixité sociale</b> : « Les zones AU couvertes par des OAP qui définissent l'obligation de créer 20% de logements en accession à prix abordable tels que définis par le Plan Local de l'Habitat et 10% de logements locatifs sociaux. »  <b>Modification règlement autoriser seulement les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour assurer la réalisation de la STEP notamment :</b> - <b>Règlement N et A :</b> <b>« Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières</b> - Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel, sont autorisés : - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les extensions et les réhabilitations de STEP, nonobstant les dispositions des règles des chapitres 2 et 3 du présent règlement. » - <b>Non application des règles pour ces ouvrages dans le chapitre 2 article 4 :</b> « Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif »
	Avis SMTC	Justifier la compatibilité avec le PDU de l'agglomération toulousaine et préciser que le TAD 119 est exploité par TISSEO.	Le maire est d'accord pour intégrer ces demandes		<b>Ajout d'une partie dédiée, p 18 Le Plan de Déplacement Urbain du Syndicat Mixte des Transports en Commun.</b>  <b>Ajout dans le 3.6.2. Le réseau de transport en commun p 81</b> : « Un service de transport à la demande (ligne 119 du TAD) <b>exploité par Tisséo-Voyageurs</b> »  <b>Renforcement liaisons douces sur le territoire, ajout dans le 3.6.3. Les déplacements doux ajout p82</b> : « De plus, un programme de liaisons douces est en cours d'élaboration sur la commune et sera opérationnel dès 2019. »

	Les objectifs de renforcement de la centralité et cheminements doux seront développés dans le RP	<b>Réserve du CE</b> (voir réponse de la commune au CE)	Quelles sont les dispositions qui visent à « affirmer la centralité de bourg » affichée comme objectif dans le PADD ? <i>Le travail sur la centralité est en cours. La traduction du projet dans le PLU pourra se faire lors d'une modification ultérieure. Ce point sera néanmoins développé dans le rapport de présentation.</i>	<b>Développement de l'affirmation de la centralité de bourg dans l'OAP Faloure et Château. Modifications p 99, 5.5.5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour organiser l'aménagement des nouveaux espaces urbanisés : OAP Faloure</b> « Plus particulièrement, le développement dans le bourg, d'une offre mixte (services, activités tertiaires et habitat) au contact de l'Avenue des Coteaux et à proximité immédiate du centre villageois, participe au redéploiement de la centralité. » <b>OAP Château :</b> « Le secteur du château, incluant le projet en cours de réalisation, sera probablement le plus dense de la commune. Le développement du maillage des continuités piétonnes entre ce secteur et le centre-bourg viendra renforcer la centralité de village »
	Compléter les tableaux de suivi du PLU avec le nombre de division parcellaire, le nombre de LAA, le nombre de LLS, nouvelles activités, nouveaux commerces et emplois créés.	Recommandation du CE	Les indicateurs de suivi (page 117), extrêmement réduits, sont au nombre de 4 seulement : Ils pourraient être utilement complétés par les indicateurs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de divisions parcellaires</li> <li>- Nombre de logements sociaux (en distinguant Accession et Location)</li> <li>- Recensement des nouvelles activités et nouveaux services installés, avec le nombre d'emplois créés</li> </ul>	<b>Développement des indicateurs avec en plus p 120 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nombre de divisions parcellaires</b></li> <li>- <b>Nombre de logements sociaux (en distinguant Accession et Location) recensement des nouvelles activités et nouveaux services installés, avec le nombre d'emplois créés</b></li> </ul>
	Compléter la justification des STECAL	Réserve CDPENAF et Avis DDT. La commune indique que ces secteurs sont les mêmes que dans le PLU actuel.		<b>Pour tenir compte de l'observation de la CDPENAF, suppression des zone Nh car non justifiables. Les possibilités d'extension du bâti existant peuvent être réalisé avec un simple classement N. Pas besoin de mettre en place de STECAL :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>p 20 Le SCoT de la grande agglomération toulousaine : suppression paragraphe Nh</b></li> <li>- <b>5.4.1. Les zones naturelles p 95 : suppression du paragraphe Nh</b></li> </ul>
	Vérifier le tableau des surfaces	Avis CE : Le tableau des superficies des zones (page 100) est erroné et devra être recalculé (le total des surfaces du projet est supérieur de 2,5 ha au total du PLU actuel).	Commentaire CE : Le calcul de la répartition des surfaces classées par zones dans le projet de PLU (page 100 du Rapport de présentation) fait apparaître une différence de 2,5 ha pour la superficie de la commune entre le PLU de 2013 et le projet de 2017 : comment l'expliquez-vous ? <i>Cela peut s'expliquer par l'utilisation de deux logiciels différents entre 2013 et 2017. Néanmoins, une vérification générale des surfaces sera réalisée.</i>	<b>Calcul des surfaces : le total des surfaces 2017 est correct (= à 346 Ha), il correspond à la taille de la commune.</b> <b>Mise à jour du tableau de surface par suite de la modification du zonage (suppression zone Nh, modification de zones N, A, UB2, AU, cf. modifications réalisées sur le zonage)</b>
	A compléter et à vérifier : Vérifier la numérotation	Avis CE p. 39 et 40 (voir réponse de la commune au CE).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plusieurs erreurs de numérotation de paragraphes ont été relevées : page 35 : il est indiqué un renvoi vers le § 2.5.1 qui n'existe pas, page 89 : les paragraphes 5.2.1 et 5.3.1 ne sont pas suivis de § 5.2.2 et 5.3.2</li> </ul>	<b>Modification et suppression des titres non suivit d'un X.2, ou X.X.2</b>

		<p>A compléter et à vérifier : Vérifier les surfaces Corriger surfaces de Canto Coucut et Faloure. Calculer la superficie résiduelle de l'OAP château.</p>	<p>Avis CE p. 39 et 40 (voir réponse de la commune au CE).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pouvez-vous décomposer la surface de l'OAP Canto Coucut entre la zone AU et la zone N ? <i>Oui, la surface sera décomposée entre la zone AU et la zone N. les surfaces ainsi obtenues seront précisées dans le Rapport de Présentation (RP)</i></li> <li>- Idem pour l'OAP Faloure qui comporte un EBC <i>Oui, ce sera fait et reporté dans le RP</i></li> <li>- Quelle est la superficie résiduelle de l'OAP Château compte tenu du projet en cours de réalisation ? <i>La superficie résiduelle sera calculée et précisée dans le Rapport de Présentation.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mise à jour des surfaces OAP + détail entre surfaces AU, N et EBC dans le rapport de présentation et au sein des OAP.</b></li> <li>- <b>Rapport de présentation, modifications du texte p 88 et dans le tableau p103, OAP Faloure et Canto Coucut :</b></li> <li>-</li> </ul> <p>« Les secteurs de Faloure et de Canto Coucut seront bâtis sur des emprises de respectivement : 3,8 hectares pour l'OAP Faloure, avec 3,5 hectares consacrés à la production de logements et d'activités de services (soit 0,3 Ha) et 0.3 Ha d'EBC - 3,4 hectares pour l'OAP Canto Coucut avec 2.8 Ha pour l'implantation de logements et 0.6 Ha classés en zone N ».</p> <p><b>OAP Canto Coucut, p100 :</b> « L'organisation spatiale planifiée de 2,8 hectares (en retranchant la surface du secteur en zone N de 0,6 ha)</p> <p><b>P 101 OAP Château :</b> « La zone du Château, classée en Uc, où la proximité avec le bourg et la possibilité de réaliser sur cet espace de 0,6 hectares une opération mixte en matière de typologie d'habitat impose une optimisation de l'opportunité offerte par cet espace. L'OAP est en cohérence et en contact avec une opération en cours de réalisation sur la parcelle limitrophe ouest qui prévoit la réalisation de 12 logements. »</p>
	<p>Avis CE</p>	<p>La départementale la plus fréquentée (RD 24 E) n'est pas citée dans le texte concernant le réseau routier.</p>			<p><b>Ajout dans le rapport de présentation, p 79 :</b> « La RD35 permet également la liaison avec la RD24 qui rejoint la ville de Foix. »</p>

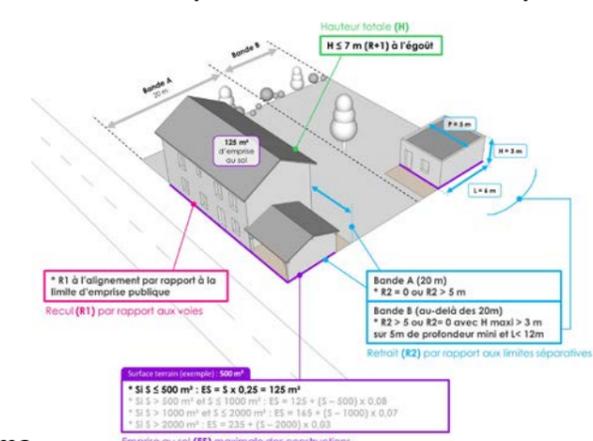
	Commentaire CE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erreurs de numérotation de paragraphes ont été relevées : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Page 35 : il est indiqué un renvoi vers le § 2.5.1 qui n'existe pas</li> <li>o Page 89 : les paragraphes 5.2.1 et 5.3.1 ne sont pas suivis de § 5.2.2 et 5.3.2</li> </ul> </li> </ul>			<b>Correction des titres et des numérotations.</b>
		Demande CE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire figurer sur une carte en début de rapport les noms des rues principales, les numéros des routes départementales et les noms des cours d'eau cités dans le document.</li> </ul>		<b>Non réalisé, ces informations sont présentes dans les autres illustrations du rapport de présentation</b>
		Demande CE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- il manque un lexique explicatif pour les termes techniques.</li> </ul>		<b>Demande non prise en compte</b>
2	PADD				
		Expliciter les modalités et les atteintes des LLS et LAA	<b>Réserve du CE</b>	<p><b>Conclusion et avis CE :</b> L'AXE 2 devrait être développé en ce qui concerne la volonté de renforcer le centre bourg et surtout les objectifs de production des logements sociaux.</p> <p><b>Détail Rapport d'E :</b> AXE 2 - Organiser un développement raisonné de l'habitat : Dans le paragraphe « Diversifier l'offre de logements », la commune souhaite créer une offre locative, notamment pour les personnes à revenus modérés à travers les logements locatifs sociaux, mais, en dehors des zones UA, UB et UC, elle n'affiche aucun objectif ni règle, notamment pour l'OAP Faloure (Zone AU) où un collectif locatif est prévu.</p>	<p><b>Développements objectifs pour la production de logements locatifs sociaux dans l'Axe 2</b></p> <p><b>P 5 ajout :</b> « Afin d'assurer la réalisation de ces objectifs de production de logements locatifs sociaux, les secteurs en extension urbain accueilleront également une part de cette production par des opérations de constructions neuves, notamment sur le secteur Faloure où un petit collectif est prévu.</p> <p><i>Un nouvel outil est également mis en œuvre dans les zones urbaines, la servitude de mixité sociale. Ce dispositif permet ponctuellement de réserver des parcelles dans des secteurs insuffisamment pourvus en logements sociaux, garantissant la réalisation de logements en vue de favoriser la mixité sociale.</i></p> <p><i>Le développement des logements en accession à prix abordable se fera préférentiellement au sein des zones à urbaniser. »</i></p>
		Préciser les modalités de renforcement de la centralité et cheminements doux	<b>Réserve du CE.</b> La commune indique qu'un programme de liaisons douces est en cours et sera opérationnel		<b>P2 Développement du renforcement du centre bourg et des services dans l'Axe 1 :</b> « La création des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs de Château et de Canto Coucut sont situés à proximités du centre du village. Cette proximité est renforcée par la création et le développement de liaisons douces. L'OAP Faloure par son offre de services et de logements participe également au redéploiement de la centralité villageoise. »

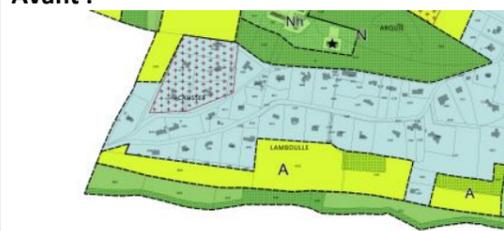
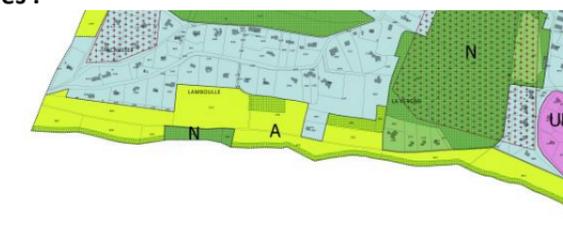
			dès 2019. (Bouclage de cheminements doux en site propre).		<p><b>P3 Développement de l'offre de service</b> : « En ce sens, le développement de services et d'activités tertiaires sur le secteur Faloure améliore l'offre de service et favorise l'activité de la centralité de Vigoulet. »</p> <p><b>P9 Développement du centre bourg, structuration du centre bourg et développement des liaisons douces, 4. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN</b>, : « Mise en place d'un programme de liaisons douces, opérationnel dès 2019 »</p>
		Mettre en cohérence les tracés de corridors écologiques avec ceux du RP	Réponses de la commune au CE		<p><b>Modification de la carte du PADD</b></p> <p><b>Avant</b></p>  <p><b>Après</b></p> 
3.1	Règlement écrit				
		A revoir de manière à clarifier les règles	<b>Réserve du CE</b> : vérifier les nomenclatures	<p>Extrait synthèse Rapport d'E :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il y a de trop nombreuses anomalies dans le règlement écrit qui fait référence à des renvois vers des <b>paragraphes qui ne sont pas nomenclaturés de la même manière</b> (Ex. article 1.2.2 au lieu de Chapitre 1 Article 2.2) ou que l'on ne retrouve pas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Correction de la nomenclature et de la numérotation du règlement,</b></li> <li>- <b>Mise à jour des nomenclatures des articles du Code de l'urbanisme cités (insertion des nouveaux articles concordants, issus de la recodification du code de l'urbanisme)</b></li> <li>- <b>Pour plus de clarté quant à l'application de la règle du CES, modification dans le rapport de présentation p 98, 5.5.2. Le coefficient d'emprise au sol échelonné et les règles de hauteur pour une évolution harmonieuse et respectueuse des tissus bâtis : « la commune se donne les moyens de limiter la densification des parcelles bâties à l'extension des constructions existantes ainsi qu'à une ou deux constructions supplémentaires pour la grande majorité des terrains »</b></li> <li>- <b>Et modification dans le tableau des articles 4 (Ua, Ub, Uc, Ue, Au, A) : « Emprise au sol des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes »</b></li> </ul>
			<b>Réserve du CE</b> : simplifier la règle de stationnement <b>Modifier le nombre de stationnement par logement en zone UB et UC (3pl/logt mini)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De nombreuses <b>inquiétudes se sont exprimées au sujet des places de stationnement dans les parcelles qui semblent insuffisantes</b> et qui risquent d'amener à des stationnements sur des accotements non prévus à cet effet. Compte tenu de la grande dispersion de l'habitat sur la commune et de la quasi inexistence de transport en commun, pouvez-vous augmenter les normes de stationnement sur les parcelles ?</li> </ul> <p><i>La commune est favorable à l'augmentation des normes de stationnement des logements privés en zone UB et UC pour les grandes parcelles (3 places par logement). En revanche le règlement ne peut pas imposer d'aires de</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Modification de l'article 7 sur le stationnement (suppression et reformulation de paragraphes, diminution du nombre de pages, de 5 à 4)</b></li> <li>- <b>Modification du tableau (fusions de colonnes, simplification de l'écriture de la règle),</b></li> <li>- <b>Augmentation des normes de stationnement dans le UB et UC simplification de l'article)</b></li> <li>- <b>Modification du lexique et ventilation d'éléments réglementaires issus du lexique dans l'article 7</b></li> </ul>

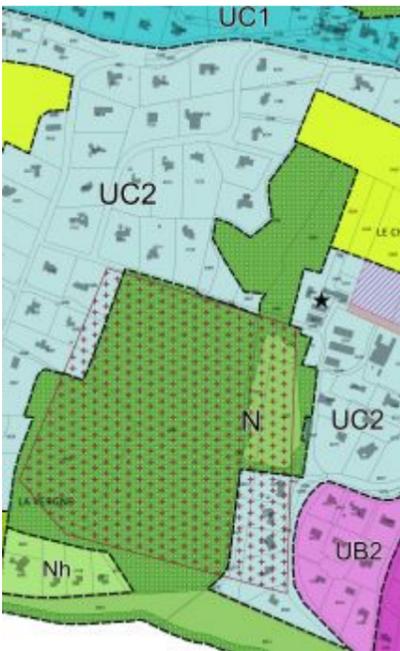
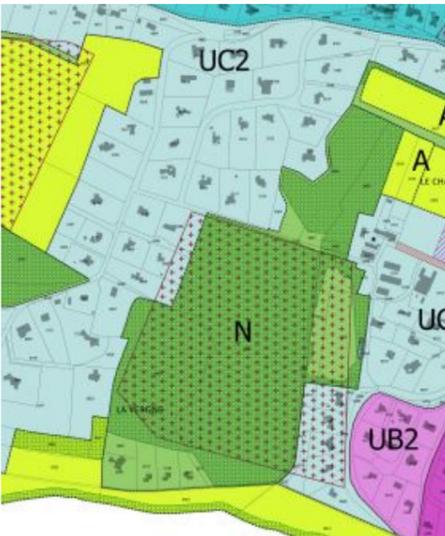
				<p><i>stationnement pour les logements locatifs sociaux (art L151-34 du code de l'urbanisme).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les tableaux des normes de stationnements (ex. Zone AU page 19) est inutilement compliqué mais incomplet</b> car il semble manquer le cas des logements locatifs (décrit 2 pages avant) qui à mon avis mériteraient aussi au moins une place par logement compte tenu de la mauvaise desserte de la commune : quelle est la règle ? <i>voir réponse au-dessus.</i></li> <li>- <b>Ces tableaux peuvent-ils être simplifiés ?</b> <i>Un travail de simplification du règlement écrit sur le stationnement sera mené afin de réduire le nombre de pages et de le simplifier.</i></li> </ul>	
		Ne pas autoriser les constructions pour les services publics ou intérêt collectifs en zone naturelle et agricole protégés du SCOT.	Réserve du SMEAT. (Repris dans réserve du CE)		<p><b>Modification règlement autoriser seulement les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour assurer la réalisation de la STEP notamment :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Règlement N et A :</b>  <b>« Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières</b></li> <li>- <i>Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel, sont autorisés :</i></li> <li>- <i>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les extensions et les réhabilitations de STEP, nonobstant les dispositions des règles des chapitres 2 et 3 du présent règlement. »</i></li> <li>- <b>Non application des règles pour ces ouvrages dans le chapitre 2 article 4 :</b> <i>« Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif »</i></li> </ul> <p><b>Modification du lexique pour une définition plus adaptée d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour assurer la réalisation de la STEP notamment :</b>  <b>: « <u>Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u></b></p> <p><i>De manière générale et non exhaustive, cette notion comprend les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif tels que châteaux d'eau, éoliennes, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, ouvrages techniques nécessaires à l'établissement et à l'exploitation des réseaux de télécommunications ouverts au public, installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution du gaz, au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, installations techniques nécessaires à la création, à l'extension et à l'entretien d'ouvrage d'épuration, etc.</i></p> <p><i>Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les constructions. »</i></p>

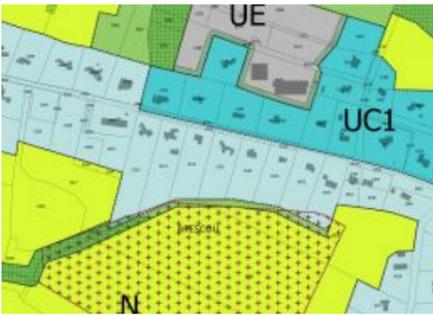
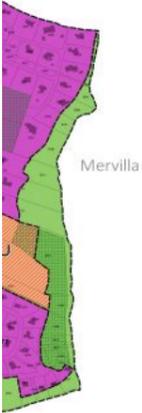
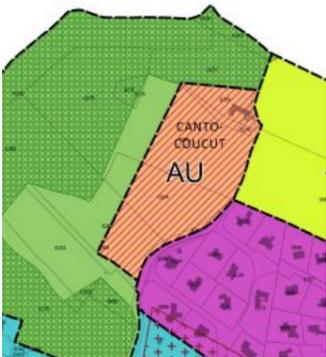
	La constructibilité en zone N et Nh ne concernent que les zones déjà bâties au 1 <sup>er</sup> janvier 2010	Recommandation du SMEAT repris par le CE		<p><b>Suppression des sous-secteur Nh : pour donner suite à l'avis de la CDPENAF et à la suite de l'examen de la justification de ces sous-secteurs</b> il apparaît qu'au titre de la compatibilité avec le SCoT, dès lors qu'ils se situent au sein d'espaces protégés du SCoT, il n'est pas possible d'y autoriser de nouvelles constructions autres que les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. De ce fait, l'identification de secteurs Nh ne semble pas se justifier.</p> <p><b>Constructibilité limitée à l'extension de l'existant :</b>  <b>Insertion de règles pour encadrer le développement des extensions en zone N et A :</b>  <b>« 2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions</b>  <i>L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination. L'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de la surface plancher, sans que la surface de plancher du bâtiment d'habitation ne dépasse un total de 200 m<sup>2</sup>. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. »</i></p> <p><b>« Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>  4.1 Dispositions réglementaires générales  Emprise au sol maximale des constructions (ES) Non réglementé (Voir l'article 1)</p> <p><i>Pour l'ensemble de la zone, la surface plancher des extensions des habitations existantes est limitée à 30%. La surface plancher maximale (habitation et extension) est limitée à un maximum de 200m<sup>2</sup>. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. »</i></p> <p><i>« Hauteur totale (H)  H inférieure ou égale à 6 m (R+1)  La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faitage. »</i></p>
	Zone N et Nh Limiter la surface de plancher des extensions à 30% des habitations existantes et limiter la surface de plancher maxi à 200 m <sup>2</sup> pour l'habitation et son extension Plafonner la hauteur des annexes à 4 m au faitage	<b>Réserve de la CDPENAF</b>		
	Introduire des règles de préservation des zones humides en zone N	Recommandation DDT		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Insertion de règles de constructibilité et d'usage des sols des zones humides (interdiction d'affouillement et exhaussement, interdiction des drainages) :</b></li> <li>- <b>Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone</b> « La démolition, la transformation, l'aménagement, les affouillements et exhaussements du sol, les drainages et tous travaux portant atteinte aux « <b>Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine</b> » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Article 2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières). »</li> </ul>
	Compléter le règlement avec les recommandations de RTE	Demande RTE (voir tableau de réponse commune)		<p><b>Insertion des recommandations RTE :</b></p> <p><b>UB1 -UC2-A-N : « 2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions :</b> <i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.</i></p> <p><i>- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique. »</i></p> <p><b>4.2 Dispositions réglementaires particulières</b>  <i>Hauteurs différentes</i></p>

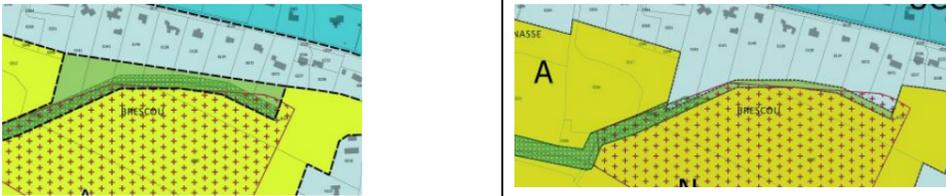
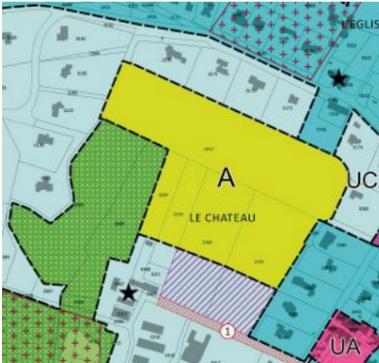
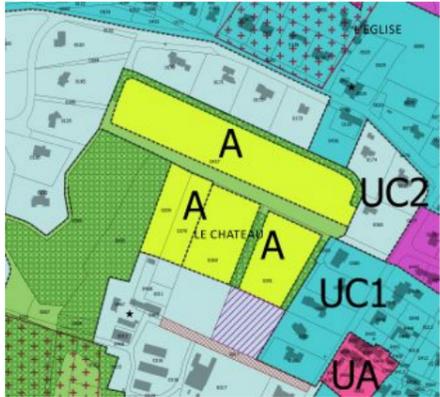
					<i>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris. »</i>
		Préciser que la création d'accès supplémentaires en zone urbaine sera acceptée sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie	Voir réponses de la commune au CE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eviter la restriction de création d'accès nouveaux sur la voirie qui peut contrarier la division parcellaire à condition que le gestionnaire de voirie donne son accord. <i>Il sera précisé dans le règlement écrit que la création d'un accès supplémentaire sera acceptée sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie (conseil départemental ou commune)</i></li> </ul>	<p><b>Insertion des règles : la création d'accès supplémentaires en zone urbaine sera acceptée sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie (zones urbaines) : Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction</b></p> <p><b>8.1 Dispositions réglementaires générales</b> « La création d'un accès supplémentaire sur le terrain d'assiette de la construction sera acceptée sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.</p>
		Intégrer une recommandation sur l'implantation des toitures au sud, sous conditions.	Voir réponses de la commune au CE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pouvez-vous ajouter un article suggérant des toitures orientées au sud de manière à favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques ? <i>La commune est favorable, sous réserve que l'implantation ne soit pas incompatible avec la qualité urbaine de l'ensemble (implantations par rapport à la voie ou intégration dans la pente, etc...) Une mention dans ce sens, sera intégrée dans le règlement écrit sous forme d'une recommandation (chapitre 2, article 4).</i></li> </ul>	<p><b>Insertion d'une recommandation pour favoriser une exposition sud des toitures pour toutes les zones : « 4.2 Dispositions réglementaires particulières</b></p> <p><i>Implantations différentes</i></p> <p><i>En vue de favoriser les performances énergétiques du bâti, une implantation différente peut être autorisée pour permettre une orientation sud des toitures. »</i></p>
		Intégrer une recommandation encourageant la récupération des eaux de pluie à usage domestique Intégrer une recommandation pour privilégier plantations d'arbres caducs			<p><b>Règles sur la récupération des eaux de pluie à usage domestique est déjà présente dans le règlement :</b></p> <p><i>« Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>&gt; par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable</i></li> <li><i>&gt; par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles »</i></li> </ul>
		Intégrer une mention sur le type de clôture dans les corridors écologiques			<p><b>Insertion d'une règle pour favoriser les clôtures perméables dans les corridors hydraulique et écologique dans toutes les zones : « 5.3 <u>Les clôtures situées dans un corridor hydraulique et écologique</u> :</b></p> <p><i>Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. »</i></p>

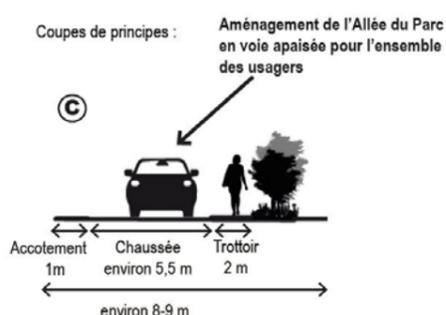
	Avis CE	De la page 11 en zone UA où les formules de calcul de l'emprise au sol diffèrent sensiblement de celles du tableau de la page 10		<p><b>Modification du calcul de l'emprise au sol dans le tableau pour être en cohérence avec le bon</b></p>  <p><b>calcul su schéma</b></p> <p><b>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>  <b>4.1 Dispositions réglementaires générales</b>  <b>Avant :</b>  <i>Emprise au sol des nouvelles constructions :</i>  <i>Si S est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : ES = S x 0,25</i>  <i>Si S est supérieure à 500 m<sup>2</sup> et inférieure ou égal à 1000 m<sup>2</sup> : ES = 125 + (S - 500) x 0,08</i>  <i>Si S est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égal à 2000 m<sup>2</sup> : ES = 165 + (S - 1000) x 0,07</i>  <i>Si S est supérieure à 2000 m<sup>2</sup> : ES = 235 + (S - 2000) x 0,03</i></p> <p><b>Après</b>  <i>Emprise au sol des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes :</i>  <i>Si S est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : ES = S x 0,25</i>  <i>Si S est supérieure à 500 m<sup>2</sup> et inférieure ou égal à 1000 m<sup>2</sup> : ES = 125 + (S - 500) x 0,08</i>  <i>Si S est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égal à 2000 m<sup>2</sup> : ES = 165 + (S - 1000) x 0,07</i>  <i>Si S est supérieure à 2000 m<sup>2</sup> : ES = 235 + (S - 2000) x 0,03</i></p>
	Compléter suivant avis du CE :	P7 article 3 : compléter avec des objectifs en logements sociaux, notamment pour l'OAP Faloure qui accueille un logements locatif social		<p><b>Objectifs productions logements locatifs sociaux ajoutés dans le règlement zone AU :</b>  « Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions</p> <p>Toute opération d'aménagement sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10% de logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS).</li> <li>- 20% de logement en accession à prix abordable tel que défini par le PLH.</li> </ul> <p>Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur.</p> <p>Les pourcentages de logements locatifs sociaux et de logements en accession à prix abordable s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement. »</p>
	Modifications du lexique afin de clarifier l'écriture du règlement	<b>Réserve du CE -Le règlement écrit sera revu de manière à le clarifier</b>		<p><b>Suppression dans le lexique et ajout dans le CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES, de toutes les zones :</b></p> <p>La règle de recul (R1) est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et le nu de façade de la construction à édifier.</p>

					<p>En cas d'élargissement prévu d'une voie (emplacement réservé inscrit au document graphique du règlement), la marge de recul est calculée à partir de l'alignement futur tel que résultant de la cession éventuelle et de l'élargissement de la voirie.</p> <p>Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul R s'applique sur au moins l'une d'elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. La marge de recul est issue de l'application du recul R1. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.</p> <p>A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.</p> <p>Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite. Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</p> <p><b>Mise à jour de la règle concernant l'archéologie dans tout le règlement</b>  <b>Suppression des définitions stationnement motorisé et deux roues avec une ventilation des éléments réglementaire dans l'article 7 pour toutes les zones</b></p>
3.2	Règlement graphique				
		Le zonage des STEP devront être adaptés pour permettre leur extension ou leur renouvellement	Réserve du CE		L'adaptation du règlement suffit pour permettre l'installation, l'extension et le renouvellement des STEP.
		Les terrains exploités en N dans le vallon du Rénaquel et du ruisseau Jean Gros seront classés en A	Recommandation du CE et réponse favorable de la commune (à modifier également dans le RP)		<p><b>Modification du zonage de N à A :</b></p> <p><b>Avant :</b></p>  <p><b>Après :</b></p> 
		Classer une partie du secteur UC2 et N (bois) correspondant à une zone verte protégée au SCOT, autour de l'étang de Brost	Avis du SMEAT et réponses de la commune au CE		<p><b>Classement du secteur UC2 en N :</b></p> <p><b>Après :</b></p>

						
		La zone UB2 devrait être reclassée en UC2	Recommandation du CE (à modifier également dans le RP) La commune est OK	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelle est la justification à la création d'une zone UB2 sur Auzil alors que les parcelles sont d'une taille similaire à celles de la zone UC2 qui la jouxte et que cette zone très excentrée n'a pas vocation à être densifiée (cf. Rapport de présentation page 68) ?</li> </ul> <p><i>OUI, la création du secteur UB2 sera mieux justifiée dans le rapport de présentation</i></p>	<p><b>Changement du classement, de UB2 à UC2</b></p> <p>Avant :</p> 	<p>Après :</p> 
		Classement de la partie de la parcelle n°255 en A au lieu de N	La commune est OK, il s'agit d'une erreur.  Recommandation du CE. Vérifier si pas de remise en cause de l'économie générale du PLU		<p><b>Aucun projet d'extension de l'activité des laboratoires Fabre pour le moment. Pas de justification d'un classement en A d'un secteur d'activité non agricole. La parcelle reste classée en N.</b></p>	
		Les limites de zone doivent suivre, autant que possible les limites de parcelles (fonds de parcelles le long du ruisseau)	Recommandation du CE. Vérifier si pas de remise en cause de l'économie générale du PLU		<p><b>Changement de la limite de zone :</b></p> <p>Avant :</p>	<p>Après :</p>

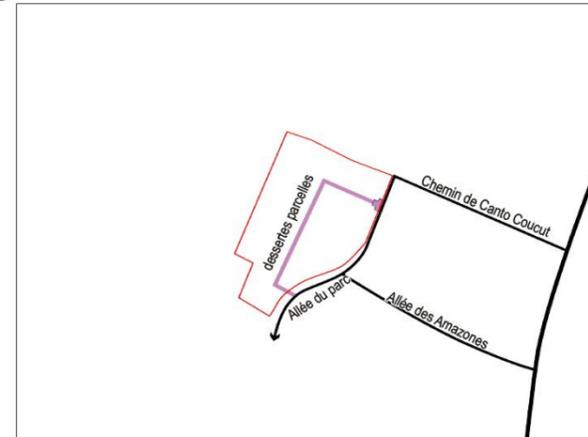
						
		Rajouter l'EBC jouxtant la commune de Mervilla, au nord de la commune	Commune favorable à la demande de la DDT + réponses de la commune au CE		<p><b>Ajout de l'EBC</b></p> <p><b>Avant :</b></p> 	<p><b>Après :</b></p> 
		Prolonger l'EBC du vallon du Fricassé jusqu'à l'avenue des crêtes	Réponses de la commune au CE		<b>Pas de modifications du tracé de l'EBC</b>	
		Mettre en cohérence le périmètre de Canto coucut avec l'OAP.	Voir réponse de la commune au CE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pouvez-vous vérifier la cohérence du contour de l'OAP avec le règlement graphique de la zone AU et bien matérialiser la zone AU dans l'OAP ?</li> </ul> <p><i>L'OAP comprend la zone AU et une partie de la zone N voisine. Le périmètre sera corrigé dans le règlement graphique.</i></p>	<p><b>Mise en cohérence du périmètre OAP :</b></p> <p><b>Avant :</b></p> 	<p><b>Après :</b></p> 
		Supprimer les EBC 30 mètre de part et d'autre de l'axe de la LHT Vérifier la disparition un n° de parcelles AC 190, 273, 274, 155	<b>Demande RTE</b>		<p><b>Modification de l'EBC :</b></p> <p><b>Avant :</b></p>	<p><b>Après :</b></p>

					
		Vérifier la disparition un n° de parcelles AC 190, 273, 274, 155	Réponses de la commune au CE		<p><b>Utilisation du cadastre fournit pour réaliser le zonage. Le cadastre n'était peut-être pas complet. C'est un renseignement utile à l'instruction afin de faciliter la localisation de la parcelle au sein du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Compte tenu de son délai de mise à jour il n'illustre pas fidèlement l'état réel du terrain.</b></p>
		La constructibilité en zone N et Nh ne concernent que les zones déjà bâties au 1 <sup>er</sup> janvier 2010	Recommandation du SMEAT repris par le CE		<p><b>Suppression des sous-secteur Nh : pour donner suite à l'avis de la CDPENAF et à la suite de l'examen de la justification de ces sous-secteurs</b> il apparaît qu'au titre de la compatibilité avec le SCoT, dès lors qu'ils se situent au sein d'espaces protégés du SCoT, il n'est pas possible d'y autoriser de nouvelles constructions autres que les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. De ce fait, l'identification de secteurs Nh ne semble pas se justifier.</p>
		<p>Zone N et Nh            Limiter la surface de plancher des extensions à 30% des habitations existantes et limiter la surface de plancher maxi à 200 m<sup>2</sup> pour l'habitation et son extension            Plafonner la hauteur des annexes à 4 m au faitage</p>	<b>Réserve de la CDPENAF</b>		<p><b>Avant :</b></p>  <p><b>Après :</b></p> 
		<b>Protection et le développement des allées cavalières et piétonnes</b>	<b>Commentaire CE</b>	<p>Pages 15 et 17, il est prévu de « densifier, compléter les alignements d'arbres existants et créer des bords arborés ainsi que des continuités piétonnes et paysagères » : ces dispositions ne mériteraient-elles pas la création d'emplacements réservés ou le classement en EBC hors du périmètre de l'OAP ?</p> <p><i>Une réflexion doit être menée sur les outils à mettre en place l'ensemble de la commune pour la protection des arbres et sur les continuités vertes, dont les allées cavalières.</i></p> <p>- Plusieurs observations ont été émises concernant la protection de l'allée cavalière entourant la parcelle 437 située au-dessus de l'OAP : des dispositions sont-elles envisageables dans ce sens ?</p> <p><i>Voir réponse au-dessus</i></p>	<p><b>Modification du secteur A avec déclassement en N et ajout d'EBC</b></p> <p><b>Avant :</b></p>  <p><b>Après :</b></p> 

4	OAP				
OAP Canto Coucut					
		<p>Logements sociaux</p> <p>L'OAP sera subordonnée à l'aménagement préalable de l'allée du parc qui devra être décrite dans l'OAP</p>	<p>Réserve du CE (à modifier également dans le RP)</p>	<p>-</p> <p>- Page 10 : qu'est-il prévu pour « valoriser l'allée du Parc comme voie de desserte structurante » en prenant en compte l'augmentation du trafic et la nécessité d'assurer la sécurité des véhicules, des cyclistes, des piétons et éventuellement des cavaliers dans cette voie étroite et sinueuse ?</p> <p><i>Des travaux de recalibrage de la voie devront être réalisés. Un profil de la voie modifiée sera intégré dans l'OAP, à titre indicatif</i></p> <p><b>Réserve 5 : La réalisation de l'OAP Canto Coucut sera subordonnée à l'aménagement préalable de l'allée du Parc (élargissement et réalisation de trottoir) qui devra être décrite dans l'OAP.</b></p>	<p><b>Modification du texte p 10 : « L'Allée du Parc fait l'objet de travaux de recalibrage pour assurer la desserte de l'ensemble des usagers et leur sécurité. »</b></p> <p><b>Profil de la voie :</b></p>  <p>Coupes de principes : Aménagement de l'Allée du Parc en voie apaisée pour l'ensemble des usagers</p> <p>Accotement 1m Chaussée environ 5,5 m Trottoir 2 m environ 8-9 m</p>
		<p>Supprimer la mention « desservi par l'allée des Amazones »</p> <p>Préciser le statut du chemin de Canto Coucut</p>	<p>Voir réponses de la commune au CE</p>	<p>- Synthèse Rapport d'E : Page 8 : supprimer « il est desservi actuellement par l'allée des Amazones » et bien indiquer la discontinuité pour les véhicules entre l'allée des Amazones et l'allée du Parc.</p>	<p><b>Modification p8 : suppression « il est desservi actuellement par l'allée des Amazones », remplacé par : « Il est actuellement desservi par l'Allée du Parc. »</b></p> <p><b>Modification p10, ajout : « La desserte des parcelles est réalisée depuis l'Allée du Parc par une voie de desserte parallèle qui se termine en impasse sans bouclage avec le chemin de Canto Coucut (aire de retournement à prévoir). »</b></p> <p><b>Modification des plans pour indiquer la discontinuité : p8 (cf. page suivante)</b></p> <p><b>Avant :</b></p>

--	--	--	--	--	--

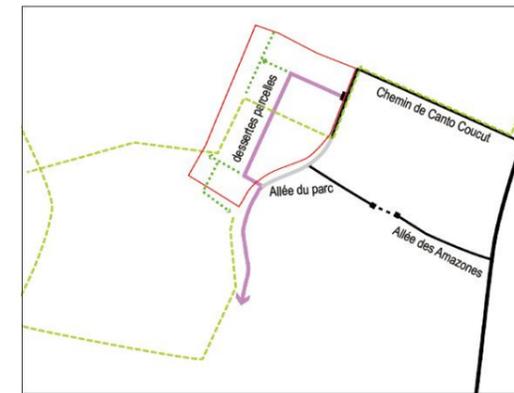
③ Programmes d'équipement de la zone :



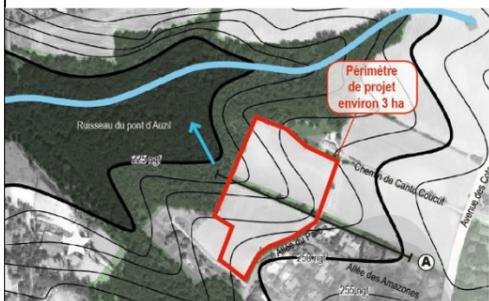
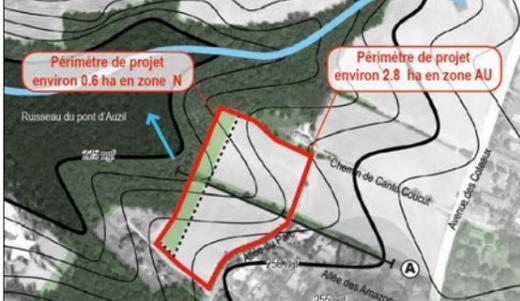
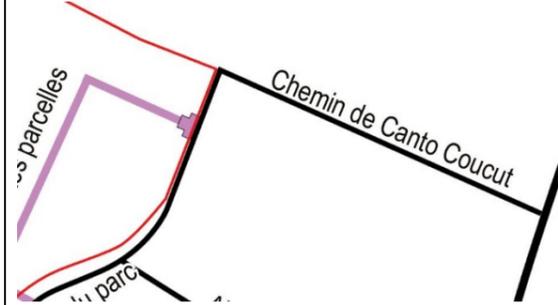
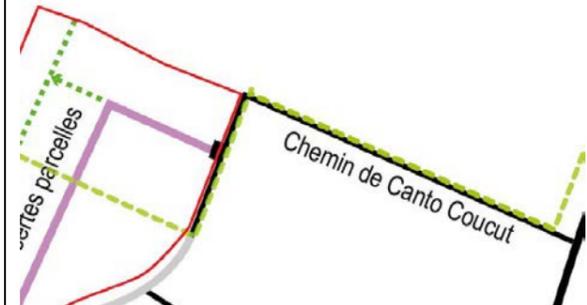
- ↔ Valoriser l'Allée du parc comme voie de desserte structurante
- Mettre en place un bouclage de dessertes depuis l'Allée du Parc

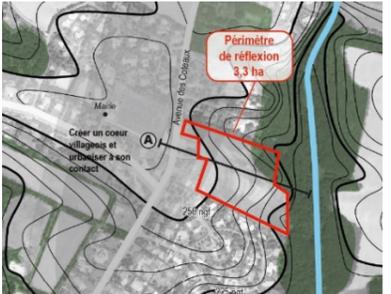
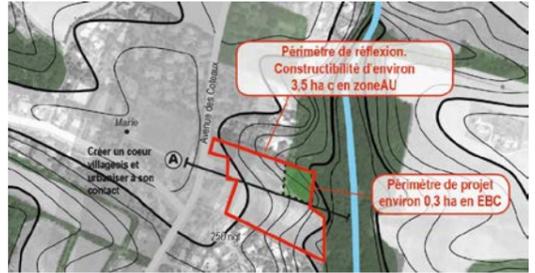
Après :

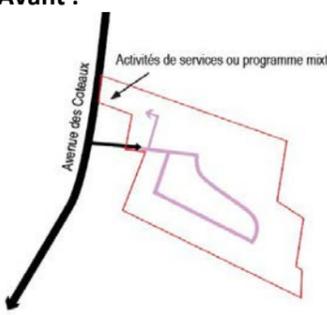
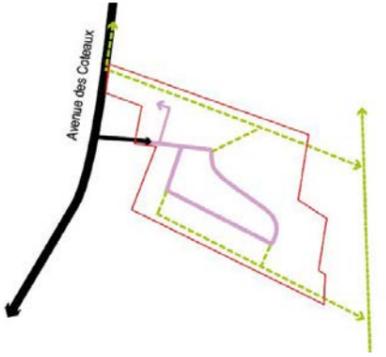
③ Programmes d'équipement de la zone :

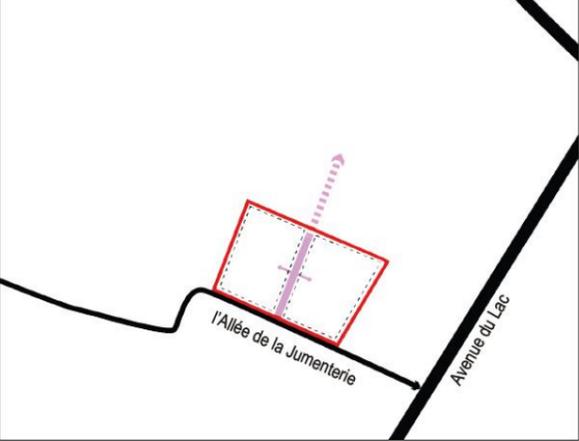
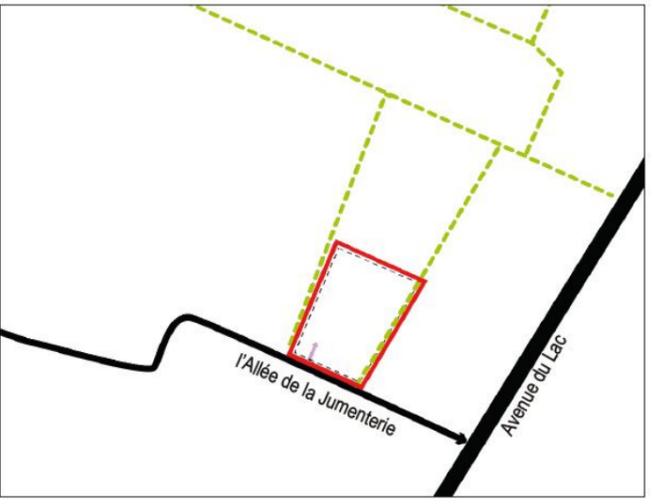
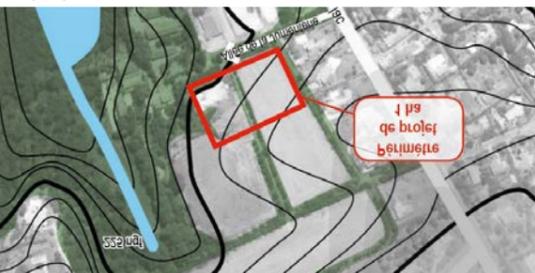


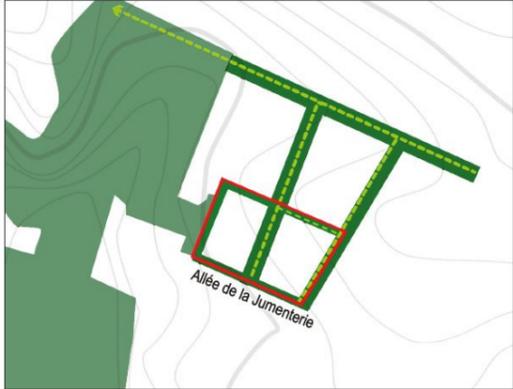
- ↔ Valoriser l'Allée du parc comme voie de desserte structurante
- Créer un accès depuis l'Allée du Parc
- Créer et articuler des continuités piétonnes et paysagères
- Voie en impasse
- - - Allée piétonne existante

	Matérialiser la zone AU dans l'OAP			<p><b>Modification de la représentation du périmètre de l'OAP pour matérialiser la zone AU</b></p> <p><b>Avant :</b></p> 	<p><b>Après :</b></p> 
	Préciser le statut du chemin de Canto Coucut	Voir réponses de la commune au CE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Est-il prévu un aménagement du chemin de Canto Coucut vers l'avenue des Coteaux comme cela semble transparaître dans l'OAP (pages 10 &amp; 12) ? <i>Le chemin de Canto Coucut sera maintenu en cheminement doux. Il ne sera donc pas prévu d'aménagement de ce chemin. Ce point sera clarifié dans l'OAP.</i></li> </ul>	<p><b>Modification texte p 10, ajout :</b> « Le chemin de Canto Coucut demeure un chemin à vocation agricole, tout en accueillant un cheminement doux. »</p> <p><b>Modification cartographie p10, ajout d'un figuré pour le cheminement piéton :</b></p> <p><b>Avant :</b></p>  <p><b>Après :</b></p> 	
	Corriger le tracé du cheminement piéton le long du fossé	Voir réponses de la commune au CE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Page 11 : si le cheminement piétonnier le long du fossé doit se prolonger le long de la parcelle 86 jusqu'à l'avenue des Coteaux, il serait utile de créer un emplacement réservé. <i>Le tracé actuel se superpose avec un fossé et doit être corrigé. Le nouveau tracé ne nécessitera pas d'emplacement réservé.</i></li> </ul>	<p><b>Modification de la cartographie de synthèse des orientations d'aménagement et de programmation p11</b></p>	

					<p><b>Avant :</b></p> 	<p><b>Après :</b></p> 
	Préciser la densité de <b>Canto Coucut</b> et Faloure afin de répondre aux objectifs du SCOT	<b>Réserve DDT</b> (à compléter également dans le RP)	<b>La DDT</b> a émis le 17 septembre 2017 un avis favorable sous réserve : - de <b>vérifier la compatibilité des objectifs de densité des OAP Canto Coucut et Faloure avec les prescriptions du SCOT révisé,</b> <i>Accord du maire et validation par le SMEAT pour l'ensemble des OAP</i>	<p><b>Précisions sont réalisées dans le rapport de présentation p 88 :</b></p> <p>Les secteurs de Faloure et de Canto Coucut seront bâtis sur des emprises de respectivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3,8 hectares pour l'OAP Faloure, avec 3,5 hectares consacrés à la production de logements et d'activités de services (soit 0,3 Ha) et 0.3 Ha d'EBC</li> <li>- 3,4 hectares pour l'OAP Canto Coucut avec 2.8 Ha pour l'implantation de logements et 0.6 Ha classés en zone N.</li> </ul> <p>Ces densités se basent sur la notion de centralité définie par le SCOT. En effet, celui-ci prescrit une densité maximale de 10 logements à l'hectare hors des noyaux villageois, quand il prévoit au cœur de ceux-ci une densité de 15 logements à l'hectare en moyenne. »</p>		
<b>OAP Faloure</b>						
	Distinguer la surface en AU de la surface en EBC	Commentaire CE			<p><b>Modification de la cartographie p 20.</b></p> <p><b>Avant :</b></p>  <p><b>Après :</b></p> 	
	Préciser que le secteur de Faloure sera ouvert une fois la STEP réalisée	<b>Voir réponse Commune à réserve DDT</b>	Réalisation OAP subordonnée à la création de la STEP		<b>Modification du texte p 22, ajout :</b> « L'urbanisation du secteur est conditionnée à la mise en service de la STEP. »	
	Montrer les dispositions qui seront prises pour éviter les inondations dans le secteur	Voir réponses de la commune au CE			<b>Modification du texte p21, ajout :</b> « Les lignes de récolte des eaux pluviales sont aménagées en un système de noues et de bassins en eau permettant de stocker les eaux pluviales, d'assurer à la fois leur infiltration dans le sol, leur ralentissement ainsi que leur écoulement vers le ruisseau. »	
	Préciser la densité de Canto Coucut et Faloure afin de répondre aux objectifs du SCOT	<b>Réserve DDT</b> (à compléter également dans le RP)	<b>La DDT</b> a émis le 17 septembre 2017 un avis favorable sous réserve : - de <b>vérifier la compatibilité des objectifs de densité des OAP Canto Coucut et Faloure avec les prescriptions du SCOT révisé,</b> <i>Accord du maire et validation par le SMEAT pour l'ensemble des OAP</i>		<b>Précisions dans de rapport de présentation</b>	
	L'OAP de Faloure pourrait aussi être complétée pour préciser l'implantation des services et commerces de proximité envisagés. p 33 RE	Commentaire CE			<b>Modification du texte p22, ajout :</b> « Un terrain au contact de l'Avenue des Coteaux est destiné à des activités de services ou commerciales et permet de renforcer l'offre du bourg. Le stationnement est assuré par l'aménagement d'un parking à l'arrière du secteur des activités. »	

	<p>Demande du Commissaire enquêteur :</p> <p>Il serait souhaitable enfin de prendre en compte les observations du public qui demandent de prévoir des liaisons piétonnes avec le lotissement de Terrède et celui de la Guérinière.</p> <p>La réalisation de cette OAP est subordonnée au renouvellement de la station d'épuration de Menrhume prévu fin 2018 par le SICOVAL.</p>	<p><b>Modification du texte p21 :</b> « La continuité piétonne avec les quartiers voisins est assurée par une venelle existante au sud et une extension du cheminement au nord le long, de l'Avenue des Coteaux. »</p> <p><b>Modification des cartes Programmes d'équipement de la zone p22 et Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation 23</b></p> <p><b>Avant :</b></p>  <p><b>Après :</b></p>  <p><b>Avant :</b></p>  <p><b>Après :</b></p> 		
<p><b>OAP Château – Modifications profonde de l'OAP :</b> reprise complète de la description de l'opération en excluant le permis de construire de 12 logements en cours de réalisation</p>				
	<p>Modifier les accès dans l'OAP</p>	<p>Voir réponses de la commune au CE</p>	<p>- Pages 16, 17 et 18 : un accès spécifique a été autorisé et réalisé pour la desserte de la parcelle 369 qui ne pourra être utilisé comme « accès unique » pour desservir également l'OAP en raison des talutages réalisés: corriger le document en conséquence en revoyant l'accès de l'OAP. <i>Les accès de l'OAP seront revus.</i></p>	<p><b>Modification du texte et de la cartographie p 16 :</b></p> <p><b>Avant :</b></p>

				<p><b>③ Programmes d'équipement de la zone :</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Depuis l'Allée de la Jumenterie, une seule voie de desserte est créée à l'emplacement du chemin rural existant. Cette voie s'inscrit sous les alignements d'arbres existants. Son gabarit doit permettre la préservation des arbres existants.</li> <li>★ Prévoir une extension du réseau AEP depuis Avenue du Lac ainsi qu'un réseau de défense incendie.</li> <li>★ Les réseaux ANC sont obligatoirement raccordés ultérieurement.</li> </ul> <p>— Créer une voie de desserte depuis l'Allée de la Jumenterie (un seul accès depuis l'Allée du Château. Les accès aux parcelles se font depuis cette nouvelle voie de desserte)</p> <p><b>Après :</b></p> <p><b>③ Programmes d'équipement de la zone :</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Depuis l'Allée de la Jumenterie, une voie d'accès est créée et permet de desservir l'ensemble des constructions.</li> <li>★ La création d'un cheminement piéton connecte le projet au réseau de cheminements piétons et d'allées cavalières permettant notamment, de rejoindre le centre du village.</li> <li>★ Prévoir une extension du réseau AEP depuis Avenue du Lac ainsi qu'un réseau de défense incendie.</li> <li>★ Une fois la STEP opérationnelle, le raccordement du projet à l'assainissement collectif sera étudié.</li> </ul> <p>— Créer un accès depuis l'Allée de la Jumenterie</p> <p>↔ Créer, articuler des continuités piétonnes et paysagères</p>
	<p>Modifier le périmètre de l'OAP en excluant la parcelle qui fait l'objet d'un PC. Corriger aussi la superficie restant à aménager</p>	<p>Voir réponses de la commune au CE</p>	<p>- Corriger le contour de l'OAP en excluant la partie de la parcelle 369 ayant fait l'objet d'un permis de construire en cours de réalisation pour 12 logements et confirmer le nombre de constructions et de logements à créer sur le bas de la parcelle 391 seulement : 5 à 6 logements (page 16) ou 12 logements comme indiqué dans le Rapport de présentation ?</p> <p><i>La modification du périmètre de l'OAP sera réalisée. Le nombre de logements sur l'OAP restante sera également précisé.</i></p>	<p><b>Modification du périmètre de l'OAP sur les cartographies p 6 et de 14 à 18. Exemple p 14.</b></p> <p><b>Avant :</b></p>  <p><b>Après :</b></p>

				 <p><b>Modification du nombre de logements prévus, texte p16 :</b> « L'urbanisation des terrains permet la réalisation d'environ 7 logements conformément aux recommandations du SCOT. »</p>
Corriger la dénomination du chemin rural (chemin privé et non chemin rural).	Voir réponses de la commune au CE			<p><b>Phrase supprimée</b></p>
Resituer l'OAP par rapport à la centralité	Voir réponses de la commune au CE : EBC jusqu'au centre culturel (cheminement doux ?)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir une liaison douce entre cette zone et le cœur du village ?</li> <li>- <i>Une réflexion sur la liaison de l'OAP avec le cœur du village doit être menée dans le cadre de la réflexion sur la centralité. Il conviendra d'ores et déjà de resituer l'OAP par rapport à la future centralité</i></li> <li>- Le déclassement en A des parcelles actuellement en zone AU n'est pas de nature à conforter la centralité du village en maintenant des terres agricoles plus ou moins exploitées en plein cœur du centre bourg : n'est-il pas envisageable de les classer en AO en vue d'une opération d'aménagement à programmer à long terme qui viendrait s'intégrer au-dessus de l'OAP Château et remplirait ainsi une « dent creuse » ?</li> <li>- L'urbanisation de cette dent creuse ne se fera pas à l'échéance du PLU. Le classement de ce secteur sera revu lors d'une prochaine révision du PLU <i>Le classement en zone AUO nécessiterait un avis de la CDPENAF. Ce projet s'inscrit sur du long terme (au-delà du PLU) et s'articulera avec les réflexions sur la centralité du village. Il est toutefois possible de montrer des intentions dans l'OAP (liaisons avec le centre du village).</i></li> </ul>	<p><b>Modification du texte p14 ajout :</b> « Le projet vise à densifier une dent creuse entre le tissu pavillonnaire et une opération de logements en cours de réalisation. La connexion au centre du village se réalise par les cheminements piétons qui permettent notamment de rejoindre le centre culturel et l'école. Depuis l'avenue du lac, le site est desservi par l'Allée de la Jumenterie qui est un accès privé. »</p> <p><b>Modification du texte p15 ajout :</b> « Elle devient également le support de cheminements piétons qui sont connectés aux allées cavalières et permettent de rejoindre le centre-bourg. »</p> <p><b>Modification du texte p16 ajout :</b> « La création d'un cheminement piéton connecte le projet au réseau de cheminements piétons et d'allées cavalières permettant notamment, de rejoindre le centre du village. »</p> <p><b>Modification cartographies, p15 à 17,</b> ajout des liaisons piétonnes et allées cavalières. Exemple cartographie p15</p> <p>Avant :</p> <p>② Les continuités paysagères, les boisements et les lisières :</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver le cadre arboré existant</li> <li>Densifier, compléter, prolonger les alignements d'arbres existants de manière à les rendre continus et créer des bords arborés</li> <li>Créer, articuler des continuités piétonnes</li> </ul> <p>Après :</p>	

					<p>② Les continuités paysagères, les boisements et les lisières :</p>  <p> <span style="color: green;">■</span> Préserver le cadre arboré existant  <span style="color: darkgreen;">■</span> Densifier, compléter, prolonger les alignements d'arbres existants de manière à les rendre continus et créer des bords arborés  <span style="color: yellow;">- - -</span> Créer, articuler des continuités piétonnes </p>
	Raccordement de l'OAP à l'assainissement collectif	Voir réponse Commune à réserve DDT	<p>- L'OAP Château ne pourrait-elle pas être raccordée sur le réseau d'assainissement collectif de l'avenue du Lac (station de Menrhume) plutôt que sur un dispositif d'assainissement non collectif (avec passage en zone UC1) ?</p> <p><i>Le raccordement de cette zone nécessiterait un aménagement d'ensemble et l'obligation pour l'aménageur de : réaliser un poste de refoulement, d'obtenir des servitudes de passage sur des parcelles privés pour un raccordement Allée de la Guérinière ou Chemin du Catilat. Le projet ne pourra être réalisé qu'après la mise en service de la nouvelle STEP de Menrhume. A noter qu'un projet est en cours actuellement sur une partie de cette zone avec un assainissement non collectif.</i></p> <p><b>RECOMMANDATION sur le projet de zonage de l'assainissement : L'extension du réseau public d'assainissement dans l'allée de la Jumenterie sera étudiée pour le raccordement de l'OAP Château</b></p>	<p><b>Modification du texte p16 ajout :</b> « Une fois la STEP opérationnelle, le raccordement du projet à l'assainissement collectif sera étudié. »</p>	
	<p><b>Synthèses rapport d'enquête pour l'OAP Château :</b> De plus il est indiqué la production de 5 ou 6 logements en accession à prix abordable alors que le règlement de la zone UC impose des logements locatifs sociaux : 6 pour une opération de 12 logements.</p>				<p>Modification du texte p 16 :</p> <p>Avant : « L'urbanisation des terrains permet la réalisation d'environ 5 à 6 logements en accession à prix abordable tel que prévu par le PLH, et respectant les densités préconisées par le SCOT. »</p> <p>Après : « L'urbanisation des terrains permet la réalisation d'environ 7 logements conformément aux recommandations du SCOT. »</p> <p>La création de logements sociaux sur cette OAP est subordonnée aux règles de la zone UC. Pour rappel cf. règlement détaillé : « Toute opération de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter une part de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS).</p>