

ANNEXE 4 - RAPPORT DE SYNTHÈSE

Ce rapport comporte 3 types d'observations :

- 1 - celles relatives au dossier d'enquête ;
- 2 - les interrogations consécutives aux avis des services
- 3 - l'examen des contributions publiques.

1 - LE DOSSIER D'ENQUÊTE

<u>Sur la présentation du dossier</u>	
<u>Observation du CE</u>	<u>Réponse du Maître d'ouvrage</u>
<i>La hiérarchie des titres n'apparaît pas toujours respectée, il semble y avoir confusion sur certaines pièces entre le titre « Livret » et le titre « Pièce ». La pièce n°3 intitulée « Règlement graphique » comporte également le règlement écrit. Il faudra amener plus de cohérence.</i>	<i>Il manque le premier titre sur toutes les pièces 3 du règlement. La hiérarchie à respecter est « Pièce » n°X , « Livret » n°X-1 et à nouveau « Pièce » X-1-1</i>
<i>Le document PPR (Plan de Prévention des Risques) est inséré dans le dossier Servitudes d'Utilité Publiques, mais aussi dans le dossier Annexes Sanitaires. De plus, il manque le volet n°1 dudit PPR. Le document réseau d'eau potable est quant à lui, inséré dans le dossier servitudes d'utilité publique.</i>	<i>Le classement du dossier sera corrigé</i>
<u>Sur le règlement écrit :</u>	
<u>En zone U</u>	
Page 15 : « Les implantations en retrait d'une construction principale ne peuvent dépasser 10 m.	

<i>il faudra préciser à partir de quoi se comptent les 10 m.</i>	
page 16 : « les piscines devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites de bassin »	
<i>cette règle n'est pas claire, l'instructeur des autorisations d'urbanisme aura de mal à la mettre en œuvre et cela peut être source de recours et contentieux.</i>	<i>La définition sera reprise à partir de celle de la zone A en ne retenant que le bassin comme limite stricte</i>
page 18 : « lorsque le toit est pentu (supérieur à 10%), la toiture comporte au moins 2 pans de toits non décalés au faîtage.»	
<i>Un petit schéma aiderait à une meilleure compréhension. (cette règle peut se retrouver dans d'autres zones</i>	<i>Un schéma sera ajouté dans le règlement</i>
page 21 : concernant les places de stationnement, « leur nombre de l'usage de la construction et doit apparaître sur l'autorisation d'urbanisme ».	
<i>Il conviendrait de noter que ces précisions doivent apparaître sur la demande d'autorisation d'urbanisme et non sur l'autorisation elle-même.</i>	<i>Cette correction sera effectuée comme cela est demandé.</i>
<u>En zone AU</u>	
page 27 : « Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives.	
<i>Tout est donc possible, en regard de l'implantation par rapport aux limites séparatives. Est-ce la volonté communale ? D'autant qu'un principe général de préserver un accès aux fonds de parcelle est souhaité, pour préserver un potentiel de densification.</i>	<i>Étant donné que cette règle est complétée par d'autres plus précises juste après, nous maintenons celle-ci qui s'articule avec les suivantes. Cela a été vu avec le service ADS du PETR</i>
Page 27 : « Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës, ou distantes de 3 m minimum. Cette règle ne s'applique pas aux extensions qui par définition peuvent être accolées au corps principal. »	

<i>Les extensions par définition sont le prolongement d'un bâtiment existant, elles doivent donc faire corps avec celui-ci. La deuxième phrase de cette règle n'apporte que de la confusion</i>	<i>Nous remplaceront « peuvent être » par « sont »</i>
Page 31 : « un coefficient d'imperméabilisation maximal est imposé : il ne devra pas dépasser 60 % de l'assiette du terrain »	
<i>La proportion semble énorme. Cela pourrait certainement être affiné en fonction des surfaces de terrain.</i>	<i>La commune propose de maintenir cette règle simple à appliquer. Des distinctions sont faites entre les différentes zones du PLU. Et le but est de limiter le rejet pluvial tout en permettant l'aménagement sur de petites parcelles. Il n'y a pas de grandes parcelles dans les OAP.</i>
En zone A	
Page 36, l'article A1-2, page 36 exprime des limites de constructions relatives aux extensions, créations d'annexes et changement de destination des bâtiments existants. Cette règle est reprise par la CDEPENAF qui l'exprime un peu différemment en intégrant des notions de surfaces de plancher et d'emprises en ce qui concerne les extensions et limite le nombre d'annexe. Quelle règle pour les changements de destination ?	
<i>Considérant les différentes hypothèses et l'objectif de préserver au maximum les terres agricoles, je propose de reprendre les prescriptions de la commission.</i>	<i>Pour les changements de destination il n'y a pas de construction nouvelle permise par défaut, donc les règles sont les mêmes que pour les constructions neuves, et sont soumises à CDEPENAF. Pour les annexes et extensions, la doctrine de la CDEPENAF sera respectée : pour les extensions : 30 % maximum de la surface existante et 200 m² maximum avec la surface existante ; pour les annexes 50 m² maximum cumulés et à 30 m</i>

	<i>maximum de la construction principale existante.</i>
Page 40 : En regard des règles d'implantation (prospects ou limites séparatives « les piscines devront respecter un recul de 2 m par rapport à toute limite. Ce recul est apprécié à compter de la limite externe du bassin ou de la margelle »	
<i>Comment appliquer le recul ? Limite du bassin ou margelle ? La règle doit être précise. (cette règle serait à préciser pour toutes les zones où sont autorisées les piscines)</i>	<i>Résolu ci-dessus dans la partie U et AU avec limite prise au bassin strict</i>
En zone N	
<i>N'y a t'il pas contradiction entre * L'article N1 (page 51) qui autorise les constructions d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité, les constructions nécessaires à la transformation agricole ou forestière dès que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant, les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation, les constructions touristiques liées à l'exploitation... * Le tableau page 53 qui interdit toute construction sauf annexes et extensions * L'article N4-2 qui régit la construction de constructions neuves Quid des changements de destinations ?</i>	<i>L'art. A1 indique que les habitations des exploitants sont considérées comme des logements de fonction et donc des locaux accessoires à l'exploitation. Ensuite dans le tableau A et N, il sera précisé les conditions des annexes et extensions (cf règles CDPENAF)</i>

D'une manière générale, je pense que le règlement mérite d'être clarifié, précisé ou complété sur divers points.

Quelques schémas explicitent comment réaliser les terrassements, comment organiser les ouvertures, comment intégrer les coffres de volets roulants... C'est une belle approche de la règle écrite. La liste de ces schémas pourrait être complétée notamment pour les pans de toitures par rapport au faîtage...

Par ailleurs l'ensemble de ces schémas pourraient figurer en dispositions générales, avec la palette de couleur. Ils seraient ainsi groupés et cela allégerait le règlement écrit dans lequel ils sont insérés plusieurs fois.

En ce qui concerne les plantations, la distance des arbres, arbustes et arbrisseaux par rapport aux limites séparatives n'est pas une pure question de droit privé relevant du seul code civil. En effet, l'article 671 de ce code ne fixe des distances (2m ou 0,50m selon que la hauteur dépasse ou non 2 mètres) qu'à défaut de «règlements particuliers» ou d'«usages constants et reconnus». Or, la Cour de cassation a considéré que «le plan d'occupation des sols a le caractère d'un règlement au sens de l'article 671 du code civil ». Il en est donc de même pour le PLU. Reste que les auteurs doivent justifier l'édiction de règles plus rigoureuses voire plus souples que celles résultant des usages ou, à défaut, du code civil. Ceci étant le cas pour le PLU de Grépiac (exemple en zone N, article N5 : le retrait des haies végétales est imposé à au moins 1 mètre de la limite de propriété).

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les schémas sont nombreux et positionnés dans le corps des règles car les services ADS et les pétitionnaires ouvrent principalement ce fascicule. Ils seraient moins bien exploités si cela est dans une annexe.

La motivation a été de prévenir les éventuels conflits de voisinage par des règles applicables dès l'instruction du permis. Cela a été vu avec le service ADS, qui a considéré cela comme un moyen de prévenir ces conflits qui émergent trop tard, après l'implantation des haies, des arbres et autres végétaux.

Sur le règlement graphique :

Observations du CE : D'après les documents précédemment lus, il apparaît que le développement de l'urbanisation doit être priorisée dans le centre bourg, ou dans sa continuité. Dans cet objectif et pour atteindre les objectifs imposés par les règles supérieures, n'est-il pas souhaitable de resserrer au maximum toutes les zones UB des hameaux ?

Réponse du Maître d'ouvrage : *Le zonage a pris en compte les certificats d'urbanisme en cours de validité.*

Observations du CE : ces certificats d'urbanisme ont une validité de 18 mois. Changer le statut de la zone n'enlève donc aucun droit à leurs bénéficiaires, si la demande de permis de construire est déposée dans les délais de validité du CU. Dans le cas contraire, la parcelle reprendra un statut agricole ou naturel selon le cas.

Réponse du Maître d'ouvrage : *Le projet a limité fortement les possibilités de constructions neuves hors des limites initiales. Malgré cette vigilance, certains secteurs pourront être diminués comme sur la Route de Auragne pour respecter les limites des zones urbaines et éviter la dégradation du cadre de vie des habitations existantes.*

Ces réajustements seront faits après analyse de tous les secteurs UB de la commune.

Observations du CE : l'OAP de Dreuilhes prévoit une voirie en raquette, sans possibilité de raccordement au maillage routier existant.

Réponse du Maître d'ouvrage : *l'OAP de Dreuilhes recherche l'équilibre entre les orientations du PADD et les contraintes de terrain. A ce titre, elle applique des principes d'urbanisations et n'a pas la précision d'un permis d'aménager. L'éventualité d'un bouclage par la voirie a été étudiée mais n'est techniquement pas envisageable.*

2 – LES AVIS DES SERVICES

Globalement et de manière synthétique, l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur la nécessité de :

- mieux justifier les objectifs d'accueil de population à 250 nouveaux habitants, soit la création de 115 nouveaux logements et l'ouverture des zones à urbaniser

Réponse du Maître d'ouvrage : Les chiffres qui font foi sont ceux du tableau des objectifs chiffrés du PDD. Les corrections sur la base de ce tableau n'ont pas été effectives sur toutes les pièces du dossier, et notamment dans le rapport de présentation (p 10) ou le texte du PADD (p 17). Les modifications seront apportées au dossier d'approbation.

En ce qui concerne les observations sur la démographie, la commune précise que le projet de PLU a été prescrit en 2020, soit avant la mise en œuvre de la Loi Climat et Résilience. De plus, la faible progression de la démographie et du nombre de constructions résultait essentiellement de l'absence de capacité de la station d'épuration.

- d'approfondir et analyser le potentiel de densification
- réaliser un bilan clair des consommations d'espaces passées et envisagées, en présentant également les espaces aujourd'hui agricoles, naturels et forestiers voués à perdre cet usage ou cette vocation, et notamment les emplacements réservés et les terrains de la zone de loisirs le long de l'Ariège

Réponse du Maître d'ouvrage : Cela sera pris en compte à l'issue de l'enquête publique

- revoir les dispositions visant à encadrer les extensions et annexes des habitations existantes en zone A et N

Réponse du Maître d'ouvrage : Les règles de la CDPENAF seront respectées par la commune et les modifications réglementaires seront effectuées en ce sens.

- justifier le choix de l'emplacement de la zone AUB de « La Pigeonnière » implantée au milieu d'un espace boisé et éloigné du bourg, voire la supprimer

Réponse du Maître d'ouvrage : La commune souhaite maintenir l'OAP de la pigeonnière : l'évaluation environnementale p 122 du livret 1,1 indique bien que la zone AU et l'OAP respectent les enjeux environnementaux présents en bordure du ruisseau. Il n'y a pas d'impact sur cette partie à enjeux forts, du fait de la présence de la zone AU. Pour aller dans le sens des avis PPA, la commune envisage de classer la ripisylve en espace boisé classé (EBC) Par ailleurs, la commune va reprendre les règles propres à ce secteur et redélimiter le fond de l'OAP pour un retrait plus important vis-à-vis du ruisseau.

- privilégier des classements en espaces boisés classés, les boisements situés sur des secteurs sous pression, pour une protection plus efficace des écosystèmes sensibles, en complément des trames vertes et bleues proposées (zonage à compléter par une OAP thématique désormais obligatoire) ou justifier le non classement en EBC le cas échéant

Réponse du Maître d'ouvrage : plusieurs zones seront proposées au classement EBC :

- zone de la ripisylve du Rival
- zone de la ripisylve de La Pigeonnière...
- traduire l'objectif de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle de manière plus prescriptive et décliner en prescriptions contraignantes dans le règlement écrit, les objectifs du PADD en terme de développement des énergies renouvelables.
- pendre en considération deux affluents de la Hyse qui ne figurent pas dans le projet de révision, leur assurer la même préservation que les autres cours d'eau, notamment en terme de classement en Ntvb de toutes les ripisylves ; limiter les merlons et remblais dans les espaces de fonctionnement des cours d'eau. Veiller à une bonne gestion des ruissellements

Réponse du Maître d'ouvrage : L'ajout de ces cours d'eau sera réalisé. La prescription sur les merlons et remblais sera prise en compte

- permettre l'exploitation forestière dans les zones Ntvb et N1

Réponse du Maître d'ouvrage : Tous les bâtiments sont interdits dans ces zones, car inondables et à très forts enjeux environnementaux.

3 - L'EXAMEN DES CONTRIBUTIONS PUBLIQUES

Les contributions sont traitées de manière individuelle.

J'ai interrogé le maître d'ouvrage quant à son positionnement sur chacune d'entre elles lors d'échanges qui figurent après un bref exposé de la requête.

3.1 DEMANDES DE ZONAGE CONSTRUCTIBLES DE PARCELLES PRIVEES

1) Propriété cadastrée 615 au lieu-dit « La Garenne », d'une superficie de 6000 m². Ce terrain est en zone A du PLU actuellement opposable. Le projet de révision prévoit le maintien de cette parcelle en A, zone agricole. Le hameau existant s'est développé autour d'un corps de ferme et comprend à ce jour une quinzaine d'habitations et un lotissement de 6 lots autorisé par arrêté du 15/02/2022 et visé par le contrôle de légalité le 28/02/2022. Du fait de l'urbanisation existante, tous les équipements publics sont au droit de la parcelle. En conséquence Les propriétaires du ladite parcelle demandent à ce qu'elle passe en zone constructible.



Lors d'une seconde visite, il est signalé que la parcelle 451 à l'extrême gauche de cette zone UB et la parcelle 633 situé au-dessus de la propriété requérante ont été intégrées dans la zone UB

Position du Maître d'Ouvrage : Pas de suite à donner à cette requête qui va à l'encontre du projet avec remise en cause des enjeux agricoles forts, et consommation excessive des ENAF. La 451 et la 633 seront retirées.

Avis du CE : Le maintien de la parcelle en zone Agricole est justifié par l'objectif du PADD de modérer la consommation de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers à moins de 50 % de la consommation effective entre 2011 et 2021, pour répondre aux respect des attendus du SCOT. La consommation d'ENAF pour ce nouveau PLU doit rester en dessous de 3,5 hectares sur les 10 prochaines années.

Dans ce même objectif, je propose que les 2 parcelles cadastrées 451 et 633 soient retirées de la zone UB

2) Cette requête concerne un projet de création d'un siège d'exploitation à proximité des bâtiments agricoles préexistants. Il s'agit de la reprise d'une exploitation familiale.



Position du Maître d'Ouvrage : Pas de zone U à ajouter.

Avis du CE : On se situe en zone agricole A, dans la continuité du PLU existant. Ce maintien est totalement justifié. Selon les dispositions de l'article A1 du règlement écrit (p 36) l'habitation de l'exploitant pourra être autorisée dès lors que sa présence sur le site est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

3) Demande d'intégration des parcelles 200, 199 et 173 en zone constructible, dans le but d'y réaliser, après probable partage successoral, une opération d'aménagement non précisément définie à l'heure actuelle.

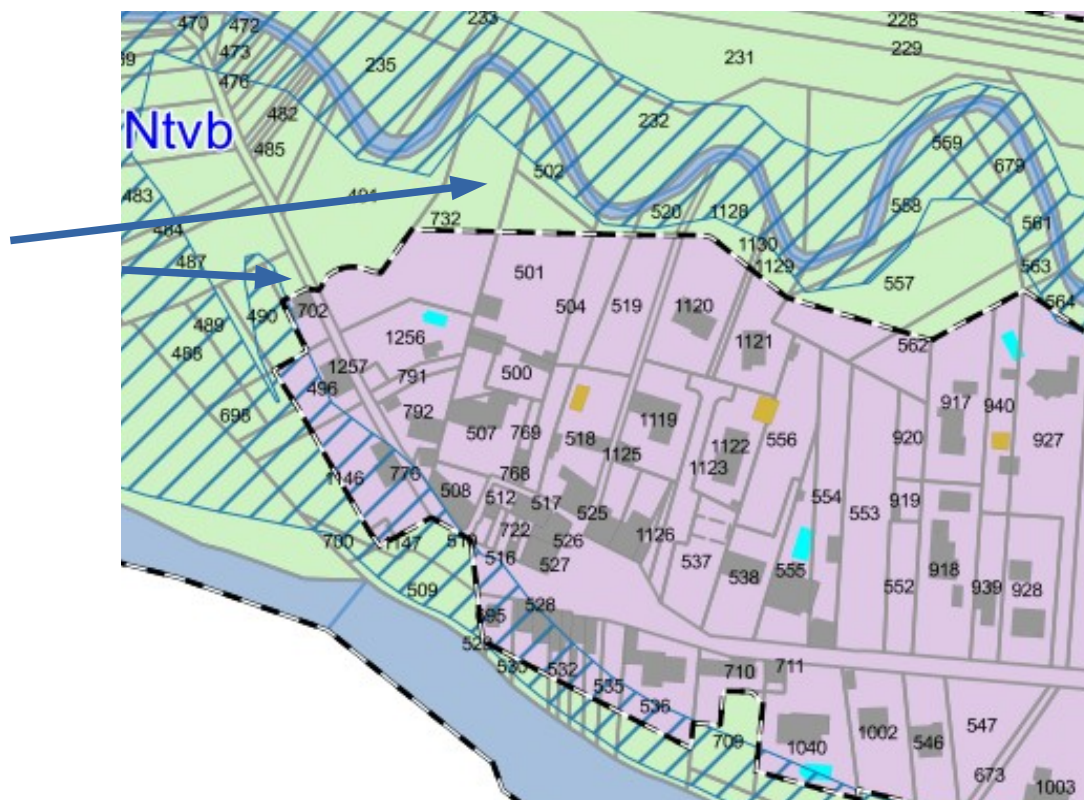


Position du Maître d'Ouvrage : Pas d'ajout de parcelles sur ces zones à forts enjeux environnementaux et inondables. De plus, il est nécessaire de réduire la zone constructible afin de suivre les limites parcellaires strictes, à l'instar des limites du zonage du

PLU en vigueur actuellement. Retouches effectuées sur les parcelles 173 et 200

Avis du CE : Ces parcelles se situent pour partie en zone UA ou à sa limite. Sur la parcelle 199 se trouve un bâtiment classé « élément de patrimoine à protéger ». Le solde de ces parcelles a été classé Ntvb, secteur naturel à forte valeur paysagère, patrimoniale ou écologique, du fait de leur proximité avec la rivière Ariège. Par ailleurs les fonds de propriété sont grevés de la servitude risque naturel PM1, zone inondable. Je valide la position du maître d'ouvrage pour donner plus de cohérence à la limite de zone et toujours dans l'objectif du respect des règles de limitation de consommation des ENAF

4) Hameau de Gaillard Tournie Demande d'intégration de l'intégralité de la parcelle 702 ou est implantée une maison d'habitation et de la parcelle 732 située de l'autre côté de la voirie.



Position du Maître d'Ouvrage : ces parcelles ne seront pas ajoutées à la zone constructible du PLU car les enjeux et la consommation foncière sont trop forts.

Avis du CE : Le classement de ces parcelles en zone Ntvb est justifié par l'objectif du PADD de modérer la consommation de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers à moins de 50 % de la consommation effective entre 2011 et 2021, pour répondre aux respect des attendus du SCOT. La consommation d'ENAF pour ce nouveau PLU doit rester en dessous de 3,5 hectares sur les 10 prochaines années.

5) Demande d'intégration des parcelles B 833, 832, 825 et 824 (environ 1000 m²) en zone constructible au moins pour un projet de garage tel que possible aujourd'hui dans les conditions édictées par le PLU et le PPR. Les parcelles sont aujourd'hui en zone UB

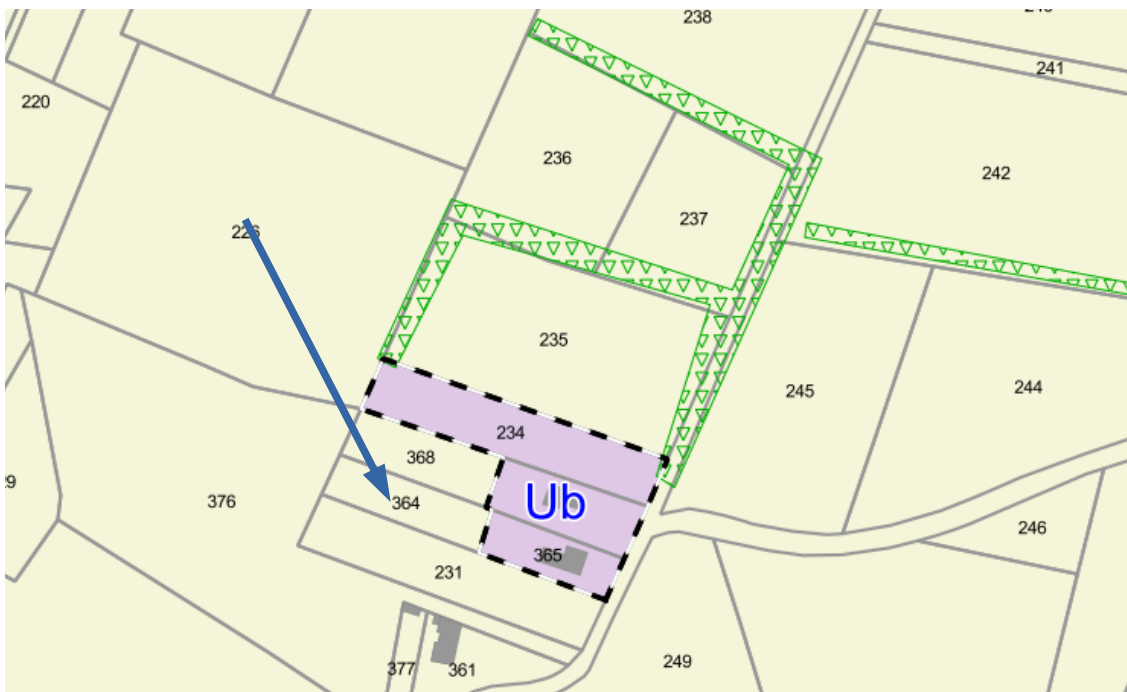


Position du Maître d'Ouvrage : Pas de possibilité supplémentaire compte tenu du caractère inondable de la zone.

Avis du CE : Ces parcelles se situent en zone Ntvb et en zone à risque (PPR de 2011) du fait de leur situation entre la rivière Ariège et le ruisseau du Massacre. Elles sont aujourd'hui libres de toute construction. Le règlement de la

zone Ntvb n'autorise que des annexes et extensions, ce qui sous-entend qu'un bâtiment principal doit préexister.
Les parcelles sont actuellement en zone UB, mais considérant les enjeux, il m'apparaît que leur classement en zone Ntvb est justifié.

6) Demande de maintien de la parcelle A 364 en zone UB.

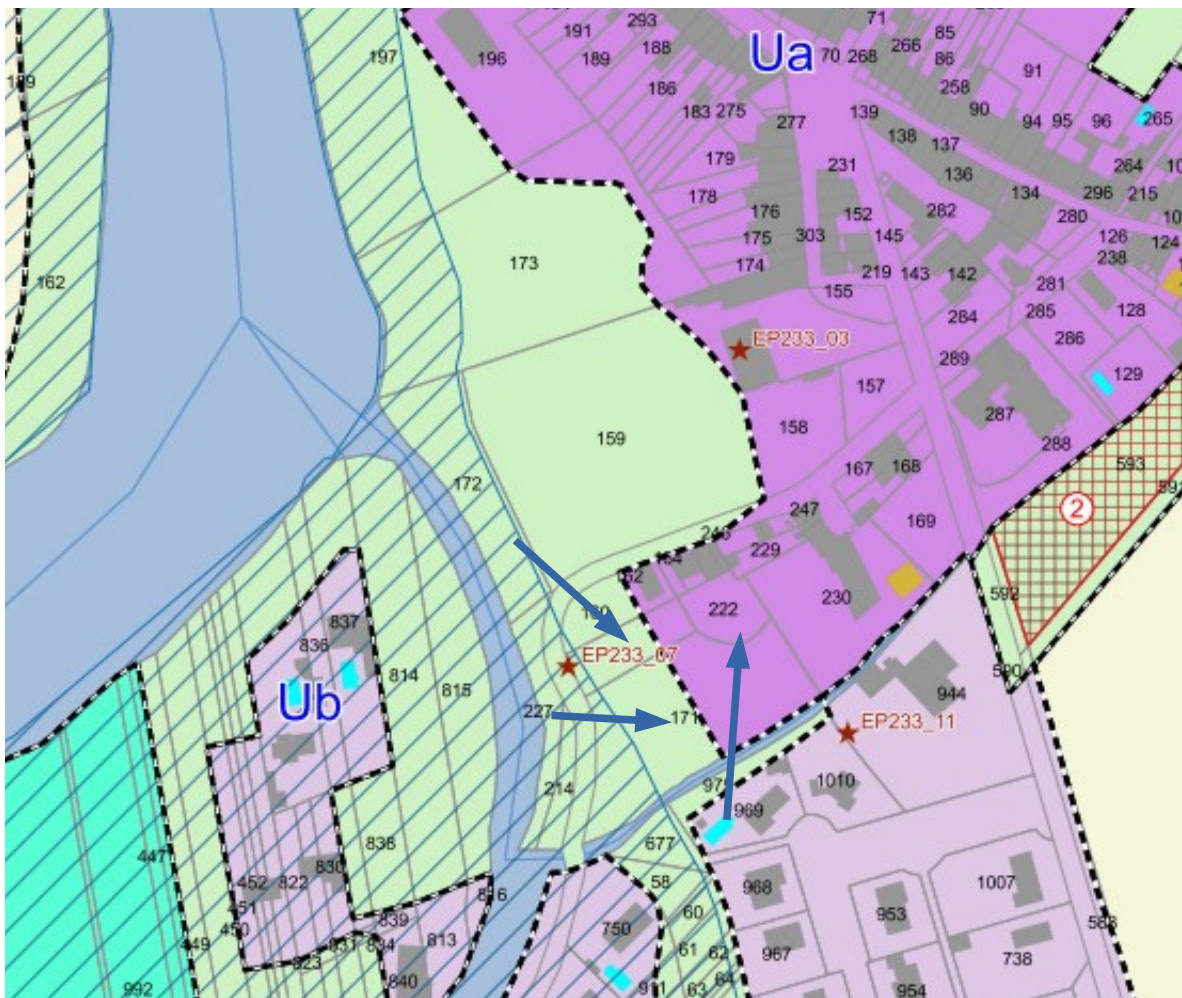


Position du Maître d'Ouvrage : En regard des avis des PPA et de la CDPENAF sur les zones UB de taille modeste, cette zone UB sera entièrement supprimée. Cela sera également le cas pour le secteur UB des parcelles 315, 314 ET 286

Avis du CE : Le classement de cette parcelle en zone A est justifié par l'objectif du PADD de modérer la consommation de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers à moins de 3,5 hectares sur les 10 prochaines années, et respecter les prescriptions des documents supérieurs. Je valide la proposition de la commune de passer cette zone en A, et cela même si un CU est en cours de validité, cela n'entame en rien les droits acquis pendant 18 mois.

7) La requête porte sur plusieurs points :

- le déclassement des parcelles D 161, 171 et 222 de la zone UA vers la zone Ntvp. Les propriétaires ayant un projet de création d'une zone pavillonnaire
- le déclassement des parcelles C 3 à 7, C 112, 113, 118, 120, 121, 123, 126 et 128 à la Vernière de la zone UA en zone N
- le déclassement des parcelles A 206 à 212 de Verliac en zone N





La Vernière



Verliac

Position du Maître d'Ouvrage : L'évaluation environnementale a préconisé de retirer ces secteurs pour maintenir une bande en Ntvb le long du ruisseau du bourg.

Il peut être envisagé d'étendre sur une partie des parcelles 171 et 161, en dehors de la zone inondable, et pour aller dans le sens de favoriser l'accueil de nouvelles population au plus près du village.

La présence d'un élément du patrimoine en contrebas et d'inondations constatées par le ruisseau du bourg devra être pris en compte dans la délimitation éventuelle de cette zone constructible.

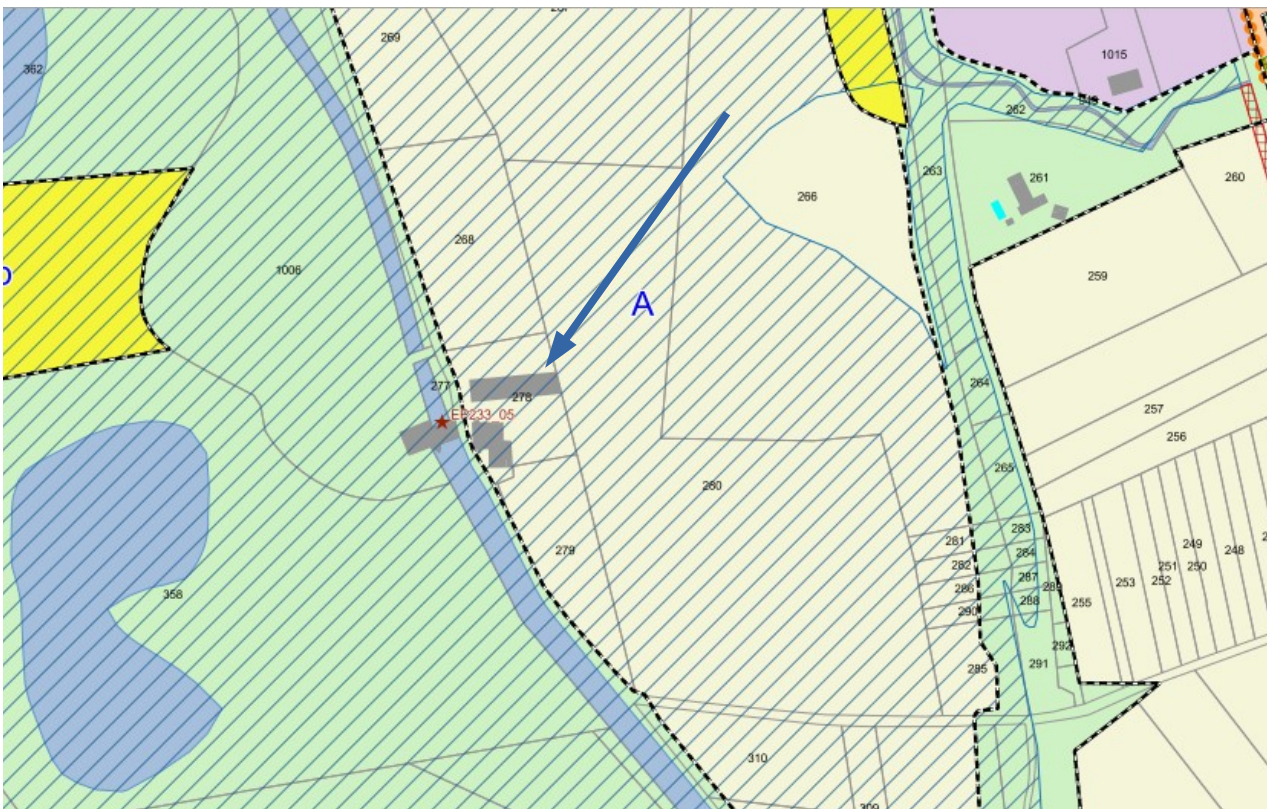
Pour les parcelles de la Vernière et Verliac, elles seront laissées en l'état de zone agricole car c'est leur vocation première (cultivées et en friche) et le caractère inondable ne permet pas autre chose.

Avis du CE : Je valide la proposition du Maître d'Ouvrage. Les parcelles 160, 161 et 173 seront intégrées à la zone UA, jusqu'à la limite de la zone à risque.

Les parcelles de la Vernière sont intégrées très justement à la zone A, il s'agit de leur vocation. Elles sont de plus identifiées à risque inondation par le PPR opposable.

La zone UB de Verliac, se verra réduite, à l'identique des autres zones de ce type au périmètre strict bâti, voire reclassée en zone A, pour répondre aux objectifs supérieurs.

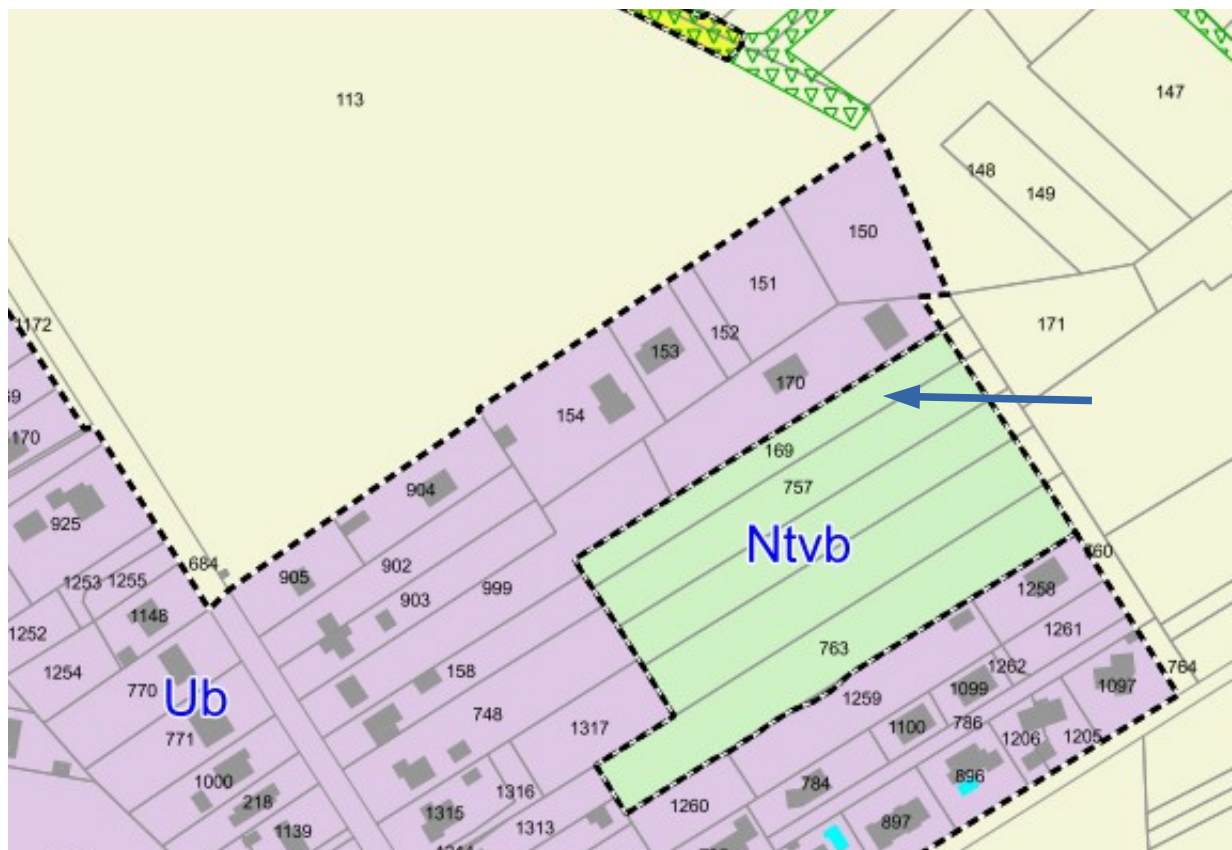
9) Questionnement sur le règlement en regard des possibilités de création de logements destinés à la résidence principale, voire locations touristiques dans une bâtisse ancienne située parcelle 278 près du moulin, en zone A.



Position du Maître d'Ouvrage : Ce changement de destination est possible et sera retenu et identifié sur le zonage, sous réserve d'une photo et d'un descriptif pour élaborer la fiche additionnelle avant l'approbation

Avis du CE : Il serait opportun de répertorier ce bâtiment dans la liste des changements de destinations pouvant être autorisés.

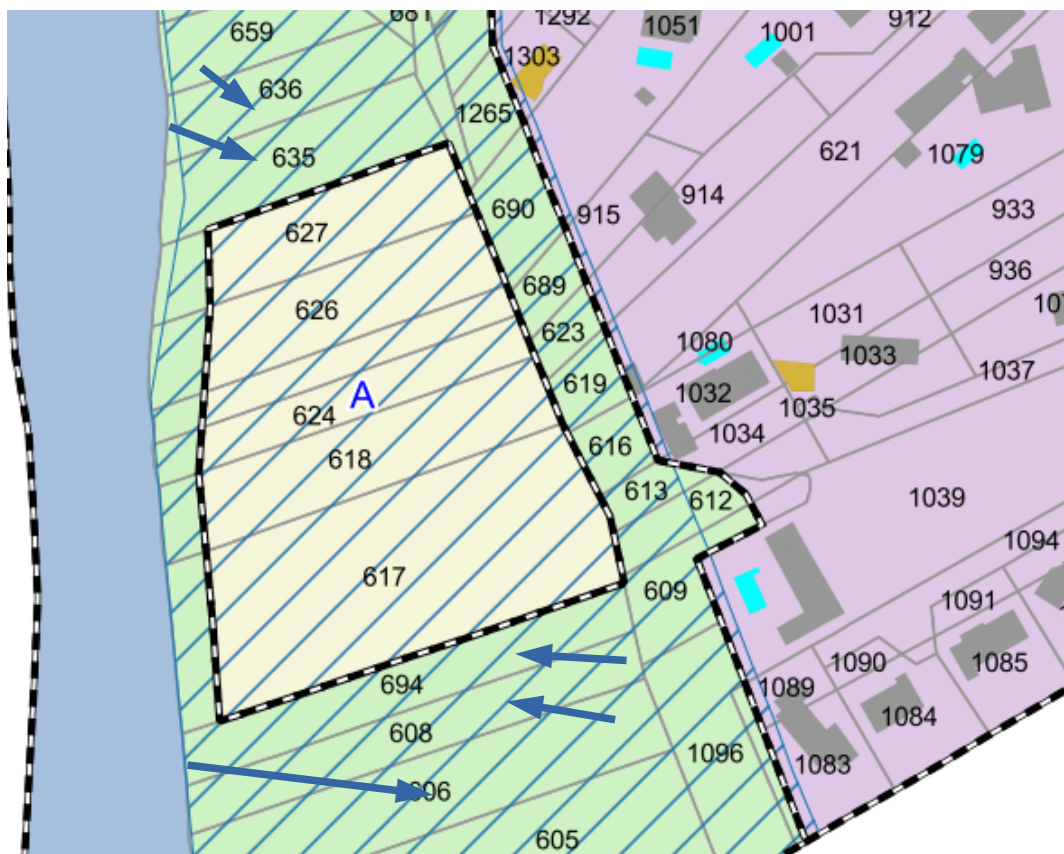
10) Demande d'inclusion de la parcelle 169 à la zone UB pour permettre agrandissement du bâti existant et créer une annexe avec piscine. La parcelle en cause fait partie intégrante du jardin de la maison.



Position du Maître d'Ouvrage : Le secteur est positionné en Ntvb, compte tenu de l'expertise environnementale. Il sera maintenu comme tel.

Avis du CE : La position du Maître d'Ouvrage est validée.

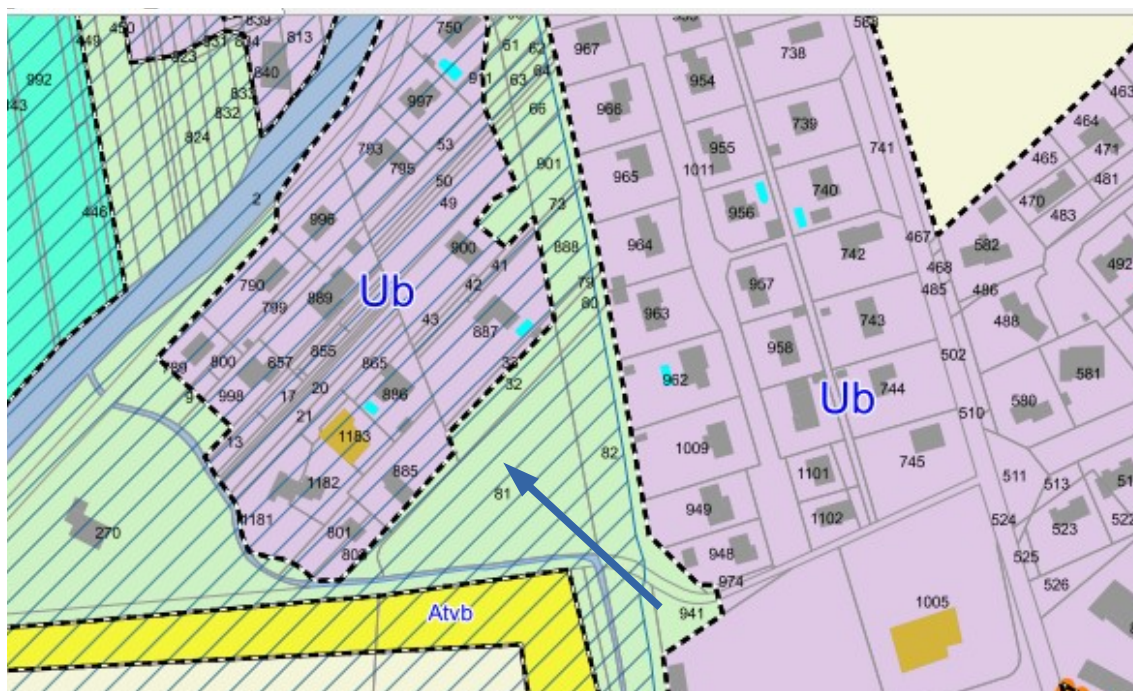
11) Requête concernant l'intégration en zone A de l'ensemble des parcelles exploitées aujourd'hui en maraîchage bio. La demande consiste à rajouter à la zone A initialement définie, les parcelles 636, 635, 606 et 605



Position du Maître d'Ouvrage : Les parcelles 635, 636, 606 et 605 seront identifiées en zone A pour permettre l'exploitation effective en maraîchage, dans l'esprit des attendus du PADD concernant la résilience face au changement climatique

Avis du CE : La requête me semble tout à fait justifiée. Par ailleurs les parcelles 608 et 694 intercalées entre les parcelles du requérant bien que non exploitées aujourd'hui, devraient, vu leur situation, être aussi intégrées à la zone A

12) Demande de maintien du statut zone agricole sur la parcelle B 81. Le propriétaire souhaite planter des oliviers sur cette parcelle et est en cours de reconversion professionnelle.



Position du Maître d'Ouvrage : Le PLU en vigueur l'a identifié en A, les enjeux inondables, environnementaux et de proximité des habitations existantes ont généré un zonage N. De fait, la commune propose de passer ce secteur en zone Atvb (parcelle 81)

Avis du CE : La parcelle bénéficie depuis 2007 d'un zonage agricole. C'est un terrain entretenu, mais qui n'a ces dernières années pas fait l'objet d'une réelle exploitation agricole.

Néanmoins, l'implantation d'un verger sur ce site me paraît acceptable, dès lors que son exploitation sera compatible avec le voisinage des zones habitées. Une plantation d'arbres sur cette parcelle amènera une biodiversité complémentaire aux secteurs de Grépiac.

12) requête concernant les possibilités d'implantations d'antennes-relais de téléphonie mobile. Il est souhaité que l'installation de ce genre d'équipements émetteurs d'ondes soit réservée à des secteurs restreints et éloignés des lieux d'habitats et d'activité.

Position du Maître d'Ouvrage : Il y a déjà une antenne relais sur la commune (lieu-dit Pouchou, coordonnées 43.413940308782045,1.4579103393665709) elle diffuse de la 5G principalement en direction de Venerque. Mais le centre bourg n'est pas convenablement desservi et beaucoup d'administrés s'en plaignent. Il n'y a pas de projet à court terme d'implantation d'une autre antenne sur la commune.

Avis du CE : Aucune zone n'est ciblée pour l'implantation d'antennes relais. Aucun projet n'est à l'étude. Si le cas se présentait, il serait soumis aux règles d'implantation en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation.

3.2 REQUÊTES RELATIVES AUX OAP

OAP de DREUILHES - Plusieurs observations sont formulées par le porteur de projet :

- l'article AU3-3 limite la hauteur en limite séparative à 2,60 m. Ceci n'apparaît pas compatible avec une mixité logements collectifs R-1 sur des macro-lots.
- La gestion des ruissellements nécessitera un minimum de terrassements pour créer des systèmes de rétention d'eau. Article N5
- Les plantations à réaliser, devront être réalisées à l'intérieur de l'opération plutôt qu'à l'extérieur. La plantation d'un arbre dans l'angle droit de la parcelle semble une erreur.
- la liaison piétonne pourrait être mise en concordance avec le projet à travers la zone Ntvb, comme l'espace vert/couderc

Autre requête sur cette OAP : Afin de minimiser les nuisances sonores et visuelles côté lotissement Dreuilhes, est-il possible de prévoir les logements collectifs à l'opposé du lotissement ? La hauteur des bâtiments côté lotissement peut-elle être limitée à du plain pied ? l'implantation des bâtiments sur les parcelles mitoyennes du lotissement de Dreuilhes peut-elle être éloignée le plus possible pour limiter les nuisances sonores et visuelles ?

Position du Maître d'Ouvrage : Cela reste possible, compte tenu des principes de l'OAP.

Avis du CE : les implantations sont réfléchies afin de maintenir un confort maximal de tous les habitants du secteur.

OAP de LA PIGEONNIERE - Cette OAP s'installe sur des parcelles classées 1 AU du PLU actuel pour une superficie totale de 1.166 ha. Cet espace est concerné par un principe de préservation d'une partie de la végétation. Par ailleurs, un recul des constructions par rapport au domaine commun à venir (voie piétonne) doit être observé. En conséquence, les constructions seront contraintes de s'installer sur une profondeur parfois inférieure à 10 m. L'aménageur, et les propriétaires du terrain signalent que les arbres les plus remarquables se situent sur la parcelle D50 appelée à être classée Ntvb. La parcelle 51 présente un boisement plus aléatoire composé de sujets intéressants, mais principalement de taillis et broussailles. Ils comprennent très bien la volonté de préservation des arbres, mais souhaitent pouvoir nettoyer le terrain de la végétation spontanée qui présente peu d'intérêt, pour permettre une constructibilité adaptée, respectueuse des arbres sur une profondeur de 25 mètres.



L'aménageur remet également en cause l'ordre de réalisation des OAP estimant que les parcelles objet de son projet étaient déjà en zone à urbaniser au PLU actuel.

Position du Maître d'Ouvrage : Il est envisagé de créer un EBC (L151-23) sur la longueur de la ripisylve identifiée dans l'EIE, afin d'en préserver les qualités environnementales.

Avis du CE : Le projet prévoit la construction de 9 habitations. Bien que proches du centre-bourg, les parcelles assiettes du projet en apparaissent visuellement séparées par la végétation, la présence de l'église et les cimetières qui ont jusque là matérialisés la limite de l'étalement du village.

Néanmoins cette urbanisation s'est développée de part et d'autre des parcelles en cause, en linéaire le long de la route.

En conséquence, urbaniser le terrain de cette OAP constituera avec les parcelles mitoyennes une ceinture bâtie qui sera physiquement bloquée.

Les parcelles sont très contraintes par les objectifs de préservation de la végétation, qui n'est pas homogène.

Il serait intéressant d'avoir une étude fine exprimant la quantité, la qualité, et l'état sanitaire des arbres, pour proposer un EBC qui valoriserait l'espace boisé actuel, et optimiserait l'implantation et l'insertion paysagère du projet.

La commune devra se positionner et expliciter le choix de priorité de réalisation des OAP.