

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-quatre, le 12 février, le Conseil Municipal de la commune de Pougues-les-Eaux, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Madame Sylvie CANTREL, Maire,

Nombre de Conseillers en exercice : 19 Présents : 16 Votants : 17
Date de la convocation du Conseil Municipal : le 5 février 2024.

Etaient présents : M Gilles BERTRAND, Mme Claire NEDELLEC, M Jean-Michel DUPONT (arrivée à 19h26), Mme Françoise BENAS, M Vincent BERTHELOT adjoints ; Mme Marie-Pierre DUVERGER-MALOUX élue déléguée ; M Jean-Louis MARCEAU, M Louis MINEL, Mme Elide SANCHEZ, M Patrick GUYON, Mme Claudine BILLET (arrivée 19h06), M François WEIGEL, M Cyrille GODARD, M Jean Claude JOURNET, Mme Séverine FAVARD conseillers.

Absents excusés : Mme Camille DABKOWSKI procuration donnée à Mme Séverine FAVARD, M Sébastien DUDRAGNE procuration donnée à Mme Sylvie CANTREL, Mme Bernadette HOSPITAL.

Secrétaire de séance : Mme Claire NEDELLEC

N° 24 – 06 : Approbation de la révision générale du Plan local d'urbanisme

Madame le Maire expose que par délibération n°20-75 du 19 octobre 2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU), défini les objectifs poursuivis et fixé les modalités de concertation.

Lors de sa séance du 13 décembre 2021, l'assemblée délibérante a débattu des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui s'articulent autour de huit objectifs :

- 1- Répondre aux besoins d'un nombre croissant de ménages
- 2- Adopter un développement urbain équilibré
- 3- Préserver et promouvoir un cadre de vie de qualité
- 4- Préserver et gérer les milieux naturels
- 5- Veiller à la qualité de l'urbanisation nouvelle en continuité de celle existante
- 6- Développer un habitat diversifié
- 7- Requalifier et adapter la ville aux usages locaux
- 8- Baser le développement économique sur le tourisme et les loisirs et maintenir les activités existantes en développant des activités événementielles.

Le groupe de travail des élus réuni régulièrement et la commission urbanisme ont travaillé sur le

projet de plan local d'urbanisme. La concertation a été mise en œuvre selon les modalités définies pour associer les habitants, les associations locales, les commerçants et artisans, les agriculteurs à la redéfinition de leur cadre de vie et à la prise en compte de leurs besoins.

Par délibération n°23-32 du 31 mai 2023, le Conseil Municipal a dressé un bilan favorable de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'urbanisme.

Le projet ainsi arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés et soumis à enquête publique.

Conformément à l'arrêté N° AT 23 – 71 en date du 1er août 2023, l'enquête publique s'est déroulée sur une durée de 32 jours, soit du mardi 12 septembre au vendredi 13 octobre 2023 inclus.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151—1 à L.153—26,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°20-75 en date du 19 octobre 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation,

Vu la délibération du conseil Municipal n°21-88 en date du 13 décembre 2021 portant débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,

Vu la délibération du conseil municipal n°23-32 en date du 31 mai 2023 portant sur le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme de la commune,

Vu l'arrêté n° AT 23 – 71 en date du 1^{er} août 2023 prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune,

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur, Monsieur Dominique LAPREVOTTE en date du 7 novembre 2023,

Vu l'avis favorable du commissaire enquêteur au projet de révision générale du plan local d'urbanisme émis sous les réserves suivantes : le retrait du projet de lotissement des Montais et de l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière ainsi que la prise en compte dans les documents des modifications donnant une suite favorable aux demandes reçues durant l'enquête publique et ayant fait, après analyse, l'objet d'un avis favorable du maître d'ouvrage, et, assorti de recommandations,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAE) de Bourgogne Franche-Comté du 5 septembre 2023,

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé (ARS) de Bourgogne Franche Comté du 22 juin 2023,

Vu l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 26 juillet 2023,

Vu l'avis de la Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETSPP) reçu le 4 juillet 2023,

Vu l'avis des services de l'Etat du 6 septembre 2023,

Vu l'avis du Syndicat mixte du SCOT du Grand Nevers en date du 2 août 2023,

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Nièvre en date du 3 août 2023

Vu l'avis du Conseil départemental de la Nièvre en date du 28 août 2023,

Considérant que les avis formulés par les personnes publiques associées, consultées et les services consultés conduisent à apporter des éléments de réponse et à compléter le projet de plan local d'urbanisme conformément au tableau annexé à la présente délibération,

Considérant les demandes et observations émises au cours de l'enquête publique et le courrier en date du 27 octobre 2023 annexé à la présente délibération portant observations et réponses apportées par la commune,

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme arrêté soumis à enquête publique est modifié pour intégrer certaines modifications, certains compléments et ajustements pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et services consultés, des observations du public et de l'avis du

Considérant que le dossier du plan local d'urbanisme révisé ainsi modifié et tel que présenté et annexé, est prêt à être approuvé conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, au terme du vote suivant : ne prenant pas part au vote 1 (M Gilles BERTRAND), votants 17, suffrages 16 (abstention Mme Marie-Pierre DUVERGER-MALOUX), pour 16,

1° d'approuver le Plan Local d'urbanisme tel qu'annexé,

2° de préciser qu'en application de l'article L.153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme sera consultable sur le portail national de l'urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>), sur le site internet de la ville (<https://www.ville-pouguesleseaux.fr>) et en mairie aux heures habituelles d'ouverture.

3° d'indiquer qu'en application du I et du 1° du II de l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme, la présente délibération et le plan local d'urbanisme qui y est annexé seront transmis à Monsieur le Préfet de la Nièvre et publiés sur le Géoportail de l'urbanisme, portail national de l'urbanisme prévu à l'article L.133-1 du code précité.

Conformément au III de l'article L.153-23 précité, en cas de difficultés techniques empêchant la publication sur le portail national de l'urbanisme, la présente délibération et le plan seront rendus publics sous forme électronique sur le site internet de la commune en vertu du III de l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales. La commune devra informer l'autorité administrative compétente de l'État des difficultés rencontrées et procédera à la publication sur le portail national de l'urbanisme dans un délai de 6 mois à compter de la date à laquelle le document sera devenu exécutoire.

Conformément à l'article R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et mention de cet affichage sera fait dans un journal diffusé sur le département.

4° de préciser que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

5° de charger le maire ou le premier adjoint d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus, et ont signé au registre tous les membres présents.

Pour copie certifiée conforme, le 13 février 2024

Le Maire,



Mairie de Pougues les Eaux - 96 Marc Simone Veil

58320 POUQUES LES EAUX

03 86 90 96 00

mairie@ville-pouguesleseaux.fr



VILLAGES ÉTAPES



Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le 13/02/2024



ID : 058-215802141-20240212-DELIB24_06-DE

| Suites données aux remarques et avis émis par les Personnes Publiques Associées | | |
|---|---|---|
| PPA | Remarques et avis | Suites données |
| ARS Bourgogne - Franche-Comté | S'assurer des capacités de distribution en eau au regard de la croissance du parc de logement | Les besoins en logements sont, entre autres, liés à un objectif démographique de retour à la population de 2007. Le réseau était déjà capable d'alimenter cette population et aucune tension sur la ressource ne sera induite par cet objectif. |
| | Prendre en compte la problématique des bruits de voisinage | Cette problématique a été intégrée au travers d'une densité de construction adaptée au contexte et une répartition des sous-destinations entre les différents secteurs cohérente avec leur fonction principale. |
| | Apporter une vigilance au risque induit par le développement du moustique-tigre | Le PLU ne permet pas la mise en place d'outils dédiés à la lutte contre le moustique-tigre. Toutefois, la préservation de l'environnement porté par le document garantira la présence de prédateurs de cet insecte. |
| Chambre d'Agriculture de la Nièvre | Prendre en compte les données du recensement agricole de 2020 | Au vu de l'ancienneté du recensement agricole disponible au moment de l'élaboration du diagnostic, l'analyse a été mise à jour avec les données du recensement 2020. |
| | Faire apparaître les informations issues de l'atelier agricole et du questionnaire qui a été réalisé | Peu d'agriculteurs ont participé à cet atelier agricole, ce qui n'a pas permis de tirer d'analyse approfondie complémentaire à celle établie à partir du recensement agricole. Des éléments issus de cet atelier sont déjà présents dans le diagnostic. |
| | Préciser les vocations agricoles des parcelles urbanisées | Ces précisions ont été apportées. |
| | Avis défavorable concernant l'OAP des Montais | Cette OAP a été supprimée. |
| | Des erreurs concernant les surfaces des parcelles et zones doivent être corrigées | Ces erreurs ont été corrigées |
| | 3,2 ha de potentiel constructible pour l'habitat est situé en extension alors que du potentiel existe dans l'enveloppe | L'identité de ville-jardin de Pougues-les-Eaux fait partie de son histoire et la préservation d'espaces végétalisés au sein de l'enveloppe urbaine est essentielle à sa préservation. Un équilibre entre densification et extension urbaine a donc été recherché par les élus. Le potentiel en extension a été réduit. |
| Conseil départemental de la Nièvre | Le projet de Réplique de la Charpente de Notre-Dame de Paris va consommer beaucoup de fonciers. | Ce projet constitue une opportunité pour le territoire à une large échelle et la consommation foncière importante est à regarder au regard de l'effet positif global pour le territoire. En outre, ce projet permettra de remobiliser une friche du territoire. |
| | La hauteur des constructions en zone A doit être portée à 12 mètres | Cette modification a été réalisée |
| | Mieux intégrer les axes du schéma cyclable de Nevers Agglomération et plus généralement les enjeux liés aux mobilités actives et alternatives à l'automobile | La densité visée par la commune ainsi que la concentration de l'activité commerciale dans le centre à vocation à faciliter la proximité des habitants avec les commerces et ainsi rendre plus efficaces les modes actifs malgré un contexte périurbain favorable à l'automobile. Le développement urbain à proximité de la gare a été envisagé, mais face aux contraintes environnementales sur le secteur, ce projet n'a pas pu aboutir. |
| CDPENAF de la Nièvre | L'impact du projet Forêt Notre-Dame sur les flux routiers interroge. | En effet, le projet risque d'augmenter le flux. Toutefois, le règlement impose la création d'accès proportionnés au projet et un giratoire est envisagé à l'entrée de ce secteur et permettrait de sécuriser ce nouveau flux. Il est important de souligner qu'une partie des visiteurs pourront s'appuyer sur la gare de Pougues-les-Eaux pour accéder au site limitant ainsi l'impact du projet sur le trafic routier. |
| DDT de la Nièvre | Interrogation sur la pertinence l'OAP des Montais | Cette OAP a été supprimée. |
| | Détailler davantage la méthode de calcul de la consommation foncière | Des éléments ont été ajoutés dans le rapport de présentation |
| | Réaliser un inventaire des zones humides | Une analyse plus précise des secteurs concernés par une zone humide a été réalisée |
| | Apporter des précisions concernant l'assainissement | Des corrections et clarifications ont été apportées, mais aucune donnée plus récente n'a pu être exploitée |
| | Respecter les densités de logement prescrites par le SCoT au sein des OAP | Cette précision a été apportée. |
| | Interrogation sur la pertinence l'OAP des Montais | Cette OAP a été supprimée. |
| | Réaliser les corrections et ajustements nécessaires à la clarté du document | Les corrections et les ajustements nécessaires ont été réalisés |
| | Les chiffres indiqués pour le besoin en logement dû à la croissance démographique sont différents entre les pages 10 et 11 du PADD | Les valeurs ont été vérifiées et sont cohérentes. Page 10, il est évoqué le besoin en logement pour les nouveaux ménages alors que la page 11 traite des logements neufs à produire. Ces calculs du scénario sont développés dans les justifications. |
| | Le paragraphe relatif à la hauteur des annexes page 25 du règlement n'est pas clair. Il est surprenant de ne pas pouvoir construire un garage attenant de même hauteur que la maison. | Une annexe de plus de 4m de haut apparaît peu souhaitable dans le paysage bâti, car il s'agit de volume comportant peu d'ouverture et aux faibles qualités architecturales. La limite de 4m de haut apparaît équilibrée pour permettre aux habitants de construire des annexes répondants à leur besoin tout en limitant les projets trop impactant dans le paysage bâti de Pougues-les-Eaux. |
| La hauteur des annexes en zone agricole et naturelle doit être réglementée. | La hauteur des annexes est réglementée au sein de la partie 1 "Dispositions communes aux zones" | |

SCoT du Grand Nevers

| | |
|---|---|
| Le document ne s'inscrit pas dans les objectifs de la loi Climat et Résilience et devra donc être mis en compatibilité lorsque les documents de rang supérieurs seront révisés. | La loi climat et résilience s'imposent aux SRADET qui décline les objectifs à l'échelon territorial. Les SCoT doivent ensuite traduire localement ces objectifs. Ces objectifs ne sont donc pas à intégrer directement. Le document d'urbanisme a été élaboré au regard des contraintes actuelles et sera mis en compatibilité avec les nouvelles lois et les nouveaux documents supra-communaux lors des modifications ou révisions ultérieures. |
| Les données datent souvent de 2018 | Les données utilisées sont celles disponibles au moment de la rédaction du diagnostic qui a servi de base à la définition du PADD. Mettre à jour les données de manière systématique risque de diminuer la cohérence de l'ensemble du document et son intelligibilité. Les données seront toutefois mises à jour sur les points qui ont été creusés au cours de la traduction réglementaire du PADD. |
| La comparaison avec Guéigny n'est pas expliquée et la place de la commune dans l'armature du SCoT n'est pas mentionnée | La comparaison avec Guéigny a été expliquée en introduction de la partie 3 "Habitat et population". La place de Pougues-les-Eaux comme pôle de proximité au sein de l'armature territoriale a été précisée. |
| Il n'est pas fait mention du PLH | Les mentions du PLH ont été réalisées |
| Des données de l'État Initial de l'Environnement semblent trop anciennes pour servir à l'analyse | Les données utilisées le sont uniquement si elles apparaissent toujours conformes au contexte observé par le terrain ou toute autre donnée complémentaire. |
| Aucun élément ne permet de comprendre comment la densité de 15 logements par hectare sera atteinte | Cet objectif a été inscrit au sein des OAP. |
| L'absence de présentation et d'analyse des conséquences du projet "Notre Dame" fait peser un risque juridique sur le projet de PLU | Ce projet a été développé dans le rapport de présentation |
| Les critères de dureté foncière seraient à revoir en considérant les objectifs de la loi Climat et Résilience | La rétention foncière est une des raisons principales de la dureté foncière et la loi Climat et Résilience n'a pas d'effet sur celle-ci. |
| L'analyse de la consommation de foncier doit être réalisée au regard des données de l'observatoire de l'artificialisation | La consommation foncière mesurée grâce aux permis de construire permet une mesure très précise de la consommation foncière et son repérage cartographique. Le choix a été fait de retenir la méthodologie la plus performante de mesure de la consommation foncière. |
| La comparaison des éléments liés à la démographie avec l'échelle du SCoT serait pertinente | En effet, cette comparaison avec le SCoT peut être pertinente. Il a toutefois été retenu comme échelle territoriale l'intercommunalité et le département. Dans un souci de clarté de l'analyse et des graphiques, l'ajout d'une nouvelle échelle de comparaison ne semble pas optimal. |
| Prendre en compte la structure de la population dans l'analyse du parc de logement et de son occupation | L'enjeu d'inadéquation de l'offre de logement avec certains types de ménages pourtant de plus en plus nombreux sur la commune est retranscrit dans les enjeux de la partie 3.3 "Un parc de logements peu diversifié et favorable aux familles" du rapport de présentation |
| L'analyse de la consommation foncière historique à partir des données Corine Land Cover apparaît insuffisante | Les données Corine Land Cover permettent une analyse sur une échelle temporelle longue. Celle-ci vient en complément de l'analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années. |
| Les attentes en matière de production de logements attendus devront être précisées | Des précisions ont été apportées dans le rapport de présentation |
| Le nombre de constructions neuves rapportées au nombre d'hectares consommés ne correspond pas à l'objectif de 15 logements par hectare | La consommation foncière attendue est inférieure au potentiel constructible à cause de la rétention foncière, ce qui induit une surface mobilisée à horizon 2035 plus faible qu'indiquée. |
| Le document ne s'inscrit pas dans les objectifs de la loi Climat et Résilience | La loi climat et résilience s'imposent aux SRADET qui déclinent les objectifs à l'échelon territorial. Les SCoT doivent ensuite traduire localement ces objectifs. Ces objectifs ne sont donc pas à intégrer directement. Le document d'urbanisme a été élaboré au regard des contraintes actuelles et sera mis en compatibilité avec les nouvelles lois et les nouveaux documents supra-communaux lors des modifications ou révisions ultérieures. |
| Le projet de Réplique de la Charpente de Notre-Dame de Paris n'est pas présenté dans le diagnostic | Ce projet a été défini au milieu du processus de révision du PLU. Il n'a donc pas été mentionné dans le diagnostic. Toutefois, le site est concerné par une friche dont la remobilisation est évoquée dans le PADD. Ce projet est une opportunité répondant à cet objectif des élus. |
| Le cimetière et l'extension de la station d'épuration constituent des consommations d'ENAF | L'emplacement réservé du cimetière a été retiré. L'extension de la station d'épuration n'est pas un projet programmé par les élus, mais l'emplacement réservé permet de garantir l'absence d'aménagements contrariant ces possibilités. |
| La consommation d'ENAF doit être analysée au regard des données de l'Observatoire de l'artificialisation et la traduction des objectifs de loi Climat et Résilience doit s'appuyer sur cette base | L'utilisation de données plus précises garantit une réponse plus précise aux enjeux et au contexte territorial. La méthodologie utilisée a été précisée. |
| La renaturation des espaces bâtis évoqués ne peut être présenté comme telle | Cette mention a été supprimée |
| Le RNT doit concerner l'état initial de l'environnement et non le diagnostic socio-économique | Le RNT traite également de l'état initial de l'environnement |
| L'évaluation environnementale est peu approfondie | Des compléments ont été apportés |
| La justification de la comptabilité avec le SCoT ainsi que le PLH et le PCAET apparaît sommaire | La compatibilité s'analyse de manière générale et non point par point. Les justifications de compatibilité ont toutefois été spécifiées objectif par objectif afin d'approfondir la présentation de la traduction des documents supra-communaux dans le PLU. |
| Un rapport doit obligatoirement être présenté en conseil municipal sur la consommation d'ENAF sur la base des données de l'observatoire de l'artificialisation | Ce rapport n'est pas inclus dans les procédures de révisions des PLU. |

| | | |
|--------------------------------|---|--|
| | L'OAP nuancier ne permet pas d'identifier si les teintes proposées sont autorisées ou interdites | L'OAP indique des RAL qui permet de définir précisément une couleur. |
| | Le règlement ne permet pas de comprendre comment sera atteint l'objectif de densité de 15 logements par hectare | Le règlement ne peut pas imposer de densité, seule l'OAP le peut. Toutefois, l'implantation des nouvelles constructions en zone U se fait principalement par mobilisation de dents creuses, synonyme de densification des espaces bâtis. |
| | Le règlement ne semble pas prendre en compte les obligations de la loi d'accélération des énergies concernant les espaces de stationnement | Les obligations évoquées s'appliquent aux projets, mais pas aux documents d'urbanisme |
| | Réaliser les corrections et ajustements nécessaires à la clarté et cohérence du document | Les corrections et les ajustements nécessaires à la clarté et cohérence du document ont été réalisés |
| MRAe Bourgogne - Franche-Comté | Compléter le rapport environnemental en précisant les impacts potentiels des projets sur l'ensemble des secteurs de la commune | Des précisions ont été apportées dans le rapport de présentation notamment sur l'impact du projet Notre-Dame |
| | Compléter le rapport d'évaluation environnementale par l'analyse de l'articulation du PLU avec le plan de gestion des risques d'inondation Loire-Bretagne 2022-2027 | Cette analyse a été rajoutée au rapport de présentation |
| | Compléter le rapport avec les données manquantes relatives à la consommation d'espaces pour les activités économiques, les infrastructures et les équipements, et d'adapter les périodes de référence afin de pouvoir comparer avec précision le projet de PLU avec les tendances passées et étayer l'analyse sur l'effort de sobriété envisagé | Les données sur la consommation foncière liée aux activités ont été ajoutées. |
| | Revoir l'analyse et les hypothèses de consommation d'espaces du PLU pour présenter une sobriété foncière respectant les dispositions du SRADET de Bourgogne-Franche-Comté et de la loi Climat – Résilience | L'analyse a été revue. |
| | Revoir à la baisse le scénario démographique pour être cohérent avec les évolutions constatées depuis 2009, une croissance démographique nulle paraissant plus probable | L'objectif démographique défendu par les élus vise à un retour de la population à son niveau de 2017. Elle s'appuie sur les importantes qualités de Pougues-les-Eaux et de sa connexion avec Nevers, mais également des polarités extrarégionales via la gare SNCF. La défense de cette croissance démographique est essentielle au maintien des services de la commune. |
| | Élaborer un plan d'action sur la vacance du parc de logements afin d'atteindre les objectifs de réduction fixés | Le PLU ne le permet pas. |
| | Préciser au sein des OAP, le nombre minimal de logements attendus par secteur d'urbanisation. | La densité de logement a été ajoutée à l'OAP rue de Satinges. |
| Préfecture de la Nièvre | Approfondir le projet de réplique de la toiture et de la flèche de Notre-Dame de Paris préalablement à son intégration dans le document d'urbanisme | Le projet tel que permis par le document permet de ne pas engager une procédure lourde de révision du document à courte échéance. Toutefois, d'autres contraintes réglementaires s'appliqueront à ce projet et garantiront la qualité de celui-ci. |
| | La densité de logements préconisée par le SCoT n'apparaît pas clairement dans les OAP et l'OAP des Montais génère une discontinuité | La densité de logement a été ajoutée à l'OAP rue de Satinges et l'OAP des Montais a été supprimée |
| | La localisation des zones humides est insuffisante | Une analyse plus précise des secteurs concernés par une zone humide a été réalisée |
| | Préciser les calculs relatifs à la consommation passée et à la consommation future | L'analyse a été revue. |
| | Des points du règlement écrit et graphique sont susceptibles de rendre leur application complexe | Des corrections et clarifications ont été apportées. |

Pougues-les-Eaux, le 27 octobre 2023

Le Maire de Pougues-les-Eaux

A

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Monsieur Dominique LAPREVOTTE

**Observations et réponses du Maire de Pougues les Eaux suite à l'enquête publique
relative au projet de plan local d'urbanisme**

1 Demandes de maintien des parcelles en zone constructible

- **M Nadolny** : favorable pour supprimer les éléments du paysage sur la parcelle ZD 248, ces derniers n'existant plus sur le terrain.
- **Mme Duverger-Maloux** : défavorable pour maintenir la parcelle ZT 45 en zone constructible car le secteur est humide (présence de nombreux étangs et plans d'eau), il n'y a pas de réseau d'assainissement et un ANC est difficile à concevoir.
- **M et Mme Maringe** : favorable pour mettre les parcelles 321 et 323 en zone constructible.
- **Mme Equenot et M Vavon, M de Figueiredo, Mme Mallarmé, Mme Davidenko et M Creuset** : toutes ces parcelles sont situées impasse de Maupertuis. Défavorable, maintien des parcelles en zone A dans le secteur car nous sommes à la limite de la commune, le terrain est très pentu, le sol argileux et des problèmes de fissurations des maisons apparaissent (dossiers déposés en mairie dans le cadre de catastrophe naturelle).

Il faut noter que les annexes et extensions des habitations sont autorisées en zone A ou N.

- **M Pointe Joris** : favorable pour mettre une superficie de 1100 m² sur le haut de la parcelle en zone constructible. Un CUb pour un projet de construction déposé le 08/07/2022 par Mme Anne-Laure Sirot, ancienne propriétaire, a reçu un avis favorable en date de 08/09/2022 (CU n°0582140220N0040)
- **M Trotot** : défavorable car l'exploitation agricole est située à moins de 100m de la parcelle.

2 Demande de classement de parcelles en zone constructible

- **Mme Rodriguez** : défavorable car en secteur non urbanisé

1

- **M et Mme Devillechaise** : défavorable car en secteur agricole et sans réseaux.

3 Projets décrits dans le PLU

- **M Beauvois** : la commune reste favorable au projet de l'OAP de la rue de Nevers
- **Mme Ertel** : la commune reste favorable au projet de l'OAP rue de Satinges en respectant la densité de 15logements/ha.
- **Mme Queneau** : le projet « La Forêt Notre-Dame » provient de porteurs de projets privés qui contacteront probablement les propriétaires des terrains concernés.
- **M Jouot, M Carneiro** : défavorable pour modifier la destination des zones et le règlement des zones UL et NL. Le projet de photovoltaïque est associé au projet FND.

4 Observations diverses

- **Mme Glemza** : il n'y a pas d'erreur le chemin communal va au-delà de son entrée sur le cadastre.
- **M Dudragné** : favorable à augmenter la longueur de la façade constructible en maintenant une superficie de 1000m²
- **M Jouot** : tous les éléments de PLU étaient sur le site à partir du vendredi 8 septembre 2023 et la procédure a été respectée. M Jouot est le seul à faire cette remarque.

5 Question du Commissaire enquêteur

- Favorable pour supprimer l'emplacement réservé pour l'agrandissement du nouveau cimetière et mettre la parcelle en zone A.

6 Réponses aux remarques des PPA

- La densité de 15 logements /ha va être précisée dans les zones 1AU
- La hauteur va être portée à 12 m en zone agricole
- Une demande sera faite au CDHU pour réaliser un inventaire détaillé des zones humides.



Le Maire
Vivie CANTREL