

Communauté de Communes **SEILLE et GRAND COURONNE**

ENQUETE PUBLIQUE du 25 août au 1 er octobre 2020

PLUi du Secteur Grand Couronné

P D A de Eulmont Amance Laître sous Amance Bouxières aux Chênes Dommartin sous Amance

Carte communale de Gellenoncourt

RAPPORT de la COMMISSION d'ENQUETE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal du secteur Grand Couronné

Annexe N° 11 :

Fiches synthétiques des observations du public

Tome 1 de GE à HA

« observations générales à Haraucourt »

commune Obs générales	Observation GE 1/ WEB 1	Auteur Céline THIEBAUT	date de dépôt 26/08/20	parcelle N° Néant
---------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------

Observations :

- garder l'esprit rural, éviter les lotissements
- imposer des places de stationnement pour les constructions nouvelles
- faire respecter les règles d'urbanisme
- imposer des règles de construction écologiques et économiques
- proposer les terrains constructibles en priorité aux habitants des communes concernées

Avis du porteur du projet

Le PLUI s'est attaché à répondre à l'ensemble de ces objectifs. Certains éléments relèvent cependant de la police du maire ou ne peuvent être mis en place (terrains constructibles à proposer aux habitants des communes)

Avis de la commission d'enquête

Avis conforme

commune Obs générales	Observation GE 2/ WEB 29	Auteur André DEMANGE	date de dépôt 22/09/20	parcelle Néant
--	---	---------------------------------------	---	---------------------------------

Observation

- cette enquête comme celles relatives à l'exploitation du sel arrive après le début des travaux
 -en supprimant des zones constructibles au profit de zones humides, l'étude ne prend pas en compte qu'une grande partie du territoire est devenu inconstructible du fait des industries minières ou SEVESO

Avis du porteur du projet

La procédure d'élaboration du PLUI est dictée par le code de l'urbanisme et l'enquête publique par le code de l'environnement. Règlementairement, la procédure est conforme

Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.

Ainsi, la localisation des zones urbaines a été contrainte du fait d'un certain nombre d'éléments.

Par ailleurs, 5 communes sont concernées par les exploitations salines qui se sont développées sur des zones qui n'était pas considérées comme des zones constructibles pour les habitations.

Avis de la commission d'enquête

Avis conforme

commune Obs générales	Observation GE3 / WEB 3/ COU 3	Auteur Etat Major zone défense Metz	date de dépôt 23/09/20	parcelle -servitudes
---------------------------------	--	---	----------------------------------	--------------------------------

Observation

- plusieurs SUP grèvent des communes du PLUi
- à Amance la servitude PT2 a été omise
- la légende générale du plan des SUP mentionne des servitudes « Défense AR3 » qui n'existent pas dans le périmètre du PLUi

Avis du porteur du projet

L'ensemble des éléments sera pris en compte et les modifications apportées

Avis de la commission d'enquête

Dont acte

Commune Obs générales	Observation GE 4/ WEB 41	Auteur Anonyme	date de dépôt 23/09/20	parcelle néant
--	---	---------------------------------	---	---------------------------------

Observations

- ouvrir les permanences en fin de journée
- la RD 32 ne traverse plus Eulmont , mettre à jour les documents
- transports : mettre en place une desserte vers le tram d'Essey les Nancy
- conforter la volonté de préserver les vergers , espaces naturels, trames verte et bleue, maîtriser l'urbanisation permet de valoriser et préserver le patrimoine
- réaménager les traverses de village pour la sécurité routière
- enfouir les lignes électriques
- créer des aires de covoiturage e équipées de bornes de recharge électriques
- pour un meilleur accès au système de santé développer la coordination des professionnels de santé
- cohérence de la politique éducative du territoire ?
- permettre aux jeunes du territoire de s'épanouir

Avis du porteur du projet

- Les permanences lors de l'enquête ont été définies pour correspondre à une pluralité de créneaux.
- Le point sur la RD32 sera vérifié
- Le PLUI s'est efforcé, au travers notamment de l'élaboration d'une étude Trame Verte et Bleue, de préserver l'ensemble des éléments naturels du territoire
- Pour le reste des points cités, ils ne relèvent pas du cadre du PLUI mais d'une politique communale ou intercommunale plus générale

Avis de la commission

Avis conforme

commune Obs générales	Observation GE 5/ WEB 53	Auteur Lucie LEMAITRE	date de dépôt 27/09/20	parcelle Art sur Meurthe
---------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

Observation - observation concernant la commune de Art sur Meurthe, hors périmètre du PLUi secteur du Grand Couronné
Avis du porteur du projet N'amène pas de réponse
Avis de la commission d'enquête Hors PLUi

commune Obs générales	Observation GE 6 / COU 25	Auteur Pdt CCSGC	date de dépôt 01/10/20	parcelle
--------------------------	------------------------------	---------------------	---------------------------	----------

Observation

- préciser dans les principes d'aménagement des OAP , la nécessité ou non de réaliser un aménagement d'ensemble pour l'urbanisation de chacune de ces zones
- règlement des zones A et N : veiller à ce que la rédaction intègre bien la possibilité de pouvoir réaliser des projets relatifs à la production d'énergie renouvelable sur ces zones. Si non, bien l'intégrer

Avis du porteur du projet

Il sera précisé dans certaines OAP « Zone d'Habitat » relatives à des zones 1AU et/ou 2AU, que l'aménagement devra faire partie d'un aménagement d'ensemble. Une analyse précise sera effectuée afin de définir les OAP concernées, au regard notamment d'un certain nombre de critères (taille, liaisons etc.)

La rédaction du règlement en zone A et N sera adaptée dans la mesure du possible sur cette question. Il pourra notamment être précisé l'intitulé de la sous-destination suivante, conformément à l'arrêté du 10 novembre 2016 à savoir « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Cependant, le règlement maintiendra et complètera si besoin la notion de respect de trois critères suivants :

- la compatibilité avec la vocation agricole, naturelle ou forestière de la zone
- l'absence d'atteinte aux paysages
- la satisfaction d'un besoin collectif

Avis de la commission d'enquête

Avis conforme

commune Obs générales	Observation GE 7/ COU 12	Auteur Association Portoise de Défense à toutes victimes D'affaissement ou Autres Désordres ASPORDA	date de dépôt 26/09/20	parcelle
Observation - se réfère à un courrier de la DREAL Lorraine et estime que la distance de 400 m entre un forage et du bâti n'est suffisante que dans un contexte géologique favorable ce qui ne serait pas avéré dans le secteur ; - conteste le classement en zone de risque 2 qui obère la constructibilité de terrains potentiellement constructibles et dévalorise les maisons du lotissement des Bergeries - souhaite que ce PLUi soit l'occasion de pousser les études des risques précités				
Avis du porteur du projet Ces remarques concernant directement les risques liés à l'exploitation saline ne relève pas directement du cadre du PLUi. En effet, le respect de la distance de 400m entre la tête de puit et les premières habitations est une demande émanant directement des services de l'Etat, quant au positionnement de zone urbaine ou a urbaniser. L'objectif est ainsi de ne positionner aucune construction comprise dans cette distance afin de garantir un minimum de sécurité. Il ne revient pas au document du PLUi de revenir sur un classement de risque et de réaliser des études approfondies sur ce type de risques mais bien aux services de l'Etat.				
Avis de la commission d'enquête Avis conforme , étant précisé que la commission a développé son avis dans le rapport d'enquête				

commune Obs générales	Observation GE 08/ COU 13	Auteur Michel NICOLAS	date de dépôt 29/09/20	parcelle
--	--	--	---	-----------------

Observation

- regrette les infractions à l'environnement qu'on ne peut empêcher et qui restent impunies; les drainages agricoles ont été omis de l'étude des zones humides
- conteste l'appréciation de confortement de l'urbain au nord, au détriment du sud ainsi que la répartition des logements trop favorable aux pôles nordiques
- regrette que la TVB et la politique paysagère soient en opposition aux grands projets locaux, de méthanisation et des groupes industriels
- conteste que le réseau d'assainissement de Cerville soit en limite de suffisance, alors que cette compétence est du ressort de la CCSGC
- regrette la position de la chambre d'agriculture qui absout les multiples dérogations à la diversité et s'abstient sur la privatisation d'habitations et de surfaces agricoles contigües au secteur bâti.

Avis du porteur du projet


- L'étude zone Humide a été réalisée avant le PLUI. Les éléments étudiés dans ce cadre ne relèvent pas de l'élaboration du PLUI.
- La remarque sur les transports ne relève pas du cadre du PLUI mais de la politique intercommunale sur la mobilité
- Concernant les logements : la répartition de cette enveloppe au prorata de la population s'appuie sur un minimum requis par le document SCOT. Les polarités représentées pas Bouxières aux chênes et Champenoux, du fait de leur positionnement et de leur service ne pouvaient pas bénéficier de moins au regard de la politique régionale et des objectifs définis par le SCOT.
Par ailleurs, le PLUI n'est pas la somme de l'ensemble des documents d'urbanisme communaux qui ont pour beaucoup été élaborés avant les dernières grandes lois Grenelle changeant profondément la logique de définition du développement des villages au profit de la limitation de la consommation des terres agricoles naturelles et forestières.
- Le périmètre de protection paysagère réalisé dans le PLUI et précisé dans le document des OAP a une vocation réglementaire.
Le PLUI n'a pas vocation à remettre en question les activités déjà présentes sur le territoire et s'inscrit dans une logique de valorisation des énergies renouvelables sur le territoire
- La remarque sur les réseaux d'assainissement ne relève pas du cadre du PLUI
- Sur la chambre d'agriculture : n'amène pas de réponse


Enfin : le PLUI est un document qui a vocation à évoluer en fonction des projets et des politiques menées par les communes et l'intercommunalité.

Avis de la commission d'enquête

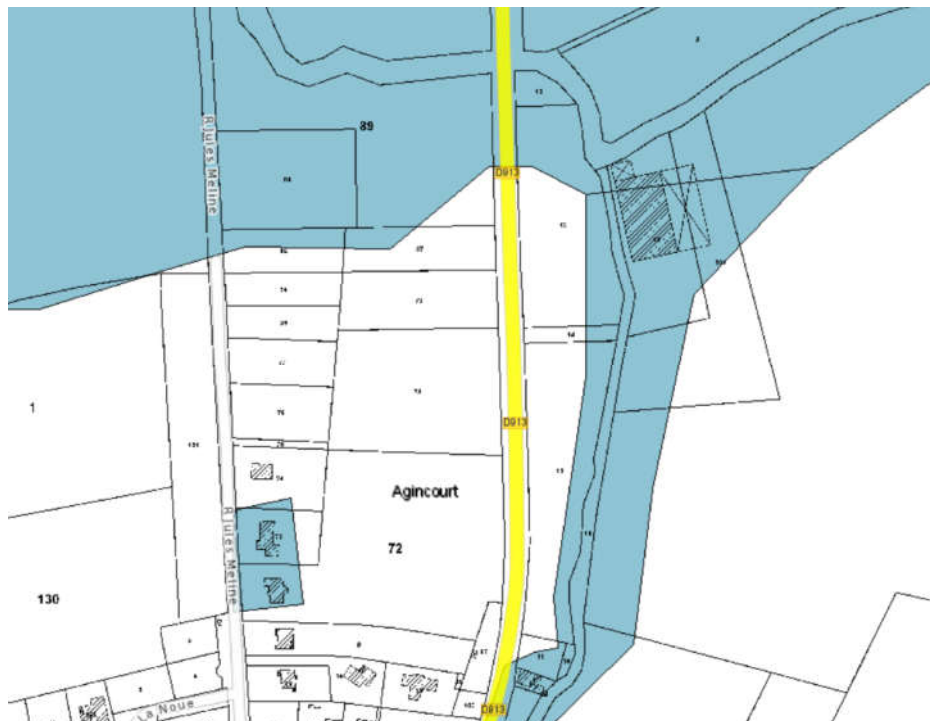
Les observations de M. Nicolas sont trop générales pour pouvoir y répondre point par point et développer un réel argumentaire; l'avis du porteur de projet répond à ses « regrets ».

Commune AGINCOURT	Observation AG 1	Auteur Maire de Agincourt	date de dépôt 25/09/20	parcelle N° territoire de la commune
------------------------------------	-----------------------------------	--	---	---

plans				
				
Observation -faire figurer les servitudes de 50 m autour des bâtiments d'élevage, cf. plan joint				
Avis du porteur du projet Les périmètres de réciprocité n'ont pas vocation à figurer sur le règlement graphique. Néanmoins, les cartographies ont été réalisées dans le cadre du diagnostic agricole et pourront être annexées au document (ainsi que le diagnostic agricole complet).				
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de l'annexion des cartes au PLUi				

commune AGINCOURT	Observation AG 2	Auteur GAEC St GERAN	date de dépôt 25/09/20	parcelle N° ZC 38
plans				
				
Observation <ul style="list-style-type: none"> - la surface inondable figurant sur les plans est trop large - envisage de construire un bâtiment selon périmètre indiqué au plan ; sera-ce possible ? 				
Avis du porteur du projet <ul style="list-style-type: none"> - Les zones inondables sont des zones susceptibles d'être naturellement envahie par l'eau. Elles sont cartographiées et recensées par les services de l'Etat dans l'AZI (atlas des zones inondables) en fonction d'un certain nombre de critères (projections, historique des inondations...). Cette cartographie constitue une information essentielle qui doit obligatoirement être intégrée dans les documents d'urbanisme. Cependant, elle ne relève pas du PLUI (et de manière générale de la communauté de communes) et ne peut donc pas être modifiée ou réévaluée dans ce cadre. Les demandes doivent être opérées directement auprès des services de l'Etat. 				

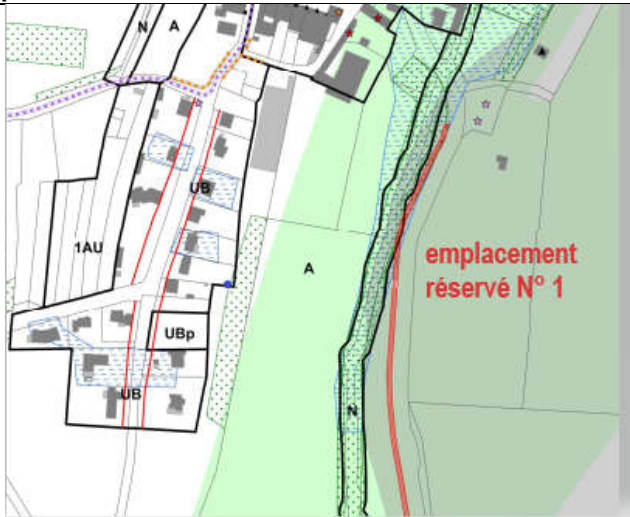
Extrait géorisque



- Cela dépend du projet et du permis déposé, une réponse ne peut être apportée dans le cadre de l'enquête publique

Avis de la commission d'enquête

Dont acte, mais nous souhaiterions une réponse plus précise quant aux prescriptions qui pourraient être imposées ; s'agit-il seulement de l'altitude de la construction ou l'interdiction ferme dans le périmètre délimité en zone inondable ?

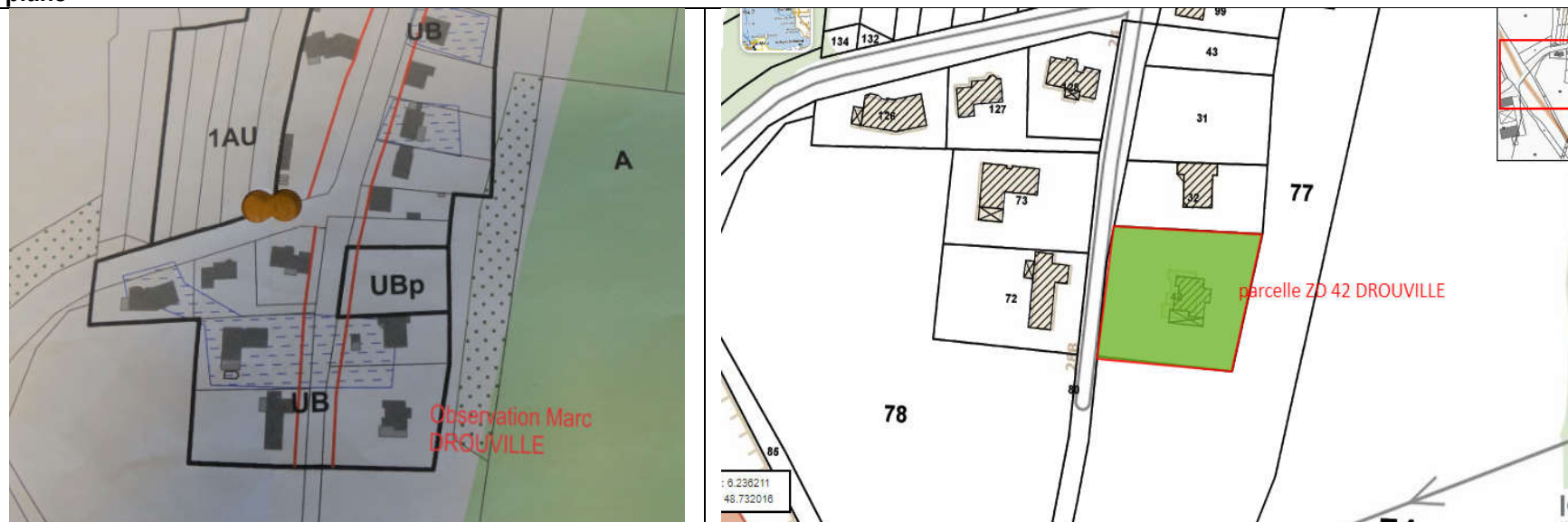
commune AGINCOURT	Observation AG 3	Auteur Michel BURTIN	date de dépôt 25 /09/20	parcelle N° emplacement réservé N° 1
plans				
				
Observation - estime que l'emplacement réservé N° 1 pour aménagement de la voie verte est inadapté car très en pente				
Avis du porteur du projet L'emplacement réservé correspond à un projet de voie verte en cours de réflexion dans une logique de liaison entre le territoire CCSGC et la Métropole (ZAC de la Porte Verte). Ce tracé constitue une des pistes étudiées. Néanmoins, au regard de la topographie locale, les problématiques liées à la pente seront difficiles à éviter. L'emplacement réservé est donc maintenu en l'état				
Avis de la commission d'enquête Avis conforme, le projet s'adaptera à la topographie				

commune AGINCOURT	Observation AG 4	Auteur Clémence BESSERE, Jonathan STALDER	date de dépôt 25/09/20	parcelle emplacement réservé N° 2
----------------------	---------------------	---	---------------------------	---

plans		
		
Observation - souhaite la suppression de l'emplacement réservé N° 2		
Avis du porteur du projet - L'emplacement réservé n°2 sera maintenu -		
Avis de la commission d'enquête Il est regrettable que le porteur de projet ne justifie pas sa position, alors que cette réserve parcellaire semble utile pour la facilité de la circulation et la sécurité des usagers.		

Commune AGINCOURT	Observation AG 5	Auteur Marc DROUVILLE	date de dépôt 25/09/20	parcelle N° ZD 42
-----------------------------	----------------------------	------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------

plans



Observation

- demande que la zone « risque d'inondation » dessinée sur sa parcelle soit retirée car erronée ; ajoute qu'il n'a pas fait de déclaration de sinistre en 2012

Avis du porteur du projet

Les zones inondables sont cartographiées et recensées par les services de l'Etat dans l'AZI (atlas des zones inondables) en fonction d'un certain nombre de critères (projections, historique des inondations...). Cette cartographie constitue une information essentielle qui doit obligatoirement être intégrée dans les documents d'urbanisme. Cependant, elle ne relève pas du PLUI (et de manière générale de la communauté de communes) et ne peut donc pas être modifiée ou réévaluée dans ce cadre. Les demandes doivent être opérées directement auprès des services de l'Etat.

Extrait géorisque

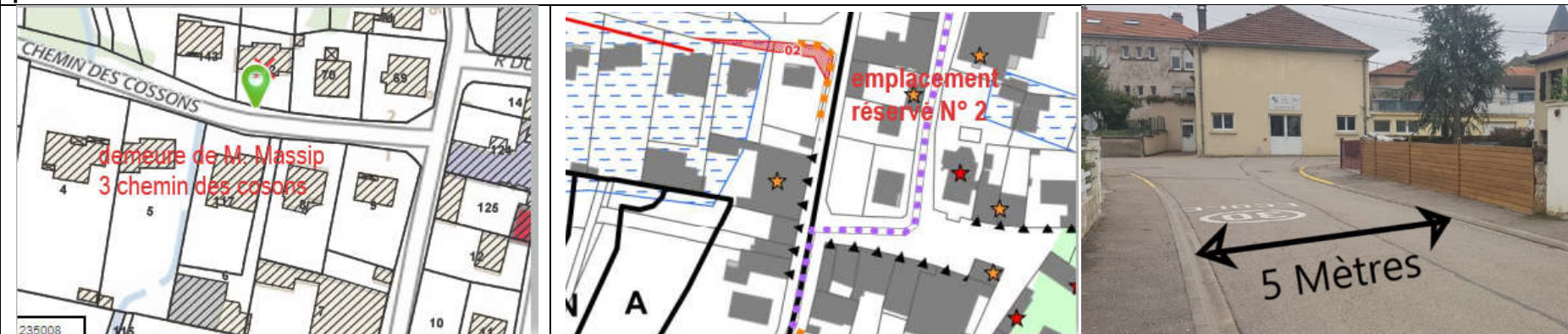


Avis de la commission d'enquête

Le plan « géorisque » ne semble pas concerner la parcelle en cause, de ce fait la réponse du porteur de projet ne parait pas pertinente.
Le bon plan est celui inclus à la réponse de la fiche AG7, auquel cas l'avis de la commission analogue à celui de la collectivité

commune AGINCOURT obs web 61	Observation AG N° 6/ WEB 61	Auteur Romain MASSIP	date de dépôt 28/09/20	parcelle N° AA 142/ emplacement réservé N° 2
---------------------------------	--------------------------------	-------------------------	---------------------------	--

plans



Observation

-expose que les aménagements réalisés dans ce secteur, la limitation à 30 km/h et la pose de ralentisseurs traduisent la volonté de la commune de réduire le trafic dans le secteur; par ailleurs le passage des bus se faisant sans difficulté, M. Massip considère que l'emplacement réservé N° 2 ne se justifie pas et demande sa suppression

Avis du porteur du projet

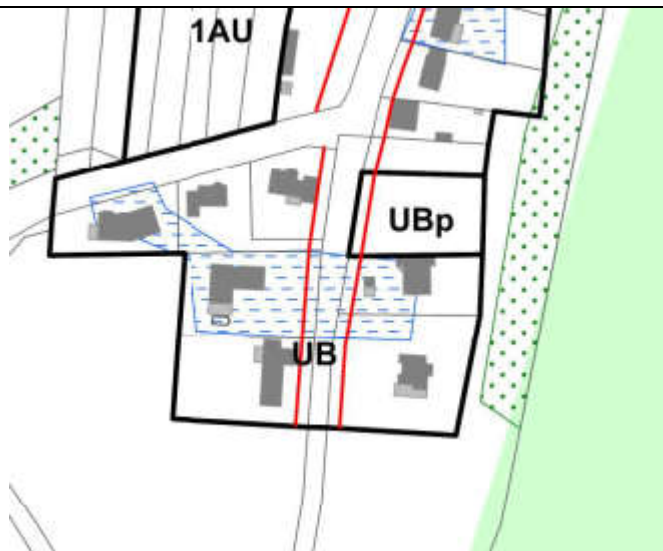
L'emplacement réservé n°2 sera maintenu

Avis de la commission d'enquête

Même avis que pour la fiche AG 4 un minimum de justification serait souhaitable

commune AGINCOURT	Observation AG 7 / WEB 74	Auteur Pascal BOULET	date de dépôt 30/09/20	parcelle 33 rue du Mal Foch
----------------------	------------------------------	-------------------------	---------------------------	--------------------------------

plans



Observation

-sa parcelle n'ayant pas été inondée et étant située en hauteur demande que la figuration de zone inondable soit enlevée

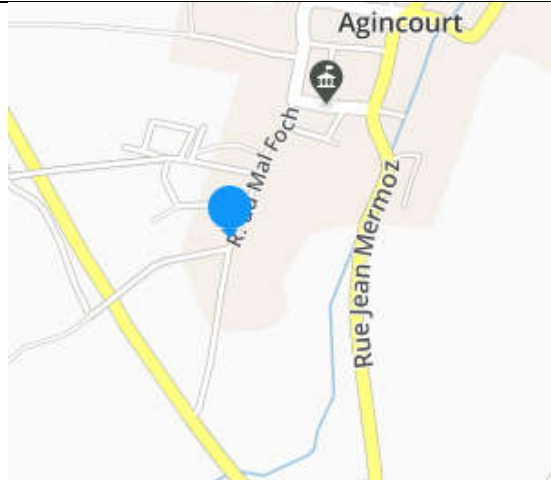

Avis du porteur du projet

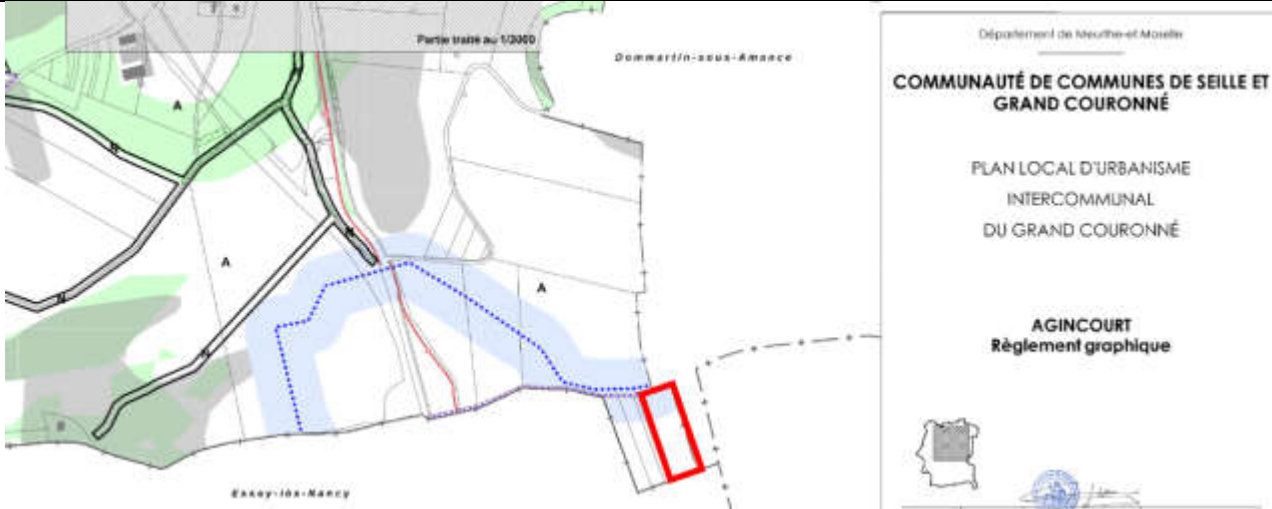
Les zones inondables sont cartographiées et recensées par les services de l'Etat dans l'AZI (atlas des zones inondables) en fonction d'un certain nombre de critères (projections, historique des inondations...). Cette cartographie constitue une information essentielle qui doit obligatoirement être intégrée dans les documents d'urbanisme. Cependant, elle ne relève pas du PLUI (et de manière générale de la communauté de communes) et ne peut donc pas être modifiée ou réévaluée dans ce cadre. Les demandes doivent être opérées directement auprès des services de l'Etat.



Avis de la commission d'enquête

Avis conforme à celui de la collectivité

commune AGINCOURT	Observation AG 8	Auteur Vincent DROUVILLE	date de dépôt 25/09/20	parcelle 28 rue du Mal Foch Agincourt
plans				
				
Observation - M. Drouville conteste la zone inondable indiquée pour sa parcelle, justifiant l'absence d'inondation en 2012, également grâce à l'élévation de cette parcelle et de son terrain				
Avis du porteur du projet Les zones inondables sont cartographiées et recensées par les services de l'Etat dans l'AZI (atlas des zones inondables) en fonction d'un certain nombre de critères (projections, historique des inondations...). Cette cartographie constitue une information essentielle qui doit obligatoirement être intégrée dans les documents d'urbanisme. Cependant, elle ne relève pas du PLUI (et de manière générale de la communauté de communes) et ne peut donc pas être modifiée ou réévaluée dans ce cadre. Les demandes doivent être opérées directement auprès des services de l'Etat.				
Avis de la commission d'enquête Avis conforme de la commission				

commune AGINCOURT	Observation AG 9 / WEB 90	Auteur anonyme	date de dépôt 01/10/20	Parcelle ??
Plans				
				
Observation Une personne anonyme nous informe « Un projet d'économie circulaire et durable sera proposé sur la parcelle encadrée en rouge. Projet soutenu et financé par l'ADEME et la région Grand Est »				
Avis du porteur du projet Après demande de pièces complémentaires auprès du porteur du projet, il a été précisé que cela concernait l'implantation de l'entreprise TERRACTIV'. L'objectif est à priori d'implanter sur cette parcelle une activité de recyclage des déchets du BTP, répondant ainsi aux besoins et aux normes environnementales demandées par l'Etat. L'entreprise devra être classée en ICPE et demande un aménagement important pour la mise en place de son activité et la réduction des nuisances. La parcelle mentionnée (rond rouge) se situe en limite directe de la Métropole du Grand Nancy (commune d'Essey les Nancy) et sur la butte du « Pain de Sucre », élément structurant du paysage, en cours de demande pour être classé en site Natura 2000. (Cf image ci-dessus).				

La parcelle visée par le projet se situe en zone A du PLUI, qui ne permet pas l'installation de ce type d'activité.

Il ne sera donc pas possible pour l'activité de s'implanter à cet endroit en l'état actuel de la réglementation prévue dans le PLUi.

L'adaptation du règlement et du zonage pour une telle activité demande une concertation spécifique auprès des partenaires concernés (commune, CC, métropole, habitants à proximité), du fait notamment de l'implantation souhaitée en termes d'impacts paysagers et de la proximité directe avec des habitations ne relevant pas de notre territoire.

Cela constitue donc une modification importante qui ne peut se faire à ce stade de la procédure



Cependant, la communauté de communes souhaite pouvoir accompagner ce projet au mieux et reste disponible pour toute discussion relative à l'implantation de cette activité à cet endroit, avec notamment les partenaires cités ci-dessus

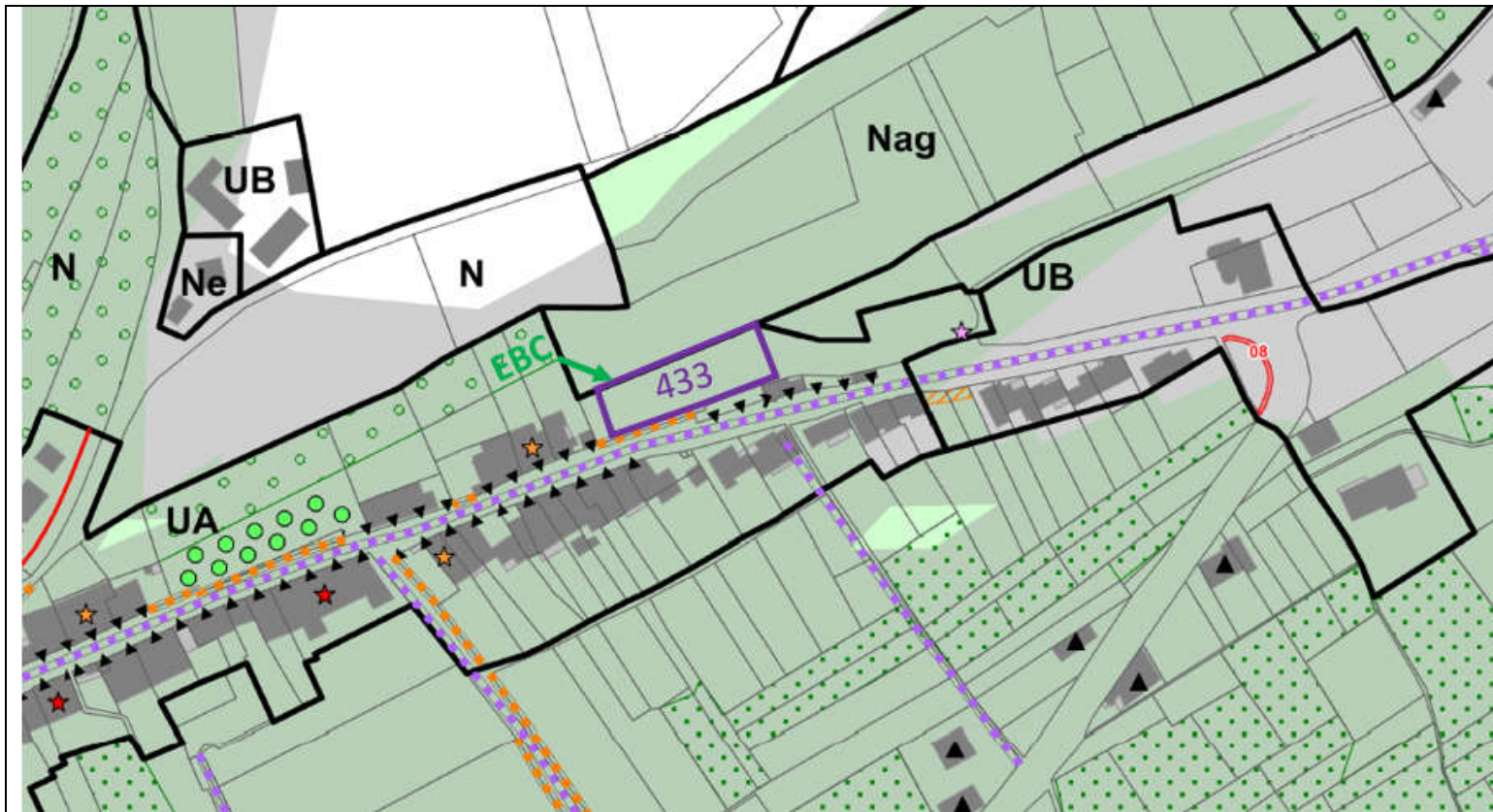
Avis de la commission d'enquête

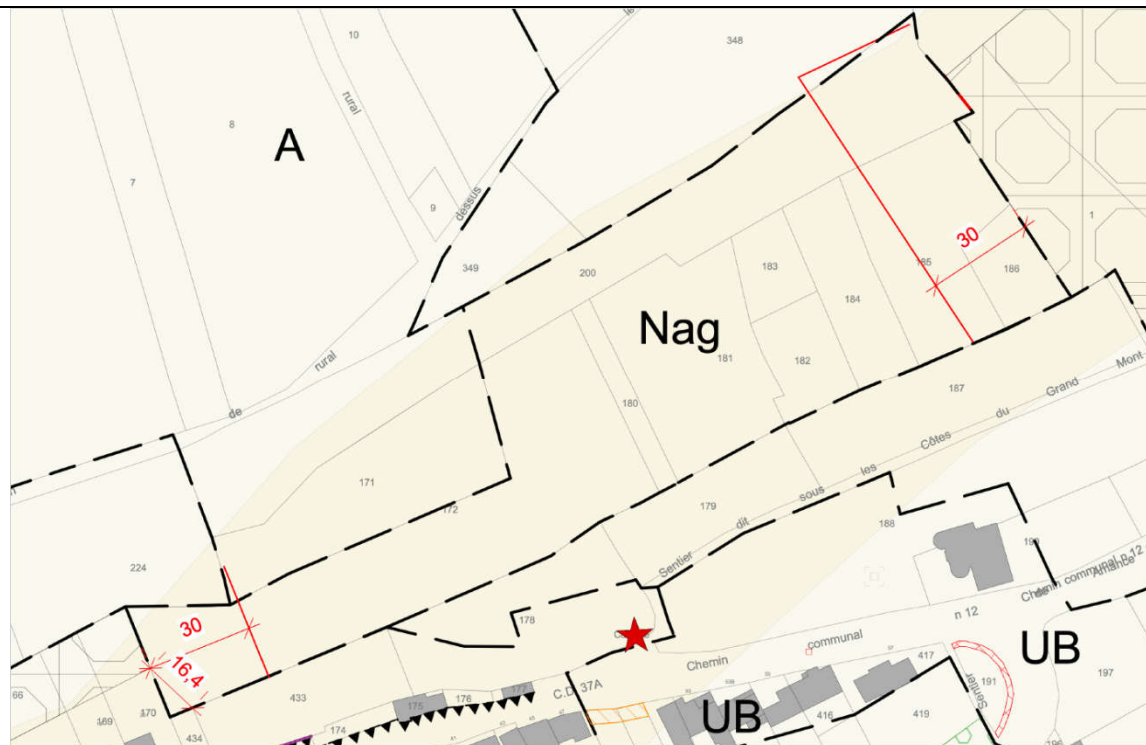
La commission d'enquête se range à l'avis de la collectivité, quant à la difficulté à ce stade du PLUi de la modifier pour accepter une telle activité, dont le caractère de développement durable n'est pas contestable.

Il reste que ce projet sera soumis à examen par les administrations et les collectivités qui s'assureront des conditions à satisfaire pour pouvoir accepter les contraintes éventuelles et probablement à une procédure d'enquête publique qui emportera si tout est convenable la modification du PLUi.

Il serait donc prématuré de modifier le PLUi dans les conditions actuelles de connaissance du projet et de son autorisation.

commune AMANCE	Observation N° AM 1/WEB 2	Auteurs : PRIMIEROLLO Concetta	dates de dépôt : 27 août	Parcelles N° 174,177,178 et 433 section AB
plans				
				
Observations : <ul style="list-style-type: none">- Maintenir les murs de la parcelle 433 interdit l'accès au terrain ; suggère de les détruire et régler à l'alignement les constructions-souhaite confirmation que la règle du recul de 15 m n'est pas applicable sur la parcelle 433- demande confirmation que la « règle architecturale particulière » s'applique uniquement là où figure le symbole afférent.				
Avis du porteur du projet <ul style="list-style-type: none">- Les pointillés orange sur le plan correspondent bien au muret à conserver. Le règlement écrit, concernant la zone UA précise la règle suivante : « Une mesure de protection est mise en œuvre afin de conserver certains murs et ainsi maintenir au village les caractéristiques qui en font l'attrait. Ces murs ne pourront être démontés, à moins d'être remontés à l'identique. Dans le cadre de l'entretien ou de la remise en état, l'esthétique originelle du mur devra être conservée ou restituée. Des ouvertures pourront y être réalisées à condition qu'elles soient rendues nécessaires pour l'accès et/ou la constructibilité de la parcelle. ». Ainsi, Au regard du règlement, le muret ne pourra pas être totalement détruit mais des ouvertures pourront être créées au besoin. L'accès à la parcelle AB 433 concernée est possible dans le respect des règles, de même que sa constructibilité. La façade de la construction devra donc bien s'édifier dans un recul de 0 à 15m par rapport à la voie publique. Par ailleurs, ici le muret cité dans la remarque est un muret de soutènement et a donc une fonction spécifique non négligeable au regard de la forte pente : toute fragilisation de ce mur serait susceptible d'entraîner des dégradations de la voirie, voire la mise en danger des personnes et véhicules circulant à cet endroit. Sa préservation sera donc maintenue- Dans le cas de ce secteur, un EBC arrive en limites Est et ouest de la parcelle 172. La règle de recul s'applique donc de 15 m à partir de cette lisière, mais ne grève à priori pas totalement la parcelle AB 433. (voir plan ci-dessous). Il sera cependant vérifié dans le règlement (et modifié si besoin) que la règle de distance s'applique bien uniquement aux lisières forestières des EBC.				

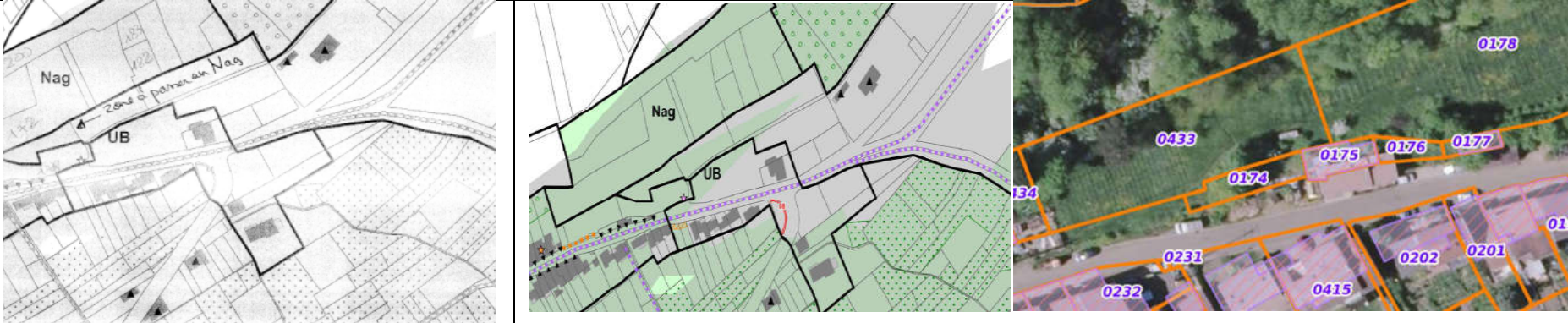





- Concernant la règle architecturale particulière, elle correspond bien au figuré symbole en triangle linéaire sur le plan et oblige à construire la façade uniquement à ce niveau (c'est-à-dire en alignement). Ainsi, dans le secteur visé par la remarque, la règle s'applique sur les parcelles AB 174, 175, 176 et 177


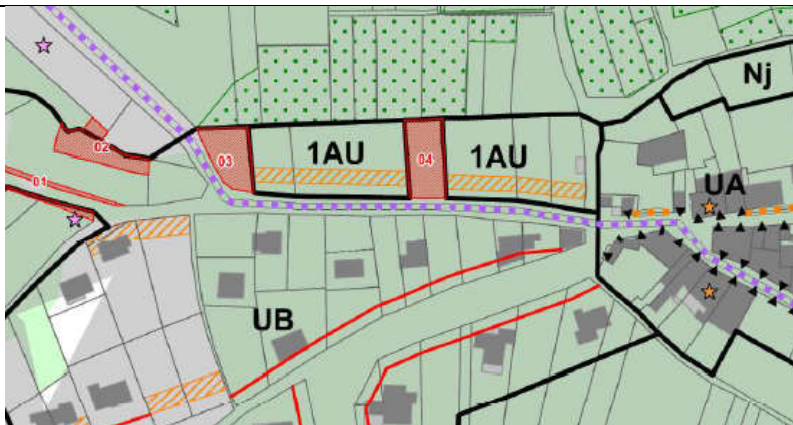
Avis de la commission d'enquête

Avis conforme étant noté que la règle des 15 m de recul ne s'applique ou ne s'appliquera après modification si nécessaire du règlement qu'aux lisières forestières des EBC

commune AMANCE	Observation N° AM 2	Auteur RODRIGUES Edouard et PRIMIEROLLO Concetta	date de dépôt : 8/09/20	Parcelle N°178 - 433
plans				
				
Observations : <ul style="list-style-type: none"> - demande le classement de la parcelle 178 de A en Nag comme celles des fonds supérieurs - cf. observation Mme Primierollo (sa mère) relative au maintien conditionnel des murs et celle concernant l'application d'un recul de 15 m en lisière de forêt, précisément si la parcelle au nord de la N° 433 est considérée « forêt » bien qu'actuellement en état de friche 				
Avis du porteur du projet <ul style="list-style-type: none"> - Concernant la parcelle AB 178, sur sa partie classée en A, la modification pourra être apportée afin qu'elle soit classé en Nag, comme indiqué sur le plan. - Cf réponse apportée à M. PRIMIEROLLO (observation AM1) 				
Avis de la commission d'enquête <p>Avis conforme, note prise de la modification ne Nag de la parcelle 178</p>				


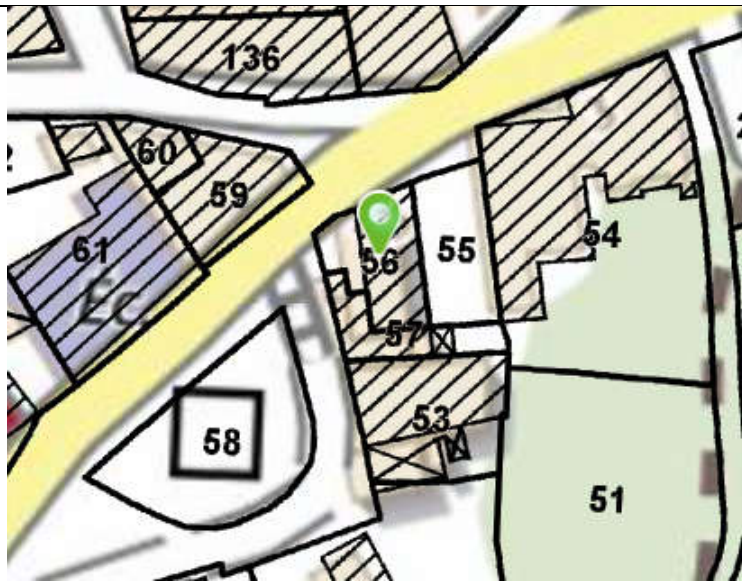
-


Commune AMANCE	Observation AM 3	Auteur BRUNCK Nicole	date de dépôt 8/09/20	Parcelle N° zone 1 AU
plans				
				
Observation - souhaite connaitre quand cette zone sera viabilisée				
Avis du porteur du projet Cette demande ne relève pas du cadre de l'enquête publique du PLUI				
Avis de la commission d'enquête Avis conforme, il est conseillé de s'adresser à la mairie				


commune AMANCE	Observation AM 4	Auteur VOLKMANN M.Laurence	date de dépôt 8/09/20	parcelle N° A 308 zone 1AU
Plans				
				
Observation				
- souhaite connaitre la date de viabilisation de la zone 1 AU				
Avis du porteur du projet				
Cette demande ne relève pas du cadre de l'enquête publique du PLUI				
Avis de la commission d'enquête				
Avis conforme, à voir avec la mairie				

Commune AMANCE	Observation N° AM 4 et AM5	Auteurs : Agnès BOFFIN (AM4) Catherine VINOT(AM 5)	date de dépôt : 8/09/20	Parcelles N° D158, AB 338,339,340 (AM4) route de Bouxières (AM5)
-----------------------	---------------------------------------	---	--------------------------------	---

plans	
Observations :	
- sans , simple recherche de renseignements	
Avis du porteur du projet	
Aucune réponse à apporter	
Avis de la commission d'enquête	
Sans objet	

commune AMANCE	Observation N° AM 7	Auteur Jean MUNIER	date de dépôt 8/09/20	Parcelle N° AB 56
Plans				
				
Observation : - « Si la commune ne préempte pas l'emplacement N°6, partie non bâtie de la parcelle AB 56, elle perdra toute crédibilité pour les réservations suivantes »				
Avis du porteur du projet Cette remarque ne relève pas du cadre de l'enquête publique du PLUI et n'amène pas de réponse				
Avis de la commission d'enquête Avis conforme, voir avec la mairie				

commune AMANCE web 18	Observation AM 8	Auteur Jean MUNIER	date de dépôt 17 /09/20	parcelle motte castrale
Plans				
		<div><div></div>Secteur de risques (Aléa miniers, Aléa mouvements de terrains, chutes de blocs, cavités)</div>		
Observation - la représentation des risques « mouvements de terrain est erronée en particulier au niveau de la motte castrale, car remblai artificiel; cette erreur fait douter de la véracité des indications analogues sur les autres lieux				
Avis du porteur du projet Les risques de mouvement de terrain sont cartographiés et recensés par les services de l'Etat. Cette cartographie constitue une information essentielle qui doit obligatoirement être intégrée dans les documents d'urbanisme. Cependant, elle ne relève pas du PLUI (et de manière générale de la communauté de communes) et ne peut donc pas être modifiée ou réévaluée dans ce cadre. Les demandes doivent être opérées directement auprès des services de l'Etat.				
Avis de la commission d'enquête Avis conforme				

commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 01 COU 16 et 17	Auteur HOMMEZ Laurent	date de dépôt 25/01/20 27/08/20 22/09/20	Parcelle N° AB 379 et 380 Rue des Grouantes
plans				
				
<p>Observation : synthèse de la lettre de 10 feuillets</p> <p>Achetées en 2008 à la commune de Bouxières-aux-chênes, les deux parcelles étaient constructibles (valeur en fonction). Permis de construire délivré le 29/03/2008 pour construire une résidence principale (procédure non finalisée suite mutation professionnelle). Ces parcelles apparaissent dans le nouveau PLUi classées en « N ».</p> <p>Demande la modification du zonage afin que ces parcelles passent en zone constructible afin d'y construire leur résidence principale.</p> <p>Dans un courrier suivant, le couple HOMMEZ fournit une réponse d'Enedis du 03/09/20 concernant l'instruction de l'autorisation d'urbanisme et l'attestation de prise en charge du financement du raccordement.</p>				
<p>Avis du porteur du projet</p> <p>Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.</p> <p>Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire.</p>				

La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village.

La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.

Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030.

La commune de Bouxières aux chênes s'inscrit donc dans cette logique.

Le permis, s'il est accordé d'ici l'approbation du PLUi, se sera fait sur la base du POS sans qu'un sursis à statuer n'ai été demandé. Cependant, ce permis ne répondra pas à la nouvelle logique de développement définie dans l'actuel projet de PLUi et répondant aux objectifs cités ci-dessus. Ainsi, les périmètres des zones U ne s'adapteront pas à cette construction et la zone UB conservera sa limite actuelle, telle que présentée dans le projet.

Pour rappel, dans tous les cas, la zone N permet l'évolution des constructions existantes mais nécessitera de pointer la construction en amont, un fois sa construction réalisée :


« Dans les secteurs de bâti isolé repérés sur les plans du règlement graphique :

- Les travaux de rénovation, de réfection, de surélévation ou d'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que leur annexes et dépendances. L'extension mesurée d'une construction existante sera limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction, réalisée une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale de l'extension mesurée est celle de la construction existante. ^[L]_{SEP}
- La reconstruction en surface et volume à condition d'être identique aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi en cas de sinistre. » ^[L]_{SEP}

Avis de la commission d'enquête

Rappel du contexte à l'origine de cette demande : les époux HOMMEZ ont acquis en 2008 **ce terrain constructible** à la commune pour lequel ils ont bénéficié la même année d'un permis de construire qui n'a pas été mis en oeuvre. En 2019, ils réitèrent leur volonté de construire sur cette parcelle.

Les préconisations formulées par le porteur du projet étant hors champ du projet PLUi, la commission n'a pas d'avis à formuler. Néanmoins il ne serait pas incohérent, afin de préserver l'investissement des époux HOMMEZ qui avaient acquis le terrain et obtenu un permis de construire, de donner satisfaction à leur demande.

commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 02	Auteur AZEVEDO Olivier MATHELIN David	date de dépôt 01/09/20	Parcelle N° ZW 104
Plans				
		Parcelle ZW 104		
Observation (inscription manuscrite accompagnée d'une lettre) Leur parcelle classée en « NV » est située entre deux maisons d'habitation. Ils demandent que cette parcelle soit classée en zone « UA » afin de permettre la construction d'une maison d'habitation. (plan avec la délimitation des modifications souhaitées joint au courrier)				
Avis du porteur du projet Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension. Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village.				

La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.

Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030.

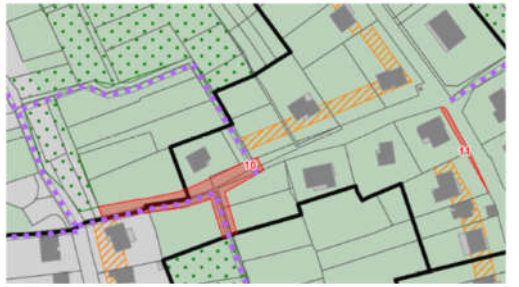
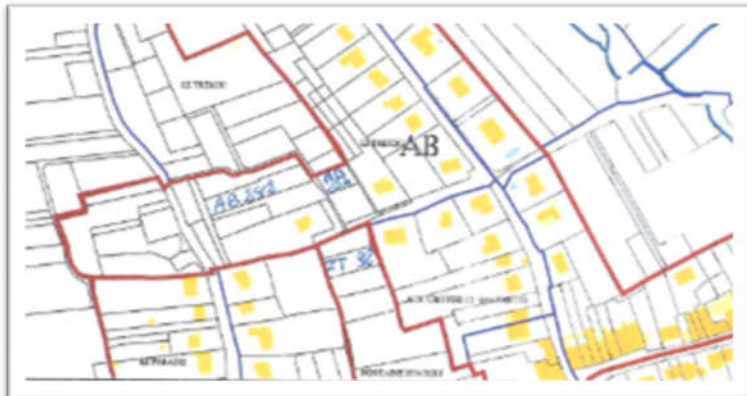
La commune de Bouxières aux chênes s'inscrit donc dans cette logique.

De plus, la parcelle ZW104 se situe en « décroché » des habitations de la rue et la maison situé à côté sur la parcelle ZW106 est considéré comme de l'habitat isolé, située également en zone Nv. L'objectif n'est pas d'urbaniser cette partie du village qui constitue une rupture en termes de continuité urbaine

Par conséquent et pour les raisons évoquées ci-dessus, la parcelle ZW104 restera en zone Nv

Avis de la commission d'enquête

La commission partage l'avis du porteur de projet sur le classement de la parcelle considérant que cette partie du village qui accueille de l'habitat isolé constitue une rupture en termes de continuité urbaine.

commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 03 COU 15	Auteur HENNE Claude	date de dépôt 01/09/20 23/09/20	Parcelle N° AB 282
plans				
		<p>- Parcelle AB 282</p> 		
<p>Observation</p> <p>Voudrait comprendre pourquoi la parcelle 282 (et les voisines) ne fera plus partie du PLUi constructible en 2020. Demande également que ces parcelles restent dans le PLUi (constructibles).</p> <p>Dans un courrier adressé à la commission urbanisme de la communauté de communes le 23/09/20, il indique</p> <p>- Parcelle AB254 : la vente n'a pu être réalisée car le terrain n'était plus constructible</p>				

- Parcelle AB 282 : la vente n'a pas été réalisée (selon lui, la communauté de communes aurait dit que son terrain et les voisins devaient être vendus à un investisseur).

- Parcelle ZT 92 : Pourquoi n'est-elle pas constructible sachant qu'elle est viabilisée et entourée de deux constructions.

Demande un rendez-vous avec la communauté de communes.

Avis du porteur du projet

Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.

Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire.

La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.

Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030.

La commune de Bouxières aux chênes s'inscrit donc dans cette logique.

De plus la parcelle AB254 est située en second rideau d'urbanisation, tandis que les parcelles AB282 et ZT82 sont situées en discontinuité de la zone urbaine. (La viabilisation d'une parcelle ne constitue pas une raison seule suffisante pour qu'elle soit placée en zone U.)

Par conséquent, et pour les raisons évoquées ci-dessus, ces parcelles resteront en zone N

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête rejoint le porteur de projet sur l'argumentaire qu'il a développé.

Commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BOU 04	Auteur BOUL Romain	date de dépôt 01/09/20	Parcelle N° Rue de Neuville
---	--	-------------------------------------	---	--

Observation

- manque d'information sur les OAP (réseaux à développer – eaux - assainissement) – L'OAP est-elle réservée au propriétaire ou le coût des réseaux sera répercuté lors de la construction ou confié à un aménageur qui prendrait les travaux à sa charge.
- La commune devra privilégier AOP pour chaque propriétaire afin de favoriser les habitants de Bouxières.


Avis du porteur du projet

- Les OAP ont vocation à donner un cadre général pour l'aménagement d'une zone 1AU, 2AU ou spécifiquement des zones U, afin que les principes et objectifs définis dans le PLUI soient respectés (densité, aménagement paysager, gestion des eaux pluviales etc.). Elles s'adressent au(x) porteur(s) du projet d'aménagement du site.
- Elles précisent la réglementation du secteur concerné et s'appliquent sur l'ensemble des parcelles. Des précisions particulières peuvent être faites sur certaines parcelles quand il s'agit par exemple de définir des hauteurs particulières, des aménagements paysager etc.
- Cependant, il n'est pas possible de favoriser (ni dans les OAP, ni dans le règlement, ni dans les ventes de lots ou de terrains) des habitants en particulier, habitants ou non sur la commune.
- Concernant les réseaux à développer et leurs couts, les informations ne peuvent être données à ce stade des projets. De plus, cela ne relève pas du cadre de l'enquête publique du PLUI

Avis de la commission d'enquête

En complément : le cout des travaux sera forcément intégré au prix des parcelles quel que soit le ou les promoteurs ; il ne sera pas possible de réserver ces parcelles légalement à des habitants de Bouxières.

Les autres éléments développés sont de nature à répondre au questionnement du requérant.

commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 05 BO 08	Auteur DONO Philippe	date de dépôt 01/09/20 09/09/20	Parcelle N° Chemin de venot 1820
plans				
Localisation de l'objet de la requête				
Observation Chemin de Venot (rue de Neuville) à côté de « 1AU » : A terme le côté gauche va être construit et le côté droit non bâti. Interrogée la Communauté de communes aurait répondu que le côté droit était des jardins « d'accord mais comme le côté gauche de la rue de Neuville ». Est venu le 09/09 appuyer sa demande (parcelle 1820) Il s'agit du chemin du Venot entre Moulins et Bouxières, la partie escarpée après le cimetière en venant de Bouxières. M. Dono compare donc cette route et la rue de Neuville qui devient constructible donc pourquoi pas le Venot qui a l'avantage d'avoir déjà des réseaux.				
Avis du porteur du projet <i>Cette remarque fait référence à une demande faite dans le cadre de la concertation par courrier envoyé par M. DONO et reçu le 12.12.2018 et précisant les parcelles concernées dans la demande (ZS 31 32 36 et YD 1 13 14 16)</i> Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension. Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est				

notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire.

La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village.

La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.

Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030.


La commune de Bouxières aux chênes s'inscrit donc dans cette logique.

La parcelle ZS31 est la dernière non construite classée en U dans ce secteur afin de clore la partie habitée (la parcelle face à celle-ci est déjà construite).

Ainsi et pour les raisons évoquées plus haut, les limites des zones U sur ce secteur sont maintenues et ne seront pas étendues.

Avis de la commission d'enquête

Le projet de PLUi s'inscrit dans une volonté de sobriété foncière imposant des contraintes et des limites sur les futures zones à construire. L'urbanisation de ce secteur n'a pas été retenue par le porteur de projet.

commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N°BO 06	Auteur POIREL Lionel	date de dépôt 01/09/20	Parcelle N° Derrière AD 24
plans				
		- Parcelles objet de la requête		
Observation				
Derrière la parcelle AD 24 située rue des Mez, une zone « A » a été implantée. Demande pourquoi ne pas mettre cette zone « A » en zone « NJ » puisqu'elle est entourée de « NJ » et de « UB »				
Avis du porteur du projet				
Il apparait, au regard du RPG 2019 (cf carte ci-dessous), que les parcelles mentionnées ne sont pas repérées comme terrains agricoles. Ainsi, la zone A mentionnée dans la remarque pourra être classée en Nj.				



Avis de la commission d'enquête

Dont acte.

commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 07	Auteur AUBRESPY Christophe	date de dépôt 03/09/20	Parcelle N° AA423
---	---------------------------------------	---	---	------------------------------------



- Parcelle AA423

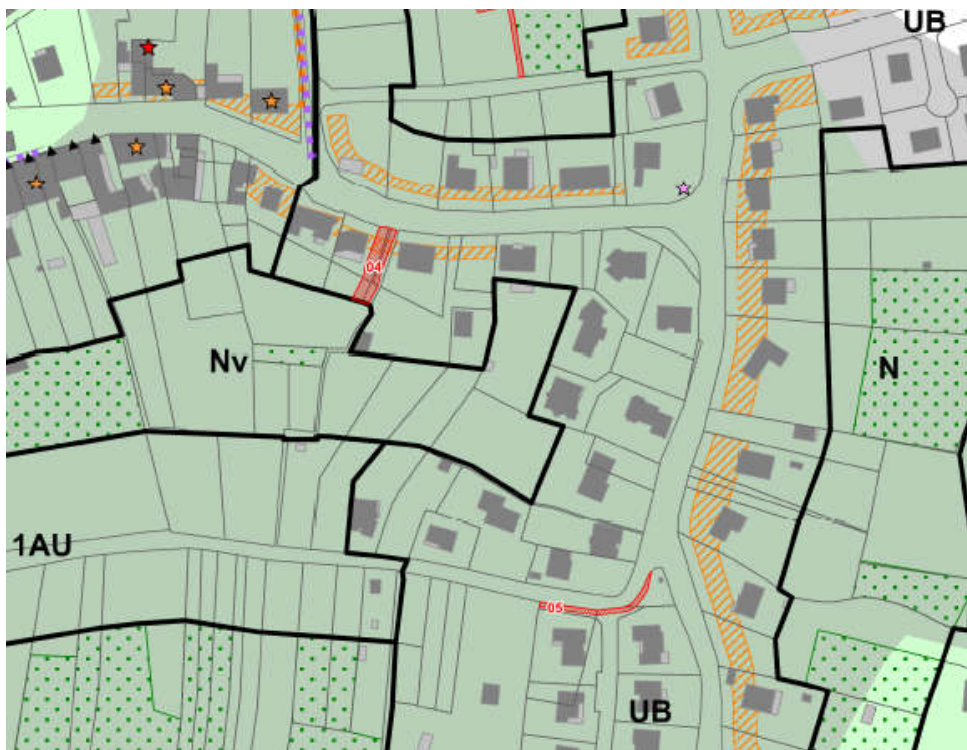
Observation

Demande s'il peut implanter (une construction ?) sur la parcelle AA423 sachant qu'elle se situe en zone UB, derrière la parcelle AA345, où une maison est déjà implantée.

Avis du porteur du projet

Le règlement précise en zone UA que « Sauf disposition graphique inscrite sur le règlement graphique et hors secteurs UBb et UBa, la façade principale de la construction principale doit se situer dans la bande des 15 mètres comptées depuis la voie existante, à modifier ou à créer. »

Sur le secteur constitué notamment des parcelles que vous mentionnez (AA423 AA345), une règle graphique a été positionnée afin que les façades soient implantées dans une limite plus restreinte que celle précisée dans le règlement cité.



Il ne sera donc pas possible d'implanter une maison sur la partie arrière de la parcelle AA423, située derrière la parcelle AA345

Avis de la commission d'enquête

En application du règlement, l'arrière de cette parcelle ne peut être constructible. Avis conforme, l'objectif étant d'éviter les constructions en 2^{ème} rideau

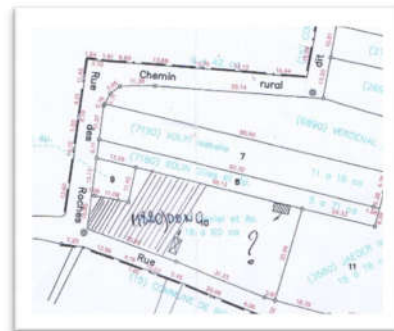
Commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 08 WEB 3	Auteur DONO Daniel	date de dépôt 25/08/20	Parcelle N° 1820 ZY10
---	---	-------------------------------------	---	--

plans

Propriété DONO Daniel



Plan fourni par le demandeur (ruelle de l'huile à ECUELLE – BOUXIERES AUX CHENES.



Observation

Sa parcelle est à moitié constructible. Il demande :

- que toute la parcelle soit constructible sachant qu'il y a deux maisons en face et deux maisons rue des roches.
- si la taxe de non bâtie sera applicable ?

Est passé à la permanence du 09/09/20 pour appuyer sa demande (BO 08)

Avis du porteur du projet

Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières.

Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.

Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village.

La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.

Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030.

La commune de Bouxières aux chênes s'inscrit dans cette logique et a donc dû faire des choix de développement pour son village.

Dans ce secteur, l'objectif est de créer un front bâti sur la rue des Roches et non sur la rue de l'Huile. L'extension de l'urbanisation sur ce secteur amènerait à construire en arrière de parcelle, ce qui n'est pas souhaité

Ainsi, pour les raisons évoquées ci-dessus, le zonage tel qu'il est proposé sera maintenu dans ce secteur en A.

Concernant la taxe bâtie, cette question ne relève pas du cadre de l'enquête publique

Avis de la commission d'enquête

Le projet de PLUI s'inscrit dans une volonté de sobriété foncière imposant des contraintes et des limites sur les futures zones à construire. L'urbanisation de ce secteur n'a pas été retenue par le porteur de projet. Avis conforme.

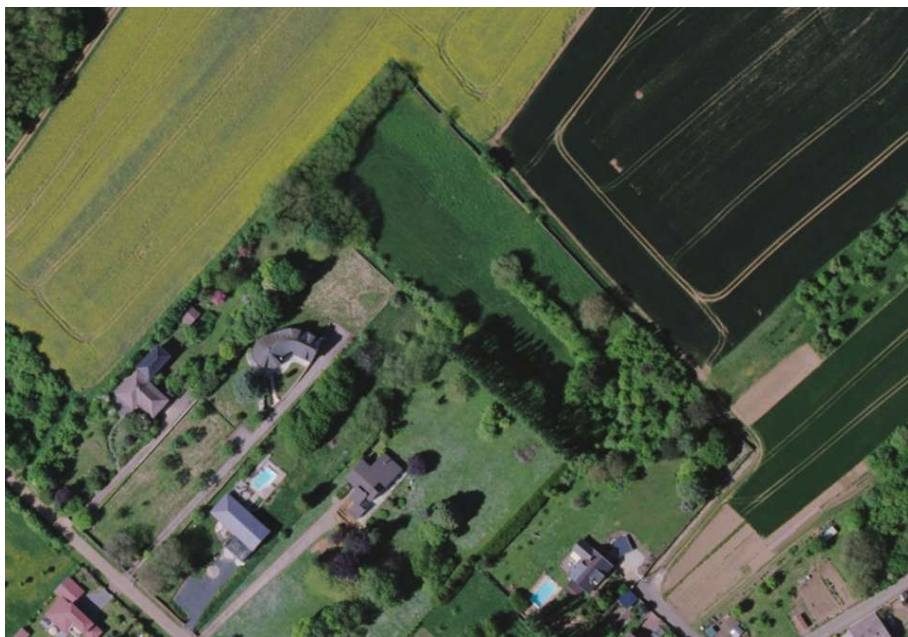
Commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 09	Auteur Pour monsieur RICHAUDEAU Georges	date de dépôt 09/09/20	Parcelle N° AC 4			
plans							
		<p>- Parcelle AC 4 (classé 2NA au POS)</p>					
Observation							
<p>Il est surpris que la parcelle soit devenu en zone « N » car elle était en zone aménageable (taxe à l'achat)</p>							
Avis du porteur du projet							
<p>Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.</p> <p>Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village.</p> <p>La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.</p> <p>Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030.</p>							

La commune de Bouxières aux chênes s'inscrit dans cette logique et a donc dû faire des choix de développement pour son village.

La parcelle AC4 est assez excentrée du secteur bâti et se situe à l'arrière d'un secteur où l'urbanisation s'est développée de manière diffuse. Ce type d'urbanisation, consommateur d'espace n'est aujourd'hui plus favorisé.

De plus, cette zone naturelle correspond à un ancien parc et est entourée par un muret repéré et à conserver au niveau patrimonial. L'objectif est ainsi de maintenir l'espace paysager, de préserver le mur d'enceinte, de ne pas créer de la circulation sur le chemin « Derrière le Château » et de ne pas modifier la silhouette communale dans le grand paysage. (cf image ci-dessous)


C'est pourquoi la parcelle AC4 a été et restera classée en zone N.

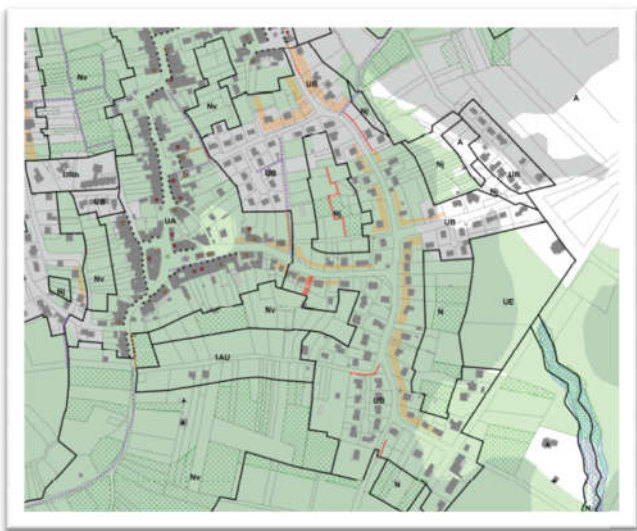


Avis de la commission d'enquête

La commission rejoint l'argumentaire développé par le porteur de projet.

commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 10	Auteur FAVIER Frédéric (PROXI)	date de dépôt 10/09/20	Parcelle N°
---	---------------------------------------	---	---	--------------------

plans	
	<ul style="list-style-type: none"> - implantation souhaitée (actuellement en zone « UE ») - implantation actuelle
Observation <p>Exploitant le magasin « Proxi », il désirerait faire évoluer son commerce. Son bâtiment actuel n'étant pas adapté pour un agrandissement, il voudrait implanter une nouvelle structure le long de la RD913. L'implantation dans la zone « UE » (implantation idéale et accès le long de la RD 913) serait adaptée. Toutefois ce zonage ne permettant pas ce type de construction, il sollicite que le PLUi soit adapté afin qu'un commerce de proximité puisse se positionner dans cette zone. (Cf. Observation du maire BO 11)</p>	
Avis du porteur du projet <p>Le règlement et/ou le zonage seront adaptés et complétés pour répondre à ce besoin, en établissant un secteur autorisant à minima en plus des équipements, les sous-destinations suivantes (conformément à la nomenclature de l'arrêté du 10 novembre 2016) : commerce de détail ; restauration [...] ; établissements d'enseignement ; de santé et d'action sociale ; équipements sportifs ; autres équipements recevant du public.</p>	
Avis de la commission d'enquête Dont acte Voir également la fiche d'observation BO 11	

Commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 11 (11et 15)	Auteur Maire de la commune	date de dépôt 25/09/20	Parcelle N°
plans				
 <div>2</div>				
<p>Observation du maire de la commune BO 11 :</p> <p>1/ Implantation d'un magasin de proximité : Le gérant du magasin à l'enseigne « PROXI » implanté dans le village voudrait développer son activité et se délocaliser dans la commune (Cf. observation BO 10)</p> <ul style="list-style-type: none">- l'objectif étant de conserver ce commerce et afin de permettre une nouvelle implantation, le maire demande d'inclure dans le règlement de la zone « UE » la possibilité d'y implanter un commerce de proximité (dans son courrier le maire en détaille l'argumentaire)- Concernant ce même projet, la commune avait également envisagé cette implantation sur la parcelle YV 59 en entrée de village imposant un zonage en « UX » <p>2/ réflexion pour pouvoir étendre l'emprise de la zone « UE » sur une bande de l'autre côté de la rue des églantiers ou que cet espace soit considéré en « UX » (entreprises artisanales ou de tertiaire - renforcement de l'offre de services à la population) considérant que la zone « UX » n'est pas optimale et apparait excentrée.</p> <p>Dans l'hypothèse où la zone « UX » reste implantée à cet endroit, il serait judicieux d'anticiper ses possibilités d'extension sur la parcelle YS 18 (12406 m2).</p>				

3/ la commune veut également se positionner sur d'autres points :

- concernant les zones à urbaniser. Quelles sont les autres solutions possible hormis le secteur défini actuel rue de Neuville ? La commune se questionne sur la pertinence de cette localisation et les éventuels autres secteurs pouvant convenir pour le développement du village.
- au niveau de l'ancienne école classée en « UBd » : la commune souhaiterait que le zonage soit élargi sur une petite partie du verger afin d'assurer la faisabilité d'un futur projet de réhabilitation de ce secteur.

Seconde mention (BO 15) :

1/ rue de Neuville : la rue est classée en 1AU dans le projet PLUi. Cette rue est étroite et il s'agit d'anticiper l'augmentation du trafic ainsi que la création de trottoirs en prévoyant un emplacement réservé le long de la voirie actuelle.

2/ La zone UE est actuellement accessible par la rue des églantiers. La réflexion sur son chemin d'aménagement, effectuée actuellement en vue de situer l'implantation de la future école, interroge sur un accès piéton. C'est pourquoi après réflexion et pour permettre plus facilement l'accès piéton notamment à l'école, la municipalité préconise un accès réservé sur le foncier de la parcelle cadastrée AD 359. Cet accès permettrait de relier la zone UE à la rue d'Agincourt par un sentier piétonnier.

Avis du porteur du projet

1/ Cf réponse faite à la remarque n°BO10 de M. Favier

La localisation de la parcelle en entrée de village et en extension ne permet pas de répondre à certains objectifs fixés par le document, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles et naturelles, mais également sur la qualité paysagère des entrées de village du territoire. De plus, le positionnement d'un commerce à cet endroit avec une sortie sur la RD en entrée de village demanderait un travail d'aménagement de voirie pour sécuriser le site.

Ainsi et pour les raisons évoquées cette parcelle restera classée en A.

2/ Concernant la zone Ux positionnée dans le PLUi et la demande d'une nouvelle zone Ux : aujourd'hui, un choix a été retenu concernant la localisation d'une zone d'activité, sur un secteur de maîtrise communale, déjà desservi par les réseaux et représentant une surface pouvant accueillir plusieurs entreprises. La décision de prévoir une zone à cet endroit et dans ces limites a également été discutée en commission économique au sein de la communauté de communes et a été validée. Les critères définis ont d'ailleurs rendu cette zone de compétence communautaire.

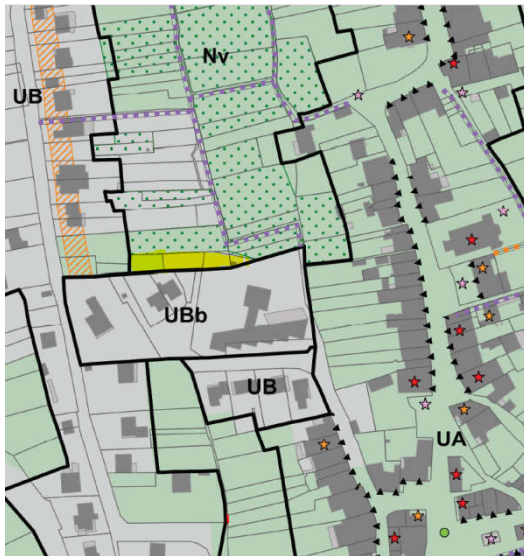
L'extension du périmètre ou la suppression/déplacement de cette zone Ux vers la zone UE (le long de la rue des Eglantiers) nécessite d'engager une réflexion plus large à l'échelle communautaire, afin de redéfinir les objectifs et ensuite éventuellement, de réaliser des modifications du document d'urbanisme.

Dans le cadre de cette enquête publique pour le PLUI, la zone Ux restera positionnée à cet endroit et conservera son périmètre. Néanmoins et comme précisé ci-dessus, ce point pourra être réétudié en temps voulu dans le cadre d'un nouveau travail sur la stratégie économique à développer sur le territoire.

3/ La réflexion est la même concernant la zone 1AU : le travail engagé dans le PLUI a permis de faire ressortir ce secteur comme étant stratégique pour le développement futur du village. Cette réflexion pourra à nouveau être menée à l'avenir, afin d'évaluer la réelle possibilité d'aménager cette zone et le cas échéant d'envisager de la positionner ailleurs via une réévaluation du document.

En effet, ces modifications seraient trop importantes à ce stade du document d'urbanisme. Dans le cadre de cette enquête publique pour le PLUI, la zone 1AU restera positionnée à cet endroit et conservera son périmètre.

Le secteur Ubb peut être élargi sur les parcelles AA 80 AA 391 et sur une partie de la parcelle 107 comme illustré ci-dessous (partie jaune) :



Le secteur Ubb peut être élargi sur les parcelles AA 80 AA 391 et sur une partie de la parcelle 107 comme illustré ci-dessous (partie jaune) :

La parcelle AA80 est située dans la trame verte et bleue et son aménagement devra donc être cohérent avec l'OAP spécifique TVB.

Seconde mention :

- Un emplacement réservé sera positionné comme demandé, le long de la voie existante dans la zone 1AU
-
- Un emplacement réservé sera également positionné sur la parcelle AD 359 afin de permettre la création d'un sentier piétonnier entre la zone Ue et la rue d'Agincourt

Avis de la commission d'enquête

Observation BO 11 :

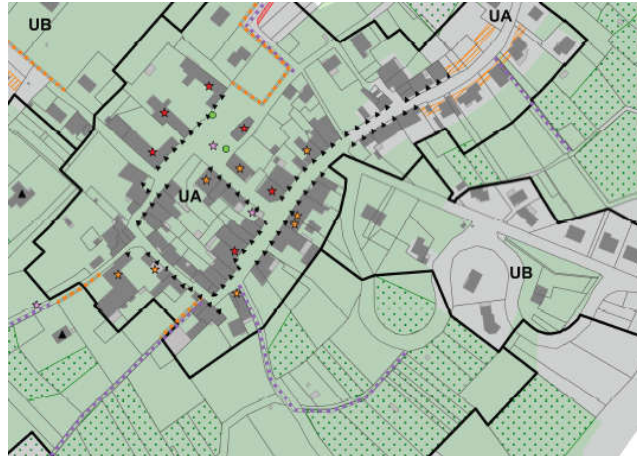
1/ L'argumentaire du porteur de projet, justifie la décision prise

2 et 3/ La commission prend acte :

- de la position de la communauté de communes qui sanctuarise dans ce projet les zones UX et 1AU mais qui ouvre des possibilités d'évolution dans le cadre d'une réflexion globale (hors du projet PLUi).

- de la possibilité d'élargissement de la zone UBb

La commission prend acte également de la prise en compte des emplacements réservés proposés.

commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 12	Auteur WAERKERLE, Sylvie au titre de l'indivision MARCILLY	date de dépôt 26/09/20	Parcelles N° - AC 11, 12 et 13 - AC 125
plans				
		<div>- Parcelles AC 11, 12 et 13</div> <div>- Parcelle AC 125</div>		
Observation au titre de l'indivision MARCILLY <div>- demande confirmation du classement en zone « UA » des parcelles AC 11, 12 et 15</div> <div>- demande que la parcelle AC 125 située 4 rue des tournants derrière la maison de sa mère (urbanisable dans le document d'urbanisme actuel) mais qui est classée en zone « NV » dans le projet, redevienne urbanisable. Situé en bordure de rue, le terrain est accessible à tous les réseaux.</div>				
Avis du porteur du projet <div>- Les parcelles AC 11, 12 et 13 sont bien classées en zone UA.</div> <div>- </div> <div>- Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières.</div> <div>- </div> <div>- Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.</div>				

Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire

. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.

Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030.

La commune de Bouxières aux chênes s'inscrit donc dans cette logique.

La parcelle AC 125 n'est pas intégrée en zone UA, car elle représente une vaste surface en extension et son intégration en zone constructible ne répondrait pas aux objectifs précisés ci-dessus (La viabilisation d'une parcelle ne constitue pas une raison seule suffisante pour qu'elle soit placée en zone U.)

Cette parcelle restera donc classée en Nv




Avis de la commission d'enquête


Concernant la parcelle AC 125 :

la rue « les tournants » ne présente aucune urbanisation de part et d'autres de la chaussée (sauf à ses extrémités qui donnent sur la rue des vergers).

Le projet de PLUi s'inscrit dans une volonté de sobriété foncière imposant des contraintes et des limites sur les futures zones à construire.

L'urbanisation de ce secteur ne répond pas aux objectifs du projet.

commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 13 / WEB 52	Auteur MARTIN Isaline GRAJON Jean-Baptiste	date de dépôt 26/09/20	Parcelle N° AC 100
plans				
		- Parcelle AC 100		
Observation Futurs propriétaires de la maison sur la parcelle AC 100 classée en « N », ils sollicitent le reclassement en « U » Ont complété cette observation par un courrier sur le site dématérialisé justifiant leur demande. - sont étonnés que la maison soit dans une zone non constructible « N » - s'engagent à réaliser le raccordement au tout à l'égout en 2021 - indiquent que leur projet est la réalisation d'une terrasse et d'un nivellement de terrain -Confirment leur souhait de reclassement de tout ou partie de la parcelle en zone constructible.				
Avis du porteur du projet La parcelle AC 100 est construite et sera intégrée sur sa partie urbanisée à la zone Ub				
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de la décision qui devrait satisfaire le requérant.				

commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 14	Auteur TRABACH Yves	date de dépôt 29/09/20	Parcelle N° Emplacement réservé n°4
plans				
				
Observation Demande la levée de l'emplacement réservé N° 4. Pensé pour donner la possibilité à une voie de circulation ou à une servitude de tréfonds permettant l'évacuation des eaux usées, aujourd'hui cet emplacement ne donne accès qu'à la parcelle 435 non constructible dont il est propriétaire. Il existe une servitude de passage pour la parcelle 434 ce qui rend l'emplacement réservé obsolète.				
Avis du porteur du projet L'Emplacement réservé n°4 sera supprimé				
Avis de la commission d'enquête La commission prend acte de cette décision.				

Commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 15	Auteur GADAUT Jean	date de dépôt 01/10/20	Parcelle N° ZY 02 et 03
---	---------------------------------------	-------------------------------------	---	--

plans



Observation

Il ne comprend pas que son terrain ne soit pas constructible.

Avis du porteur du projet

Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.

Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire.

La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village.

La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.

Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030.

La commune de Bouxières aux chênes s'inscrit dans cette logique et a donc dû faire des choix de développement pour son village.


Les parcelles ZY 02 et 03 sont assez excentrées du secteur urbanisé et l'urbanisation de ces zones éloignées, n'est aujourd'hui plus favorisée. De plus, cette zone naturelle est bordée par un muret repéré et à conserver au niveau patrimonial.

L'objectif est ainsi de maintenir l'espace paysager, de préserver le mur d'enceinte, de ne pas créer de la circulation sur le chemin « Derrière le Château » et de ne pas modifier la silhouette communale dans le grand paysage. (cf image ci-dessous)

C'est pourquoi les parcelles ZY 02 et 03 resteront classée en zone A.

Avis de la commission d'enquête

Le projet de PLUi s'inscrit dans une volonté de sobriété foncière imposant des contraintes et des limites sur les futures zones à construire. L'urbanisation de ce secteur éloigné de la zone urbaine ne répond pas aux objectifs du projet.

commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 16	Auteur CHALLOY Raymond BRABAN Dominique	date de dépôt 01/10/20	Parcelle N° ZS 32
plans				
				
Observation Ne comprend pas pourquoi cette parcelle n'est pas constructible.				
Avis du porteur du projet Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.				

Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire.

La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village.

La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.

Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030.

La commune de Bouxières aux chênes s'inscrit dans cette logique et a donc dû faire des choix de développement pour son village.

La parcelle voisine ZS31 est la dernière non construite classée en U dans ce secteur afin de clore la partie habitée (la parcelle face à celle-ci est déjà construite). De plus, la parcelle ZS32 est classée en secteur remarquable du paysage.

Ainsi et pour les raisons évoquées plus haut, les limites des zones U sur ce secteur sont maintenues et ne seront pas étendues à la parcelle ZS32

Avis de la commission d'enquête

Le projet de PLUi s'inscrit dans une volonté de sobriété foncière imposant des contraintes et des limites sur les futures zones à construire. L'urbanisation de ce secteur ne répond pas aux objectifs du projet. De plus, cette parcelle est classée en zone remarquable du paysage.

commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 17/WEB 71	Auteur MONNET Gérald	date de dépôt 29/09/20	Parcelle N° OAP
---	--	---------------------------------------	---	----------------------------------

Observation

Demande des précisions sur l'OAP rue de Neuville :

- insertion architecturale (définir une marge de recul ou une bande d'implantation)
- Le futur développement profitera-t-il aux propriétaires ou à un aménageur ou lotisseur ?
- voies et réseaux : aucune indication sur le document
- coût : supporté par les propriétaires ?

Avis du porteur du projet

- Concernant l'insertion architecturale, le règlement de la zone 1AU précise déjà ces éléments :
-

I – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques


1. Sauf en cas de disposition particulière inscrite sur le règlement graphique, la façade de la construction principale devra être édifiée dans la bande située entre 0 et 15 m comptés depuis l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

- Un ajout sera fait dans l'OAP de la rue de Neuville pour préciser la nécessité d'effectuer un aménagement d'ensemble de ce secteur, afin de respecter les objectifs définis (cf remarques de la CC)
- Concernant les réseaux : les plans des réseaux sont présentés dans les annexes du dossier
- La question du coût de l'aménagement ne rentre pas dans le cadre de l'enquête publique du PLUI

Avis de la commission d'enquête

Les éléments fournis sont de nature à renseigner le requérant.

Commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 18/WEB 83	Auteur REMY Johan	date de dépôt 24/09/20	Parcelle N° 70 71 72 73 74
plans				
				
Observation <p>Souhaite exprimer ses remarques sur le changement de statut au bout de la rue des noisetiers secteur TREXOU (une partie est classée en UB). Après avoir développé ses arguments (usage de ces parcelles - parc à moutons et vergers – étroitesse de la rue des noisetiers), il conclut en précisant qu'il paraît raisonnable de ne pas modifier le statut de ces zones et de les laisser en classification « N ».</p>				
Avis du porteur du projet <p>La zone UB sera réduite aux seules parcelles ZT 72 et 73, pour des questions d'accessibilité et donc de desserte en voirie de la parcelle 74. La bande d'implantation de façade initialement prévue pourra être modifiée. La parcelle ZT74 sera reclassée en Nv, ainsi que la zone initialement classée en Nj afin de conserver une cohérence et de permettre l'entretien des arbres présents</p>				
Avis de la commission d'enquête <p>La commission partage l'avis du porteur de projet.</p>				

commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 19/WEB84	Auteur Anonyme	Date de dépôt 30/09/20	Parcelle N°
---	---	---------------------------------	---	--------------------

Observation

Concernant les nouvelles parcelles qui vont être déclarées en UB :

- actuellement elles ne bénéficient pas des conditions requises pour l'obtention d'un permis de construire (absence de réseaux)

Qu'est-il prévu pour l'acheminement des réseaux, l'accessibilité et l'ensemble des équipements publics ? Délais ?

Désire des éclaircissements afin d'envisager la réalisation d'un projet.

Avis du porteur du projet


- Les zones classées en UB sont généralement desservies par les réseaux, ou pourront l'être de manière imminente. Si un permis de construire est déposé en zone UB, les réseaux devront être acheminés jusqu'aux parcelles concernées si ils ne le sont pas encore.
-
- Concernant les autres remarques, elles ne relèvent pas du cadre de l'enquête publique du PLUI

Avis de la commission d'enquête

Le requérant, qui doit être propriétaire d'une parcelle urbanisable, pourra, après approbation du projet, se rapprocher de la mairie pour obtenir les renseignements qu'il souhaite.

commune BOUXIERES AUX CHENES	Observation N° BO 20/WEB85	Auteur Anonyme	Date de dépôt 30/09/20	Parcelle N°
--	--------------------------------------	--------------------------	----------------------------------	--------------------

<p>Observation</p> <p>Sur la commune de Bouxières sera-t-il possible d'autoriser les constructions à toit plat ?</p>
<p>Avis du porteur du projet</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans les zones Ub</p>
<p>Avis de la commission d'enquête</p> <p>Dont acte</p>

Commune BUISSONCOURT	Observation N°BU 01	Auteur FORCHELET Claude	date de dépôt 17/09/20	Parcelle N° 41 rue haute
plans				
				
Observation 1 – Signification de l'étoile petit patrimoine sur sa propriété 2 – souhaiterait que les tilleuls de l'église soient signalés comme arbres remarquables 3 – souhaiterait que le muret en pierres rue de lorraine à hauteur de la première maison de la rue (à droite) soit identifié comme petit patrimoine.				
Avis du porteur du projet <ul style="list-style-type: none">- Les éléments repérés au plan par une étoile sont renseignés à la fin du document du règlement graphique. Ici, l'étoile ne fait référence à aucun élément et il s'agit probablement d'une erreur. L'étoile située sur la parcelle-- Le tilleul de l'église sera mentionné comme élément remarquable du paysage-- Le muret en pierre ne sera pas repéré. En effet, le repérage amène des contraintes particulières spécifiques pour le maintien du patrimoine ciblé. De plus, il n'a pas été jugé lors du repérage que ce muret avait une qualité architecturale suffisante pour bénéficier d'une protection.				
Avis de la commission d'enquête Dont acte				

Commune BUISSONCOURT	Observation N°BU 02	Auteur THIERY Chantal et René	date de dépôt 01/10/20	Parcelles N° D 21 et D22
---------------------------------------	--------------------------------------	--	---	---

plans



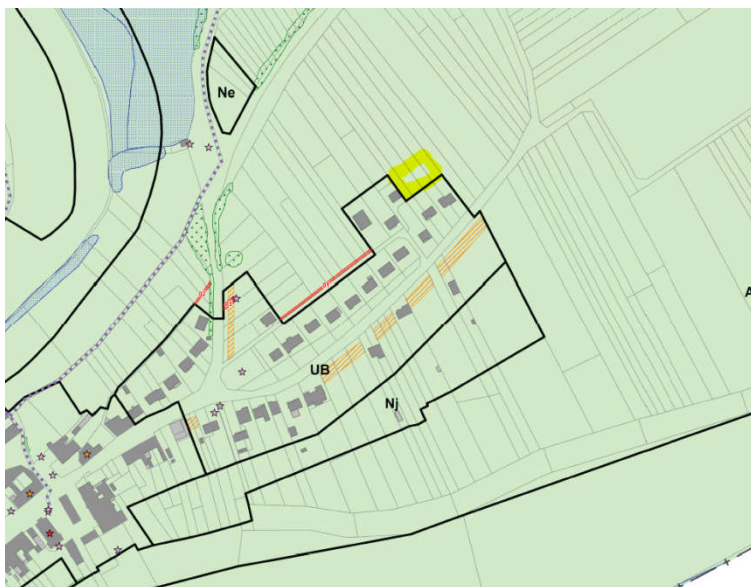
Observation

Constate que leur parcelle passe d'une zone de Nj à A et que le zonage ne suit pas celui des parcelles voisines. Dans cette situation, ils ne peuvent implanter d'abri de jardin à la hauteur de la construction du 238b.

Demandent le classement Nj de leurs parcelles.

Avis du porteur du projet

- Une zone Nj sera positionnée sur une partie des parcelles D21, D22 et sera également prolongée à l'arrière des constructions, sur les parcelles D24 et D25 afin d'assurer une cohérence sur la zone et une continuité.



Avis de la commission d'enquête

Dont acte

commune BUISSONCOURT	Observation N° BU 03	Auteur Municipalité de Buissoncourt	date de dépôt 01/10/20	Parcelle N°
---------------------------------------	---------------------------------------	--	---	--------------------

plans	
	
<p>Observation</p> <ul style="list-style-type: none"> - le conseil municipal s'interroge : sur quel support s'appuyer au niveau des zones humides car cartes sur informatique et papier sont différentes. - demande que les deux zones de part et d'autre du lotissement du petit étang soient classées 1AU. 	
<p>Avis du porteur du projet</p> <p>Le tracé des Zones Humides qui figure à l'annexe (Pièce B – 6) et sur les plans de zonage a été réalisé dans le cadre d'une Etude spécifique menée par la communauté de commune entre 2012-2014 et qui a été jointe au dossier d'enquête publique.</p> <p>Une réponse plus précise sur la thématique des Zones Humides a été formalisée dans une note spécifique afin d'apporter des explications aux nombreuses remarques formulées sur ce sujet dans le cadre de l'enquête publique.</p> <p>Cette note est jointe au mémoire en réponse et permet de répondre à la question posée ici. Une réponse a également été faite à ce sujet à la DDT54.</p>	

Au moment de la définition des zones d'extension, le projet initial de PLUI ne proposait aucun phasage dans l'urbanisation du territoire du Grand Couronné en positionnant uniquement des zones 1AU.

Lors d'échanges, les services du SCOTSUD54 et de la DDT54 nous ont fait savoir que ces choix n'étaient pas forcément cohérents avec l'objet même de l'élaboration d'un document d'urbanisme permettant de prévoir et phaser l'aménagement d'un territoire.

Il a donc été demandé à la communauté de communes de réaliser un phasage de cette urbanisation, en passant des secteurs en zone 2AU. Cette demande, aurait été formulée en consultation PPA post arrêt, si le travail n'avait pas été réalisé avant.

Ainsi, il a été demandé aux communes sur lesquelles étaient positionnée plusieurs zones 1AU, ou pouvant phaser une grosse zone 1AU, de choisir un secteur à passer en 2AU.

La commune de Buissoncourt se trouvait dans ce cas de figure.

La zone 2AU pourra être passée en 1AU, lorsque cette dernière sera urbanisée. Il est également possible d'échanger le phasage et de repasser la zone demandée en 1AU, dans le cas où la 2nd zone repasserait en 2AU.

Cependant, il ne sera pas possible de maintenir ces deux zones en 1AU, pour des questions de cohérence et de respect des objectifs fixés dans le cadre de la demande des services cités plus haut.

Avis de la commission d'enquête

Dont acte pour les zones humides.

Concernant les zones AU, la réponse du porteur de projet devrait donner satisfaction à la municipalité.

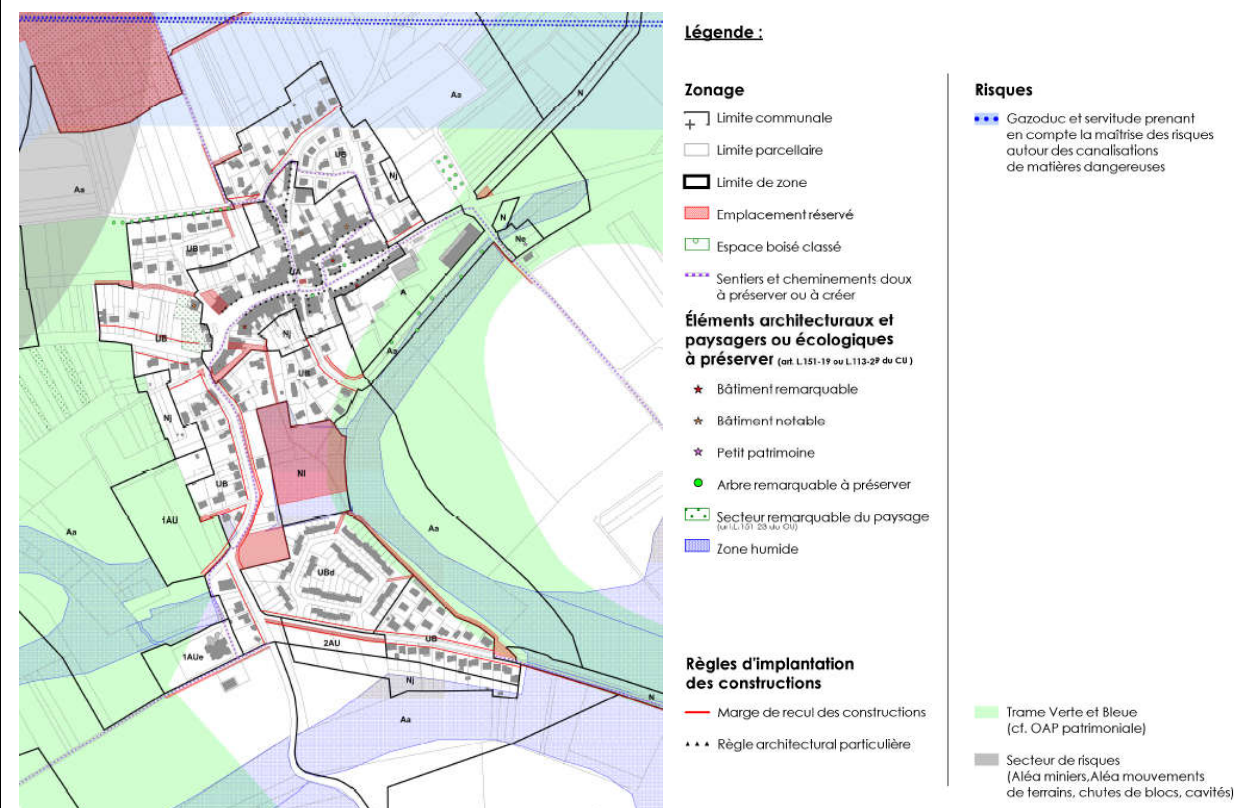
Commune CERVILLE	Observation N° CE 01	Auteur Municipalité de CERVILLE	date de dépôt 28/09/20	Parcelle N°
<p>Observation (Cf. délibération 47/2020 du 28/09/20)</p> <p>1/ identité paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tome 2 du rapport page 41 : erreur photographique - Aucune référence aux effets engendrés par l'exploitation gazière <p>2/ Zones humides :</p> <p>Questionnement concernant la méthode utilisée. Après avoir recensé les incohérences (5 lieux), en conclusion il est indiqué : <i>nous sollicitons un réexamen complet des zones humides situées dans les zones urbanisées et à urbaniser de la commune de Cerville.</i></p> <p>3/ zonage : Le constat réalisé plus avant sur la localisation des zones humides remet en cause le Zonage. Désirant conserver en totalité les droits à bâtir, il est envisagé quatre grandes orientations (décrites dans le document).</p> <p>4/ Emplacements réservés : Demande de procéder à des ajustements (le document précise qu'un tableau récapitulant l'ensemble des emplacements réservés est joint en annexe – <u>Aucune annexe n'est jointe</u>)</p> <p>La zone Ni longeant la route de Lenoncourt n'est pas un parc. Son but est de protéger et valoriser la zone humide avec voie piétonne et de permettre l'accès aux différents réseaux.</p> <p>5/ Etat initial de l'environnement : Tome 1 du rapport de présentation page 56 –exploitation du sel : déplore qu'il ne soit pas fait état de Cerville qui accueille l'exploitation SOLVAY et NOVACARB.</p> <p>Déplore que le PLU 2005 soit totalement remis en cause</p> <p>En conclusion demande solennellement à ce que toutes les remarques exprimées soient prises en compte.</p>				
<p>Avis du porteur du projet</p> <p>1/</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tome 2 : l'erreur sera corrigée 				

- Une mention de l'impact paysager de l'exploitation gazière et saline est faite dans l'Etat Initial de l'Environnement (Tome2 - p41). De manière générale, les effets et impact de cette entreprise ne peuvent être approfondis dans le cadre du PLUI, puisque le document ne s'attache pas à faire état dans le détail des impacts de toutes les industries présentes sur le territoire.

2/ La méthode utilisée pour la définition des ZH a été précisée dans l'étude Intercommunale réalisée avant le PLUI (et jointe au dossier d'enquête). Elle est par ailleurs précisée à nouveau dans une note jointe à ce mémoire en réponse.

Cependant, dans le PLUI, aucune zone urbaine ou à urbaniser n'a été positionnée au niveau d'une zone humide. Un complément d'étude avait d'ailleurs été réalisé en 2018 pour éviter cela (cf note ZH annexe au mémoire en réponse).

Voici la carte du plan de zonage avec la trame « Zone Humide » sur la commune de Cerville :



3/ Au regard de la réponse précédente, le zonage des zones Urbaines et A Urbaniser sera maintenu dans les limites des zonages présentées lors de l'enquête.

4/ Le tableau des emplacements réservé à fait partie des documents de l'enquête publique en Partie-A, 6- « Annexe » dans l'enquête publique et portait le nom 6.4 Emplacements réservés.

La description de l'emplacement réservé cité dans la remarque et situé sur la zone NI (et non Ni) sera reprécisée

5/ L'exploitation du sel est effectivement évoquée page 56 du Tome 2 du rapport de présentation, mais ne cite aucune commune ni les entreprises concernées sur ces communes. Seule la carte officielle du risque lié est présentée p57 pour avoir un état global de la situation.

Enfin, le PLUI est un nouveau document d'urbanisme intercommunal qui ne peut pas correspondre à la somme de l'ensemble des PLU / POS / cartes communales du territoire, puisque des nouveaux objectifs y sont fixés, en cohérence avec la législation actuelle.

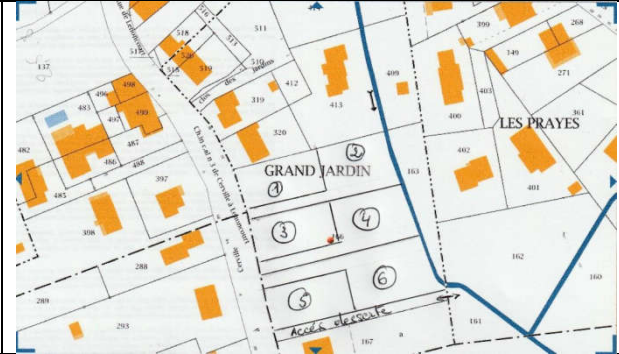
Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.

Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.

Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte des modifications qui seront intégrées dans le dossier final. Les autres réponses détaillées du porteur de projet sont de nature à apporter des éclaircissements sur les interrogations de la municipalité.

commune CERVILLE	Observation N° CEWEB 76	Auteur LEFORT Chantal COQUERON Bernard	date de dépôt 30/09/20	Parcelle N° A161 à E166
Plans				
				
<p>Observation (courrier de 4 pages détaillant les motivations)</p> <ul style="list-style-type: none"> - demandent le rétablissement de la constructibilité des parcelles E 161 E162 E163 E166 – Un projet de création d'un lotissement de 6 maisons en drapeau a été rejeté (30/5/18) par sursis à statuer, Il présentait l'intérêt de combler une dent creuse. - Contestent le déclassement de l'arrière zone constructible subsistante 				
<p>Avis du porteur du projet</p> <p>Un certain nombre d'objectifs sur les modes d'urbanisation de notre territoire ont été définis durant l'élaboration du document d'urbanisme, notamment concernant l'implantation des habitations sur les parcelles et le caractère architectural et cohérent du village.</p> <p>En effet, l'urbanisation appelée en « second rideau » ou sur des parcelles en forme de drapeau pose un certain nombre de problématique, tant au niveau des dessertes des parcelles que du développement du village et de sa cohérence urbaine (habitat désorganisé, accessibilité compliquée parfois...)</p> <p>Ainsi, il a été décidé de manière globale (et il en a été de même sur le PLUI du secteur Seille), de limiter l'implantation de façade dans une bande de 0 à 15m par rapport à la voirie, et sur certains secteur (comme sur la parcelle E 166) de positionner une marge de recul pour les habitations.</p> <p>Il n'est donc pas possible de construire en profondeur, sur l'ensemble du territoire intercommunal.</p>				

Cette règle restera donc rédigée de cette manière et dans tous les cas il ne sera pas possible de construire à l'arrière de la parcelle E 166 et sur les parcelles E 161 E162 E163

Néanmoins, il est à noter que la partie avant de la parcelle E 166 a été maintenue comme étant constructible afin de permettre le comblement de cet espace, liant deux parties du village

En lien avec ce qui a été expliqué plus haut, la mairie a souhaité positionner un emplacement réservé sur le secteur de la zone humide afin de préserver ce milieu, et de proposer un aménagement naturel (liaisons douces, aires de jeux...) pour permettre aux habitants de se réapproprier ce site.

L'objectif serait également de renaturer le ruisseau aujourd'hui busé en partie. En effet, il y a confluence de deux ruisseaux sur ce secteur mais aussi des canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées qui doivent rester accessibles.

Enfin, les zones humides ont été déterminées sur le territoire dans le cadre d'études. Une réponse spécifique sur cette thématique est apportée dans une note annexée au mémoire en réponse.

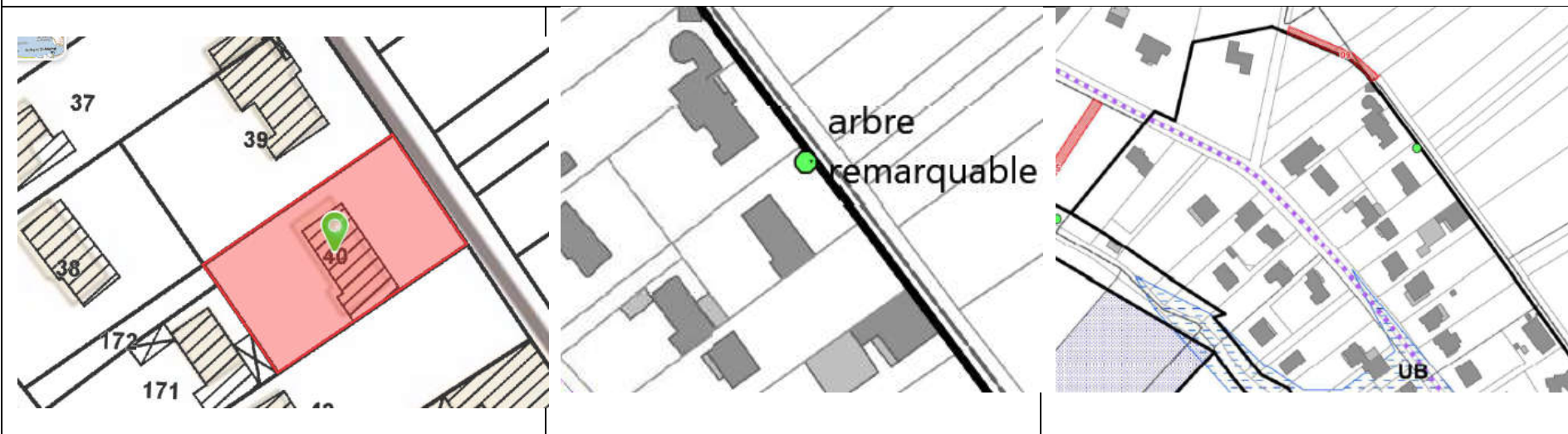
Pour l'ensemble de ces raisons, les éléments définis dans le plan de zonage et dans le règlement sur ce secteur resteront inchangés.

Avis de la commission d'enquête

Avis conforme.

commune CHAMPENOUX	Observation CH 1 /WEB 4	Auteur Jean LIVET	date de dépôt 30/08/20	parcelle N° AC 39
------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	----------------------------------	-----------------------------

Plans



Observation :

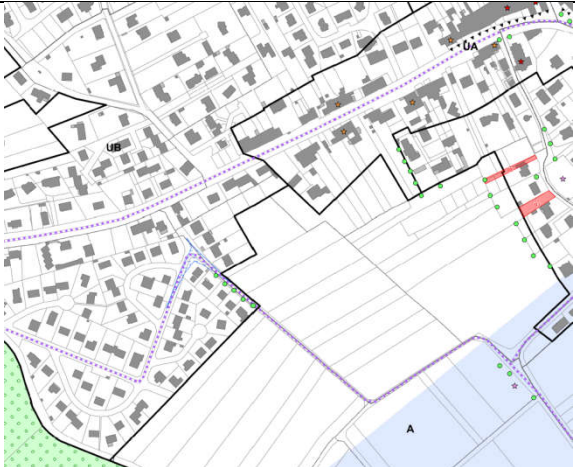
- signale une erreur de position d'un arbre remarquable en réalité sur sa parcelle AC 39 et non AC 40

Avis du porteur du projet

La modification sera apportée

Avis de la commission d'enquête

Dont acte

commune CHAMPENOUX	Observation CH 2 / CH 08	Auteur Astrid et Ghislain MARCHAL	date de dépôt 12/09/20	parcelle AB262
Plans				
				
Observation S'interroge sur la qualification en zone humide de sa parcelle Compléments apportés : parcelle située AB262 et envisagée pour construire une maison adaptée au handicap de leur enfant				
Avis du porteur du projet La parcelle précisée dans la remarque est concernée par la présence d'une zone humide Le tracé des Zones Humides qui figure à l'annexe (Pièce B – 6) et sur les plans de zonage a été réalisé dans le cadre d'une Etude spécifique menée par la communauté de commune entre 2012 et 2014 et qui a été jointe au dossier d'enquête publique. Une réponse plus précise sur la thématique des Zones Humides a été formalisée dans une note spécifique afin d'apporter des explications aux nombreuses remarques formulées sur ce sujet dans le cadre de l'enquête publique. Cette note est jointe au mémoire en réponse et permet de répondre à la question posée ici. Ainsi, dans le PLUI, aucune zone U non construite ou zone A urbanisée n'a été positionnée sur des zones humides. En effet, l'objectif est de préserver ces milieux				

De plus, Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières.

Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.

Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire.

La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.



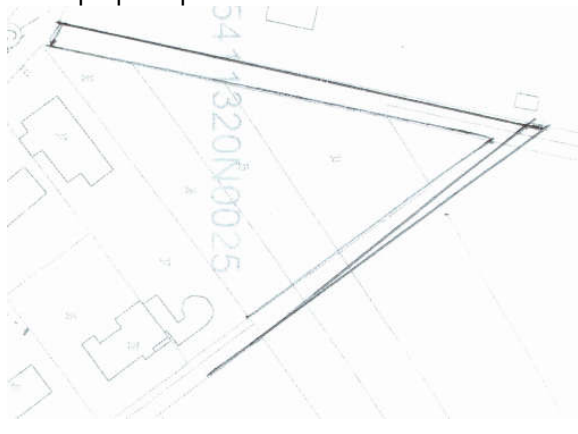
Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030. Cette logique s'est appliquée à l'ensemble des communes du territoire et que l'équilibre total du document dépend de ce qui est décidé sur chaque commune.

Ainsi, sur la commune de Champenoux, il ne se sera pas possible de rendre constructible plus de secteurs que ce qui est déjà positionné actuellement Cette réflexion pourra cependant se faire à nouveau quand un bilan des besoins sera réalisé au moment de l'évaluation du document.

La parcelle AB 262 sera donc maintenue en zone A

Avis de la commission d'enquête

Avis conforme ; la note explicative supplémentaire sur les zones humides sera la bienvenue pour informer les habitants et cadrer le droit des sols dans ces secteurs.

commune CHAMPENOUX	Observations CH 3 /WEB 26 et 27/COU 14	Auteur ABONDANCE Christophe	date de dépôt 12/09, 19/09 et fair fiches20/09	parcelle AC 34,35,36
Plans				
Tracé du chemin au projet de PLUi		Parcelles 34,35 ,36	Tracé proposé par M. Abondance	
				
Observation-				
demande que le chemin piétonnier de l'emplacement réservé N° 9 soit prévu en limite de parcelle , sans couper les N° 34 , 35 et 36				
Avis du porteur du projet				
L'emplacement réservé n°9 sera prévu en limite de parcelle comme précisé dans la demande				
Avis de la commission d'enquête				
Avis conforme				

commune CHAMPENOUX	Observation CH 4 / COU 04	Auteur Jean Michel FAVIER	date de dépôt 29/09/20	parcelle
plans				
Voir les plans renseignés joints et ceux des OAP				
Observations - attire l'attention sur le risque d'insuffisance du réseau d'assainissement à l'OAP chemin du moulin - OAP allée des sapins : l'accès se ferait depuis une parcelle privée - l'urbanisation aux abords du cimetière militaire devra être réglementée afin de ne pas perturber le paysage de ce lieu historique et touristique				
Avis du porteur du projet - L'OAP réalisée sur la zone 1AU « chemin du moulin » doit préciser, la densité obligatoire à respecter pour l'aménagement de la zone. Cette densité est imposée par le document du SCOTSUD54 et doit être précisée sur l'ensemble des OAP relatives à l'aménagement d'une zone d'habitation. - - Le permis d'aménager de la zone devra donc respecter cette densité de 15 logements par hectare et donc prévoir à minima 7 logements. Concernant la desserte en réseaux, l'information sera portée à la connaissance de nos services mais la question ne relève pas directement de l'enquête publique du PLUI - - Concernant l'OAP réalisée sur la zone 1AU « allée des sapins » : un permis d'aménager a été déposé et accepté sur ce secteur et ne comprend pas de sortie vers l'allée des sapins. L'OAP pourra être réadaptée en ce sens. - - Cette OAP précise les règles d'intégration paysagère qui devront être respectée, et notamment concernant le traitement des franges de manière végétalisée pour permettre l'atténuation de l'aspect urbain au sein du paysage environnant. Par ailleurs, ce quartier s'intègre au sein d'un espace déjà urbanisé.				
Avis de la commission d'enquête Avis conforme, la collectivité en charge des VRD devra assurer la desserte extérieure des OAP				

commune CHAMPENOUX	Observation CH 5/ COU 19	Auteur Maire de Champenoux/ commission de l'urbanisme	date de dépôt 21/09/20	parcelle les projets communaux
Observations <ul style="list-style-type: none"> - estime à 40 logements le potentiel immédiat de candidats et prévoit de solliciter la révision de la répartition des droits à construire et informe de son attachement au projet de résidence seniors - zone 1Aux de Linchamps : demande un emplacement réservé pour un chemin piétonnier reliant la zone au trottoir de la rd 674 - demande d'étendre la zone 1 Aux de l'autre coté de la RD 674 - rappelle son attachement au maintien du classement 1 Aux de la zone des Champs Boiteux - souhaite l'élargissement de la zone NI route d'Erbéviller par prolongement en ligne droite de la limite nord est - rappelle l'intérêt pour les seniors de l'opération « Habitat seniors » refusée en 2018, pour cause de zone humide dont il estime qu'elle n'a pas été faite - souhaite la création d'une nouvelle déchetterie verte et interroge sur la compatibilité avec le projet de PLUi 				
Avis du porteur du projet <ul style="list-style-type: none"> - Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension. - Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. <p>Conformément à cette décision, les deux communes repérées comme Bourg centre que sont Bouxières aux chênes et Champenoux n'ont pas bénéficié de supplément concernant la production du logement (ce qui serait revenu à sortir d'une répartition au prorata de la population). Ainsi, comme précisé dans le PADD, la production de logement se répartie de la manière suivante : 27% pour les deux bourgs centre et 73% pour le reste des communes.</p> <p>Le PLUI, comme tout document d'urbanisme doit fait l'objet d'un suivi évaluation.</p>				

A cette occasion, une évaluation de l'état des logements produits sur le territoire pourra être opérée. Cependant, au regard de ce qui est noté dans le PADD, il n'est pas sûr de pouvoir réallouer à la commune, des logements non produits sur d'autres (sachant que la durée de vie du PLUI n'arrive pas à son terme), sans remettre en cause l'économie générale du PLUI et donc de devoir opérer une révision générale.

- Un emplacement réservé sera ajouté pour un chemin piétonnier reliant la zone au trottoir de la RD 674 et en partie sur la zone Nv
- L'implantation d'une zone 1AUX face à celle existant actuellement impacterait directement la qualité paysagère de l'entrée de village, et représente une surface d'artificialisation des sols non négligeable qui ne correspond pas aux objectifs fixés dans le PLUI.

Il ne sera pas possible à ce stade du document de répondre favorablement à la demande. Cependant, cela fera l'objet d'une réflexion plus poussée à l'échelle intercommunale ainsi qu'une analyse d'impact en termes de consommation foncière, combiné notamment avec une réflexion sur la nécessité de maintenir la zone du Champs Boiteux (du fait de sa fonction de friche) qui restera classée en zone 1Aux dans le PLUI.

- La zone NI est située en sortie/entre de village, et ne permet pas d'implanter de nouveau bâtiment couvert tel qu'une salle des fêtes, des vestiaires ou une halle ouverte. Cette zone est une zone Naturelle à vocation de loisir destinée à accueillir des aménagements tel qu'actuellement présents (terrains de foot et tennis, terrain de foot,) ou type parcours de santé ou aire de pique-nique.
- Une salle polyvalente ne pourra donc pas s'y implanter. Cependant, au regard de la nécessité du projet (du fait des problématiques liées à la localisation actuelle de la salle, et du statut de Champenoux en tant que pôle structurant du territoire) une partie de la zone NI sera reclassée en zone Ne (incluant également le hall des sports) et adaptée dans ses limites afin de pouvoir accueillir une future salle polyvalente, qui rentre dans le cadre d'un équipement collectif (*La notion d'équipement collectif a été précisée par le juge, qui vérifie que les projets assurent « un service d'intérêt général correspondant à un besoin collectif de la population » (CE, 18 octobre 2006, n° 275643).*)

D'un point de vue général, au regard de la rédaction de l'article L.151-11, plus qu'ailleurs, un effort d'intégration paysagère doit être fait pour les projets d'intérêt collectif portés dans les zones N, A plus forte raison car CHAMPENOUX est concerné par l'OAP "patrimoine et paysage"

La limite de la zone NI n'englobe pas le terrain de foot et ne correspond pas déjà à l'emprise de l'ensemble des équipements qui s'y trouvent. Ses limites seront donc réajustées.

- La communauté de communes a réalisé à l'automne 2018 une étude complémentaire à l'étude zone humide de 2014, sur l'ensemble des zones de développement repérées dans le PLUI pouvant avoir un impact sur les zones humides.
- Des sondages complémentaires ont été réalisés afin de lever le doute sur le caractère humide ou non de ces zones. Cette étude complémentaire a été réalisée par le BE en charge du PLUI et a fait l'objet d'un avenant au marché.

La demande formulée par la commune de Champenoux est arrivée après ces différentes phases et n'a donc pas pu être intégrée à l'étude complémentaire, comme précisé dans le courrier joint à la demande de la mairie.

En outre, la question ne relève pas simplement que de la présence d'une zone humide à cet endroit, mais bien de l'intégration d'une zone d'extension supplémentaire sur la commune, s'ajoutant aux zones déjà définies.

L'intégration d'un tel secteur aurait été contraire aux objectifs fixés dans le document, à moins de le substituer à la zone 1AU déjà existante et pour laquelle il y a aujourd'hui un permis d'aménagé déposé.

Le courrier a bien précisé l'intérêt d'un tel projet et la nécessité d'y réfléchir, non pas par opportunité, mais bien par besoin réel, et de construire le projet pour pouvoir éventuellement l'intégrer à l'avenir.

- L'ancienne déchetterie était située sur la parcelle D73. Aujourd'hui, cette parcelle est classée en partie en zone N (notamment du fait de la présence d'un cours d'eau à proximité) et en zone A. Le projet n'étant pas précisé et abouti, il n'est pas possible de dire actuellement sur le règlement de ces zones peut convenir au projet.
- A priori dans la mesure où le projet ne serait pas incompatible avec la vocation et le caractère de la zone N et que cela ne porte pas atteinte au paysage, une déchetterie étant un équipement d'intérêt collectif cela entrerait dans le cadre d'application de l'article L.151-11.
-
- Toutefois le projet de déchetterie devra faire montre d'une bonne intégration paysagère et ne pas porter atteinte au caractère naturel des lieux.

Avis de la commission d'enquête

- sur l'affectation de zones urbanisables supplémentaires : avis conforme
- emplacement réservé accordé : dont acte
- création d'une zone 1 UX à l'entrée est du bourg le long de la RD 674 : l'entrée actuelle est préservée avec coté nord une zone cultivée offrant une transition paysagère vers la partie urbaine ; le coté sud de la RD est vierge de constructions et là encore offre une transition intéressante.

La commission jugerait inconvenant de sacrifier cette entrée de bourg dont il est à craindre qu'elle soit défigurée et banalisée comme c'est le cas trop fréquemment.

Cette commune a la chance d'avoir une entrée de qualité il convient de la maintenir.

Par ailleurs, l'OAP des Champs Boiteux ne peut servir de compensation à déclasser le secteur précité, car elle est -mal- située, en pleine campagne à près de 1km , et présente un caractère trop différent pour pouvoir être comparée à l'entrée de bourg de Champenoux.

- la zone NI d'équipements collectifs : avis conforme de la commission
- opération « logements pour seniors » : avis conforme
- déchetterie : la commission se range aux recommandations du porteur de projet

commune Champenois	Observation CH 06/WEB 58/WEB 59	Auteur SAYEN	date de dépôt 28/09/20	Parcelles 238,239,240
-----------------------	------------------------------------	-----------------	---------------------------	--------------------------

plans



Observation

- demande la mise à jour des plans pour son garage, et rectifier les erreurs d'implantation


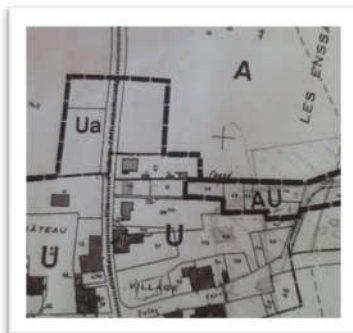
Avis du porteur du projet

- L'emplacement réservé n°8 correspond à la volonté de maintenir l'accès aux parcelles agricole, cependant, il a été mal positionné sur le plan et devait se trouver sur les parcelles 224 225 226 et 227. Sa localisation sera donc réajustée.
- Le fond de plan sera mis à jour avec les dernières versions
- Un re vérification et si besoin une modification sera faite concernant la localisation des arbres centenaires remarquables

Avis de la commission d'enquête

Dont acte

commune CHAMPENOUX	Observation CH 07/WEB47/WEB 51	Auteur Denis COISNE	date de dépôt 25/09/20 et 27/09/20	parcelle 55 rue d'Amance
plans				
				
Observation <ul style="list-style-type: none">- s'interroge sur l'exutoire des eaux de pluie, en fin de réseau et en l'absence de fossé (comblé par son voisin)				
Avis du porteur du projet <ul style="list-style-type: none">- Cette demande ne peut être traitée dans le cadre de l'enquête publique du PLUI Grand Couronné				
Avis de la commission d'enquête <p>Demande à transmettre à la mairie de Champenoux</p>				

commune DOMMARTIN SOUS AMANCE	Observation N°DO 01 / WEB 79	Auteur DROUVILLE Etienne et Marc	date de dépôt 15/09/20 30/09/20	Parcelles N° AB 151 et 152
plans				
		 PLU actuel		
Observation DO 1 : Ils demandent que leurs parcelles AB 151 et 152 restent classées en zone constructible comme actuellement. DO WEB 79 : Ils ajoutent avoir déposé un permis de construire sur ces parcelles en 2018, le maire y a opposé un sursis à statuer. Le délai de 2 ans étant écoulé, ils ont confirmé leur demande de permis de construire. Ils ont questionné le maire mais les arguments développés (nombre de construction possible – proximité de l'église) manquent à leurs yeux d'objectivité. Ils confirment leur demande initiale (parcelles en zone constructible).				
Avis du porteur du projet Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension. Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. La communauté de commune a ensuite dû répartir cette				

enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.

Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030. La commune de Dommartin sous Amance s'inscrit donc dans cette logique. Ainsi, aucune construction en extension n'est possible sur la commune (cf rapport de présentation).

De plus, les parcelles AB 151 et 152 se situent en extension du village et représenteraient une surface d'extension importante, qui ne répondrait pas aux objectifs définis dans le document d'urbanisme et pourrait mettre en péril l'équilibre défini sur l'ensemble du secteur Grand Couronné, notamment concernant la consommation de l'espace.

Rappel PADD: objectif de "Maintenir l'identité du territoire au travers de la mise en valeur du paysage et du cadre de vie". Cet objectif intègre la qualité des entrées de village. Or le secteur présenté est en extension en entrée de village de Dommartin. L'entrée est caractérisée aujourd'hui par la vue sur l'enceinte et le parc du château de l'autre côté de voirie. Créer des constructions en premier plan impacterait cette entrée et créerait une extension linéaire et en déséquilibre.

De plus, les parcelles sont déclarées à la PAC (selon le Registre parcellaire de 2019) et le PLU a un objectif de modération de la consommation de l'espace agricole.

Pour toutes les raisons évoquées ci-avant, ces parcelles conserveront un zonage A.

Avis de la commission d'enquête

L'argumentaire de la communauté de communes repose sur le respect des normes fixées notamment par le STRADDET et le SCOT sud 54 en matière de sobriété foncière. La commission d'enquête se range derrière cette décision.

commune DOMMARTIN SOUS AMANCE	Observation N° DO 02	Auteur JACQUEMER Bernadette	date de dépôt 15/09/20	Parcelles N° AB70 et AB109
--	---------------------------------------	--	---	---

Plans



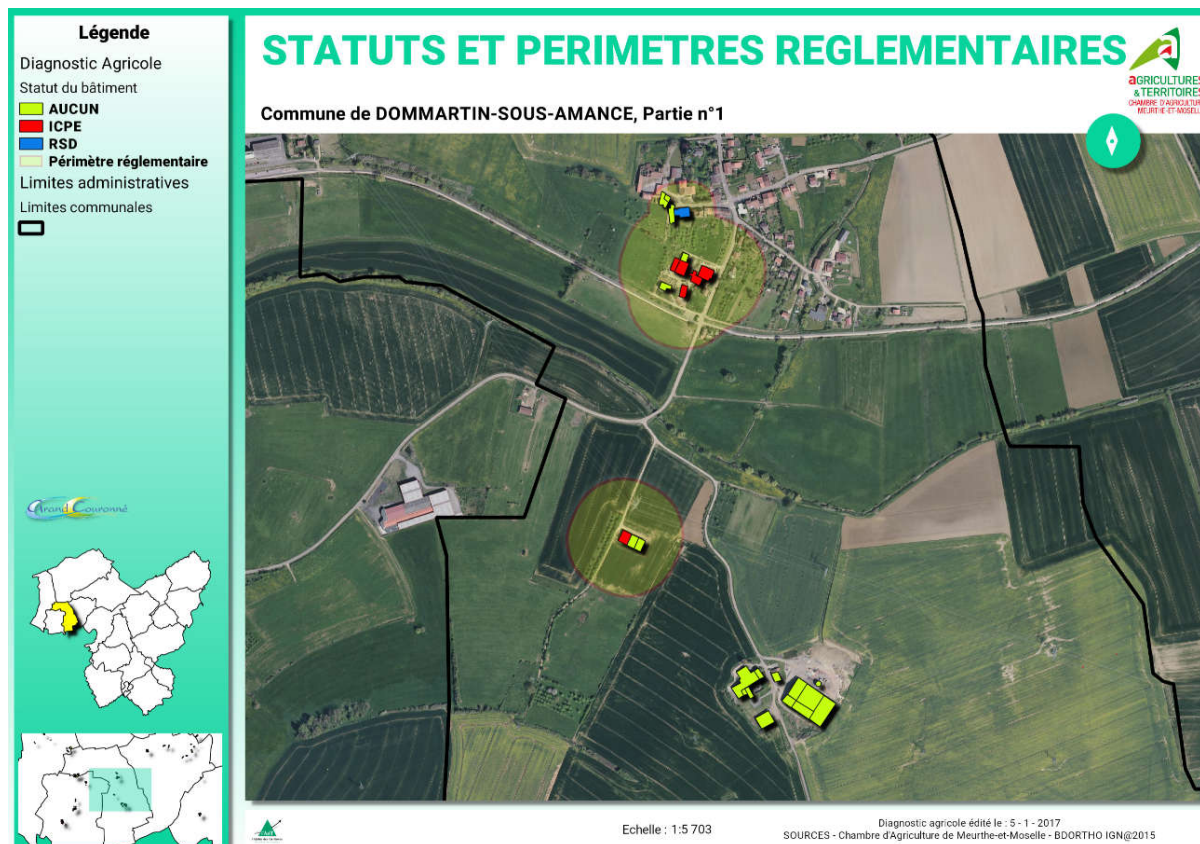
Parcelles Jacquemer

Observation

Demande que les parcelles AB70 8a59 et AB109 10a95 deviennent constructibles

Avis du porteur du projet



Les parcelles AB 70 et AB109 se situent toujours dans le périmètre de réciprocité des 100m de la ferme située en face et classée en ICPE (cf carte ci-dessous)






Ainsi, elles sont de fait inconstructible et resteront classées en zone N

Avis de la commission d'enquête

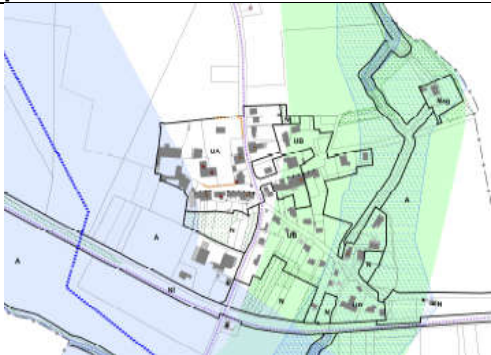
La commission d'enquête partage l'avis de la communauté de communes pour les raisons évoquées ci-dessus. Il est impératif que ce document soit intégré au PLUi car il a de fortes implications.

commune DOMMARTIN SOUS AMANCE	Observation N°DO 03/ WEB 12	Auteur HUGNIN, Magali	date de dépôt 12/09/20	Parcelles N° AA144 et AA 43
plans				
				
Observation Est-il envisageable que ces parcelles soient constructibles sachant que certaines parcelles ont la même configuration (drapeau).				
Avis du porteur du projet Un certain nombre d'objectifs sur les modes d'urbanisation de notre territoire ont été définis durant l'élaboration du document d'urbanisme, notamment concernant l'implantation des habitations sur les parcelles et le caractère architectural et cohérent du village. En effet, l'urbanisation appelée en « second rideau » ou sur des parcelles en forme de drapeau pose un certain nombre de problématique, tant au niveau des dessertes des parcelles que du développement du village et de sa cohérence urbaine (habitat désorganisé, accessibilité compliquée parfois...) Ainsi, il a été décidé de manière globale (et il en a été de même sur le PLUI du secteur Seille), de limiter l'implantation de façade dans une bande de 0 à 15m par rapport à la voirie, et sur certains secteur (comme c'est le cas pour la parcelle AA144) de positionner une marge de recul pour les habitations. Il n'est donc pas possible de construire en profondeur, sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette règle restera donc rédigée de cette manière et donc, pour être cohérent avec cette règle et le contexte dans lequel s'inscrit la parcelle, celle-ci restera classée en Nj				
Avis de la commission d'enquête La commission d'enquête rejoint l'avis du porteur de projet, la règle de portée générale énoncée dans le document d'urbanisme s'étend à l'ensemble du secteur d'application du PLUi.				

commune DOMMARTIN SOUS AMANCE	Observation DO 04/ WEB 44	Auteur GALLAND Philippe	date de dépôt 24/09/20	Parcelle N° A82 (Piroué)
plans				
		Habitation GALLAND		
Observation Zone inondable : Malgré les remarques formulées lors de la concertation, cette parcelle reste classée en zone inondable alors que depuis l'acquisition (1987) le terrain n'a jamais été inondé. Il demande à sortir de cette zone.				
Avis du porteur du projet Les zones inondables sont cartographiées et recensées par les services de l'Etat dans l'AZI (atlas des zones inondables) en fonction d'un certain nombre de critères (projections, historique des inondations...). Cette cartographie constitue une information essentielle qui doit obligatoirement être intégrée dans les documents d'urbanisme. Cependant, elle ne relève pas du PLUI (et de manière générale de la communauté de communes) et ne peut donc pas être modifiée ou réévaluée dans ce cadre. Les demandes doivent être opérées directement auprès des services de l'Etat. Dans le cas de Dommartin sous Amance, cette cartographie a été réalisée par les services de l'Etat, suite aux inondations de 2012. La municipalité échange actuellement avec les services de l'Etat afin de pouvoir revoir certaines limites de l'AZI sur la commune				
Avis de la commission d'enquête L'identification des zones inondables n'étant pas du ressort de la communauté de communes, les cartographies sont donc applicables en l'état et ne peuvent être modifiées dans le cadre du PLUi. La commission prend acte de la volonté du porteur de projet d'engager des échanges avec l'Etat pour revoir certaines limites.				

commune DOMMARTIN SOUS AMANCE	Observation N° DO 05/WEB 45	Auteur GRANDDIDIER Jean-Baptiste	date de dépôt 25/09/20	Parcelles N° ZB 58 et 61
plans				
				
Observation <p>Ces parcelles en zone « A » sont incompatibles avec un projet de mise en œuvre de remblais pour faciliter l'exploitation agricole de ces terrains. En effet, ces parcelles sont dans un secteur avec pente supérieure à 10 % et difficilement exploitable mécaniquement. Il serait intéressant de revoir le zonage et le règlement de ces deux parcelles pour la faisabilité du projet.</p>				
Avis du porteur du projet <p>Les parcelles exploitées sont classées en zone A et le règlement est adapté afin que les projets relatifs à l'activité agricole puissent être mis en œuvre. Le règlement de la zone A précise que sont autorisés sous conditions "Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone."</p> <p>Ces éléments sont notamment travaillés avec les services de la chambre d'agriculture. L'impact des contraintes topographique ou naturelles sur la faisabilité d'un projet ne relève pas directement du PLUI.</p>				
Avis de la commission d'enquête <p>Le zonage prévu (A) n'étant pas incompatible avec les travaux projetés, la commission d'enquête rejoint la décision de la communauté de communes.</p>				

commune DOMMARTIN SOUS AMANCE	Observation N° DO 06/WEB 50	Auteur Anonyme	date de dépôt 26/09/20	Parcelles N° ZA176 et 175 – AB151 – AB101
--	--	---------------------------------	---	--

plans	
	<p>Zone « A » indiquée par le demandeur</p>
<p>Observation</p> <p>Le classement en « A » des parcelles ZA176 et ZA175 et AB 151 empêchera toute extension du village rue pasteur vers le cimetière alors que le PLU prévoyait une petite zone constructible permettant un agrandissement maîtrisé du village. Il (me) semble important pour l'avenir du village de maintenir le classement « U » pour ces parcelles.</p> <p>En revanche la délimitation des UA/UB au centre de Dommartin village ne semble pas cohérente. Pourquoi avoir prolongé la zone UA sur la parcelle AB101 qui n'est pas une dent creuse et qui est située dans la trame verte et bleu alors que toutes les parcelles sont classées en UB ?</p>	
<p>Avis du porteur du projet</p> <p>Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.</p> <p>Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document</p>	

du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village.

La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.

Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030. La commune de Dommartin sous Amance s'inscrit donc dans cette logique. Ainsi, aucune construction en extension n'est possible sur la commune (cf rapport de présentation)

Les parcelles ZA 176, ZA 175 et AB 151 se situent en extension du village et représenteraient une surface d'extension importante, qui ne répondrait pas aux objectifs définis dans le document d'urbanisme et pourrait mettre en péril l'équilibre défini sur l'ensemble du secteur Grand Couronné, notamment concernant la consommation de l'espace.

Rappel PADD: objectif de "Maintenir l'identité du territoire au travers de la mise en valeur du paysage et du cadre de vie". Cet objectif intègre la qualité des entrées de village. Or le secteur présenté est en extension en entrée de village de Dommartin. L'entrée est caractérisée aujourd'hui par la vue sur l'enceinte et le parc du château. Créer des constructions en premier plan impacterait cette entrée et créerait une extension linéaire le long de la voie d'accès. De plus, les parcelles sont déclarées à la PAC (selon le Registre parcellaire de 2019) et le PLU à un objectif de modération de la consommation de l'espace agricole.

Pour toutes les raisons évoquées ci-avant, ces parcelles conserveront un zonage A.

Les zonages UA et UB correspondent respectivement à une zone de bâti ancien et une zone de bâti plus récente. Ce sont toutes deux des zones constructibles, avec néanmoins des prescriptions particulières en termes architectural pour la zone UA.

Les dents creuses sont par définition, situées en zone urbaines et peuvent donc être classées soit en UA soit en UB. La parcelle AB101 peut alors être considérée comme telle. Par ailleurs, le passage de la Trame Verte et Bleue n'empêche pas la constructibilité de la zone, mais amène des contraintes spécifiques notamment sur la végétalisation et la surface artificialisée sur les parcelles.

La parcelle AB 101 constitue le prolongement jardin de la parcelle AB100. C'est pourquoi elle a été classée en UA, afin de maintenir une cohérence d'ensemble, et qu'elle conservera cette classification

Avis de la commission d'enquête

L'argumentaire de la communauté de communes repose sur le respect des normes fixées notamment par le STRADDET et le SCOT sud 54 en matière de sobriété foncière et sur la continuité urbaine. La commission d'enquête se range derrière ces analyses.

commune DOMMARTIN SOUS AMANCE	Observation N° DO 7 WEB 65	Auteur RAVENEY Jean-Paul	date de dépôt 29/09/20	Parcelle N°
--	---	---	---	--------------------

Observation

Etant en zone inondable comme les gens près de la route au « Piroué », ne pourrait-on pas envisager un moyen de réguler définitivement le problème des pluies sur cette route afin de libérer le désagrément d'être en zone inondable.

Avis du porteur du projet

Les zones inondables sont cartographiées et recensées par les services de l'Etat dans l'AZI (atlas des zones inondables) en fonction d'un certain nombre de critères (projections, historique des inondations...). Cette cartographie constitue une information essentielle qui doit obligatoirement être intégrée dans les documents d'urbanisme. Dans le cas de Dommartin, elle a été réalisée par les services de l'Etat, en concertation avec la commune suite aux inondations de 2012. De manière générale, les aménagements réalisés concernant les risques, et ici le risque inondation, permettent de le réduire mais en aucun cas de le supprimer définitivement.

Dans tous les cas, cela ne relève pas du PLUI (et de manière générale de la communauté de communes) et la cartographie peut donc pas être modifiée ou réévaluée dans ce cadre ou par notre structure. Les demandes doivent être opérées directement auprès des services de l'Etat. La municipalité échange actuellement avec les services de l'Etat afin de pouvoir revoir certaines limites de l'AZI sur la commune

Avis de la commission d'enquête

L'identification des zones inondables n'étant pas du ressort de la communauté de communes, les cartographies sont donc applicables en l'état et ne peuvent être modifiées dans le cadre du PLUi.

La commission prend acte de la volonté du porteur de projet d'engager des échanges avec l'Etat pour revoir certaines limites et valide la réponse constatant l'absence de solution « miracle » pour réguler les inondations.

commune ERBEVILLER 01	observation ER 01 LEN 15	auteur ODILLE Christophe ERBEVILLER	date de dépôt 01.10.2020 LENONCOURT 15	parcelles N° AB 66-68-69 AB 141
--	---	--	---	--

plans



Observation

Demande le changement de classification en réserve foncière des parcelles AB 66-68-69 dont il est propriétaire et de la parcelle communale AB 141 (il s'exprime en tant que conseiller municipal).

Avis du porteur du projet

Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.

Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dent creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.

Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030. La commune d'Erbéville s'inscrit donc dans cette logique et au regard des objectifs de logements prévu sur la commune aucune construction en extension n'est possible (cf rapport de présentation), d'autant que les parcelles AB 66, 68 et 69, et Y141 représentent une surface en extension très importante. C'est pourquoi il ne sera pas possible de les classer en zone urbaine ou à urbaniser.

Avis de la commission d'enquête

Conforme à celui de la ComCom.

ERBEVILLER	observations ER 02	auteur RENARD Claude	date de dépôt 18/09/2020	parcelle N° Y 141
-------------------	-------------------------------------	---------------------------------------	---	------------------------------------

plans



Observation

Demande de reclasser la parcelle en zone constructible afin d'y construire une structure pouvant accueillir des logements ou petites résidences pour personnes âgées.

Pose la question de savoir s'il est possible d'isoler par l'extérieur une façade qui se trouve en limite de propriété avec l'espace public.

Avis du maître d'ouvrage

Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.

Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dent creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.


Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030. La commune d'Erbéville s'inscrit donc dans cette logique et au regard des objectifs de logements prévu sur la commune aucune construction en extension n'est possible (cf rapport de présentation), d'autant que la parcelle Y141 représente une surface en extension très importante (1,2 ha). C'est pourquoi au regard de l'ensemble de ces éléments, cette parcelle restera classée en zone A


Avis de la commission d'enquête



Ce projet ne rentrait pas dans le cadre du PLUi, la commission d'enquête ne peut émettre un avis sur cette demande.

Ce type d'implantation de logements pour personnes âgées relève d'un choix politique au sein de la ComCom.

La question relative à l'autorisation d'isoler par l'extérieur une façade en limite de domaine public ne relève pas du PLUi ; à voir avec le gestionnaire du domaine public.

commune EULMONT	Observation N° EU 01	Auteur MONTFORT GERARD Simone	date de dépôt 28/08/20	Parcelle N° ZH31
plans				
		Parcelle ZH31		
Observation Demande d'envisager la possibilité de rendre constructible la parcelle « ZH 31 » à l'abandon depuis plusieurs décennies				
Avis du porteur du projet Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension. Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU. Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030. La commune d'Eulmont s'inscrit donc dans cette logique. La parcelle ZH31 se situe en sortie de village, en extension, dans un secteur repéré comme corridor écologique dans l'étude Trame Verte et Bleue (entre Lay saint Christophe et Eulmont), à préserver de l'artificialisation des sols. Au regard de l'ensemble des éléments évoqués ci-dessus, la classification de la parcelle ZH31 sera maintenue en zone Nv				
Avis de la commission d'enquête La zone correspond à une coulée verte (corridor écologique) permettant à la faune de rejoindre les plateaux d'Eulmont et de Malzeville. Il y a lieu de la préserver. Toutefois, la parcelle située en face (PEZEL) ayant été ouverte à l'urbanisation, il paraît souhaitable, dans un souci de cohérence, d'appréhender favorablement cette demande en alignant la largeur de la parcelle sur celle d'en face (PEZEL).				

commune EULMONT	Observation N° EU 02	Auteur Famille PEZEL	date de dépôt 21/09/20	Parcelle N° AB 353
Plans				
		- Parcelle PEZEL (classée dans ce projet en zone « UB »)		
Observation				
Déclassée en zone « NV » en 2012, la parcelle est devenue non constructible causant un préjudice moral et financier. Espère que la révision permettra au terrain de retrouver sa place en zone « UB »				
Avis du porteur du projet				
Cette parcelle est classée en zone UB dans le PLUI et donc constructible				
Avis de la commission d'enquête				
Avis conforme				

commune EULMONT	Observation N° EU 03	Auteur MARCHAL Serge ancien maire	date de dépôt 22/09/20	Parcelle N° - ferme de Beauchamp - Chemin de Lay-Saint-Christophe
plans				
	<p>- Ferme de Beauchamp (zone « NL »)</p> <p>- coulée verte</p>			
Observation <p>- La ferme de Beauchamp est en « NL » peut-on rénover les bâtiments existants pour éviter que cela devienne une ruine et apporter de nouvelles activités.</p> <p>- Chemin de Lay-Saint-Christophe : Lors du dernier PLU le terrain appartenant à monsieur PEZEL était déclassé. Le but était d'aligner la coulée verte sur toute la zone, afin que la faune puisse relier le plateau d'Eulmont au plateau de Malzeville classé Natura 2000. « <i>Je vous demande de garder cet esprit de protection de la faune et de la nature et de ne pas tenir compte de ce changement.</i> »</p> <p>Si ce choix est confirmé, il demande l'urbanisation de toute cette zone. Le conseil municipal avait adopté le projet de coulée verte.</p>				
Avis du porteur du projet <ul style="list-style-type: none">- Le bâtiment sera repéré au plan comme bâti isolé afin de pouvoir être réhabilité dans les limites de la réglementation et de ce qui est permis dans la zone NL- Seule la parcelle de M. Pezel a été classée en zone UB : celle-ci se situe à la sortie d'Eulmont mais dans une parcelle intégrée dans un espace déjà marqué par l'urbanisation, entre la dernière maison et une parcelle aménagée avec grillage, portail et allée menant à un des petites constructions (pouvant par ailleurs représenter une coupure réelle pour le passage de la faune moyenne sur le coteau)				

Cf photo ci-dessous.



L'urbanisation de cette seule parcelle (la dernière de l'agglomération villageoise, en atteste le panneau) ne compromet pas la préservation de la coulée verte entre Lay Saint Christophe et Eulmont, qui restera vierge de toute urbanisation.
Ainsi, la limite de la zone UB dans ce secteur restera inchangée.


Avis de la commission d'enquête

- question 1 : dont acte

- question 2 : La zone correspond à une coulée verte (corridor écologique) permettant à la faune de rejoindre les plateaux d'Eulmont et de Malzeville. Il y a lieu de la préserver. Il est à noter que la clôture implantée en limite de propriété (photo) apparaît de nature à interdire le passage de certains animaux.

L'argumentaire développé concernant la parcelle « Pezel » ouverte à l'urbanisation apparaît recevable (parcelle limitée en façade, située en agglomération et jouxtant l'urbanisation existante).

commune EULMONT	Observation N° EU 04	Auteur CALVO Jean-Christophe	date de dépôt 21/09/20	Parcelle N° ZH 29
----------------------------------	---------------------------------------	---	---	------------------------------------



plans	
	<p>- Parcelle de monsieur CALVO</p>
<p>Observation</p> <p>Le précédent PLU avait pour objectif de créer une zone verte. Le nouveau PLUi revoyant ce principe avec la parcelle de monsieur PEZEL qui devient constructible, il demande à ce que les terrains situés dans la même zone soient également déclarés constructibles et que le zonage soit revu.</p>	
<p>Avis du porteur du projet</p> <p>Seule la parcelle de M. Pezel a été classée en zone UB : celle-ci se situe à la sortie d'Eulmont mais dans une parcelle intégrée dans un espace déjà marqué par l'urbanisation, entre la dernière maison et une parcelle aménagée avec grillage, portail et allée menant à un des petites constructions (pouvant par ailleurs représenter une coupure réelle pour le passage de la faune moyenne sur le coteau).</p> <p>Cf photo ci-dessous.</p>	

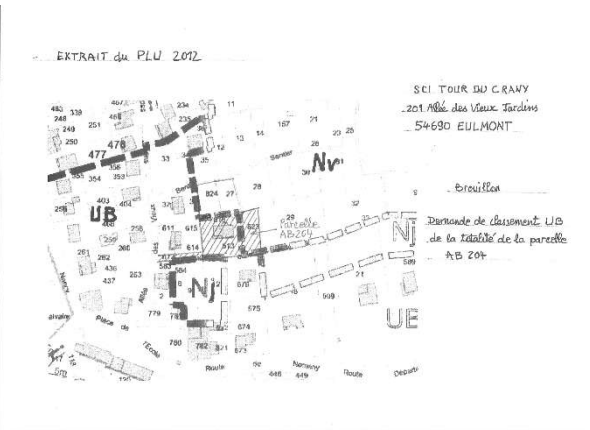





L'urbanisation de cette seule parcelle (la dernière de l'agglomération villageoise, en atteste le panneau) ne compromet pas la préservation de la coulée verte entre Lay Saint Christophe et Eulmont, qui restera vierge de toute urbanisation. L'intégration de la parcelle 29, (conséquence en termes de surface) en zone urbaine induirait l'intégration de toutes les autres afin d'être cohérent et représenterait une extension linéaire hors commune. Ainsi, la limite de la zone UB dans ce secteur restera inchangée et la parcelle ZH 29 restera classée en Nv.

Avis de la commission d'enquête

La zone correspond à une coulée verte (corridor écologique) permettant à la faune de rejoindre les plateaux d'Eulmont et de Malzeville. Il y a lieu de la préserver.


Commune EULMONT	Observation N° EU 05	Auteur RICHARD André	date de dépôt 23/09/20	Parcelle N° ZC66
plans				
				
Observation : demande que la parcelle ZC 66 qui se situe au-dessus de sa maison rentre dans la zone constructible (projet pour ses enfants)				
Avis du porteur du projet Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension. Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU. Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030. La commune d'Eulmont s'inscrit donc dans cette logique et a du faire des choix de développement pour son village. De plus, au regard de la qualité paysagère du site, il a été défini comme objectif du PLUI de préserver la trame verte et donc les espaces naturels sur le coteau en classant une partie en élément remarquable du paysage. La parcelle ZC66 fait partie de ce secteur à préserver et est classée en élément remarquable du paysage. Par ailleurs, elle se situe en extension par rapport à la zone urbanisée. Pour l'ensemble de ces raisons, la parcelle ZC 66 ne sera pas classée en constructible et reste en zone Nv				
Avis de la commission d'enquête Avis conforme				


commune EULMONT	Observation N° EU 06	Auteur FAYE Jean et madame	date de dépôt 25/09/20	Parcelle N° AB 204
plans				
				
Observation - cette parcelle classée NV ne correspond pas aux critères de cette zone et les prive de la possibilité d'organiser leur bien dans un périmètre retreint sans porter atteinte à l'effort recherché de protection du site nature verger. - Souhaitent que cette parcelle soit en totalité classée en zone UB.				
Avis du porteur du projet <p>La zone Verger (Nv) a été classée dans un ensemble sur le coteau, afin d'avoir une cohérence sur la réglementation du secteur. Même si certaines parcelles ne correspondent pas spécifiquement à un verger, elles s'inscrivent dans un ensemble global d'espace naturel à dominante de verger. Les caractéristiques réglementaires sont ensuite adaptées et permettent de préserver la trame écologique du secteur.</p> <p>La zone UB sur la parcelle AB 204 a été définie de manière assez large afin que l'habitation puisse évoluer et éventuellement accueillir une extension ou annexe. Le reste de la parcelle a dominante naturelle peut accueillir un abri de jardin par exemple mais n'a pas vocation à accueillir une extension d'habitation par exemple.</p> <p>Ainsi, la limite de la zone UB gardera la limite prévue dans le plan présenté en enquête publique</p>				
Avis de la commission d'enquête Avis conforme				

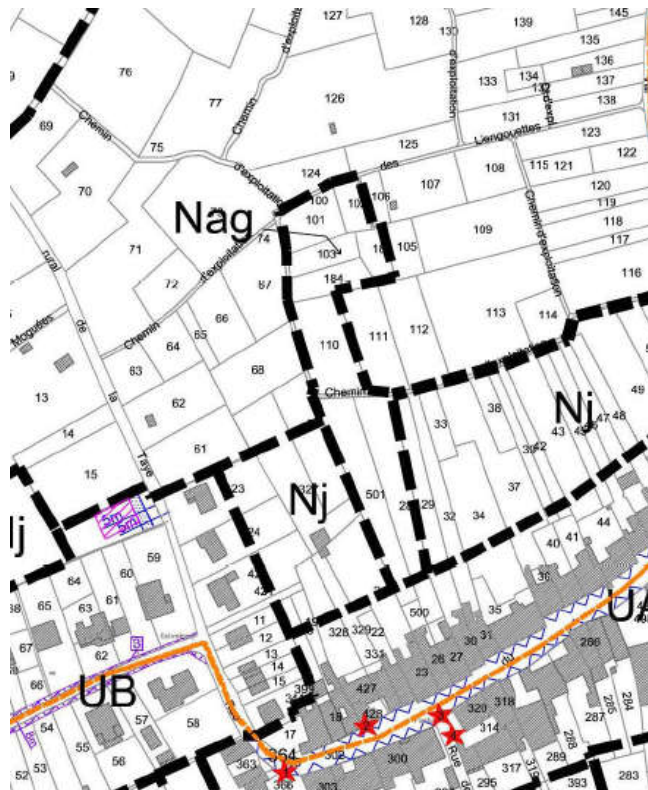
Commune EULMONT	Observation N° EU 07	Auteur CHRETIEN Françoise	date de dépôt 28/09/20	Parcelle N° ZE 146
				
Observation - sollicite le classement de la parcelle ZE 146 en zone constructible.				
Avis du porteur du projet Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension. Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU. Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030. La commune d'Eulmont s'inscrit donc dans cette logique et a dû faire des choix de développement pour son village. La parcelle ZE146 se situe en extension par rapport à la zone urbanisée et fait également partie d'un secteur à préserver de l'urbanisation en raison de la dominante naturelle et de la présence de vergers ce secteur à préserver et est classée en élément remarquable du paysage. P Pour l'ensemble de ces raisons, la parcelle ZE 146 ne sera pas classée en constructible et reste en zone Nv				

Avis de la commission d'enquête

Avis conforme à la volonté de sobriété foncière.

commune EULMONT	Observation N° EU 08	Auteur Municipalité d'Eulmont	date de dépôt 29/09/20	Parcelle N° « Aux plantes »
plans				
				
Observation La municipalité demande que la zone située aux plantes (plan ci-dessus) soit classée en Nv. (renforcerait l'idée de retour au verger sur ce secteur et permettrait d'être en harmonie avec l'ensemble du village (habitations entourées de zones Nv ou Nj sauf à cet endroit).				
Avis du porteur du projet La zone N sera passée en Nv afin de permettre d'entretenir les vergers existants sur ce secteur.				
Avis de la commission d'enquête Dont acte				

commune EULMONT	Observation N°EU09/WEB89	Auteur DUFAUD Bénédicte et olivier	date de dépôt 30/09/20	Parcelle N° ZB 61 50 chemin de la Teille
plans				
				
Observation Souhaiteraient que pour les parcelles signalées qui sont classée « A » dans le nouveau PLUi elles restent en « Nj ». A l'appui de sa demande, il évoque l'expansion des terres agricoles proches des habitations, les contraintes que cela va éventuellement générées, le classement en secteur remarquable de la zone et la promesse de l'ancien maire.				
Avis du porteur du projet Après avoir échangé avec l'agricultrice concerné par la zone A, il sera possible de réduire cette zone au strict nécessaire à la bonne conduite de son activité, c'est-à-dire dans les limites définies dans l'ancien document d'urbanisme sous le nom de zone « Nag » (cf plan ci-dessous).				



Cette zone conservera l'appellation de zone « A » dans le PLUI, afin d'avoir une réglementation correspondante à l'activité en place

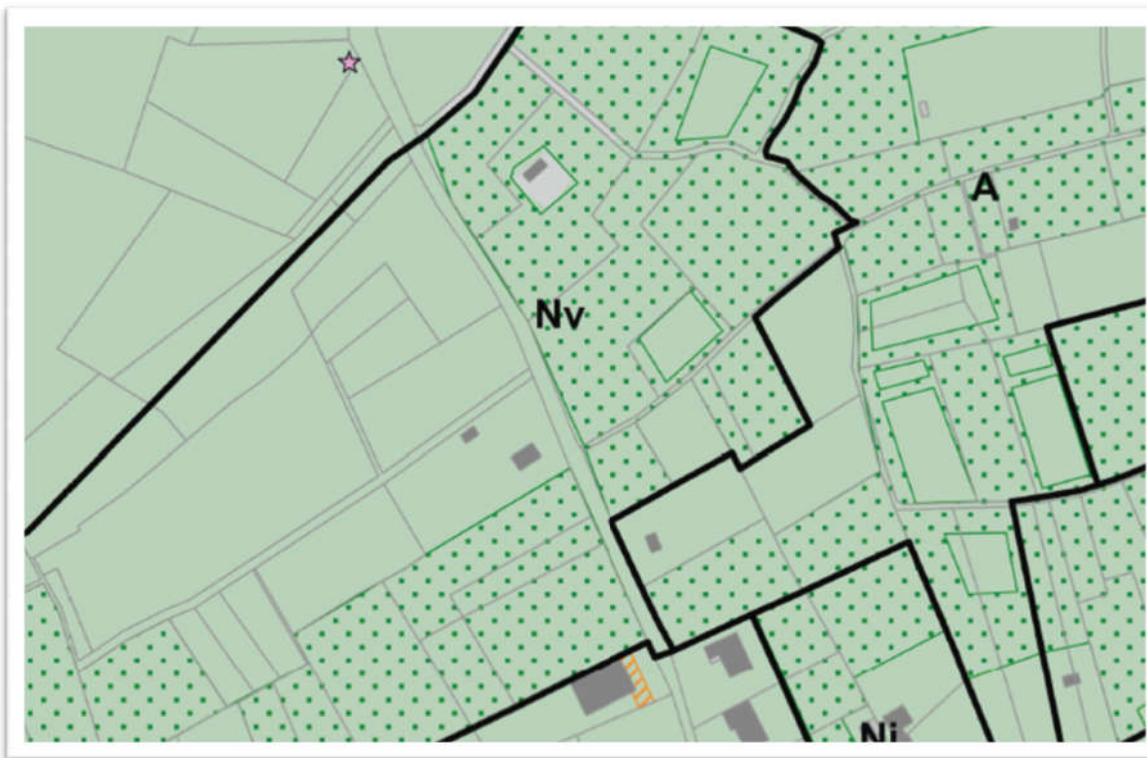
Ainsi, les autres parcelles seront reclassées en Nv (dont la ZB61), afin de correspondre à la vocation du site et de permettre aux propriétaires d'entretenir leurs vergers.

Avis de la commission d'enquête

Dont acte

Commune EULMONT	Observation N° EU 10/13	Auteur GAUGE Michel	date de dépôt 25/09/20 27/09/20	Parcelles N° ZB62 et ZB68 et ZB 112
--------------------	----------------------------	------------------------	---------------------------------------	--

plans



- Parcelles ZB 62 et 68

Observation

Obs EU 10 : Il précise que ses deux parcelles (classées « Nv » dans le PLUi) font partie du clos de Beaumont et qu'il existe une urbanisation immédiate. Pour lui il serait « *tout à fait logique et juste que ce qui reste de l'enclos soit classé en terrain constructible* ».

Obs EU 13 : Après avoir livré son analyse sur la volonté de sa voisine pour les terrains qu'elle occupe (dont les siens), il demande que les parcelles ZB 68 et ZB 112 restent en vergers et que la parcelle 62 soit mise en terrain à bâtir.

Avis du porteur du projet

Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.

Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.

Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030. La commune d'Eulmont s'inscrit donc dans cette logique et a dû faire des choix de développement pour son village.

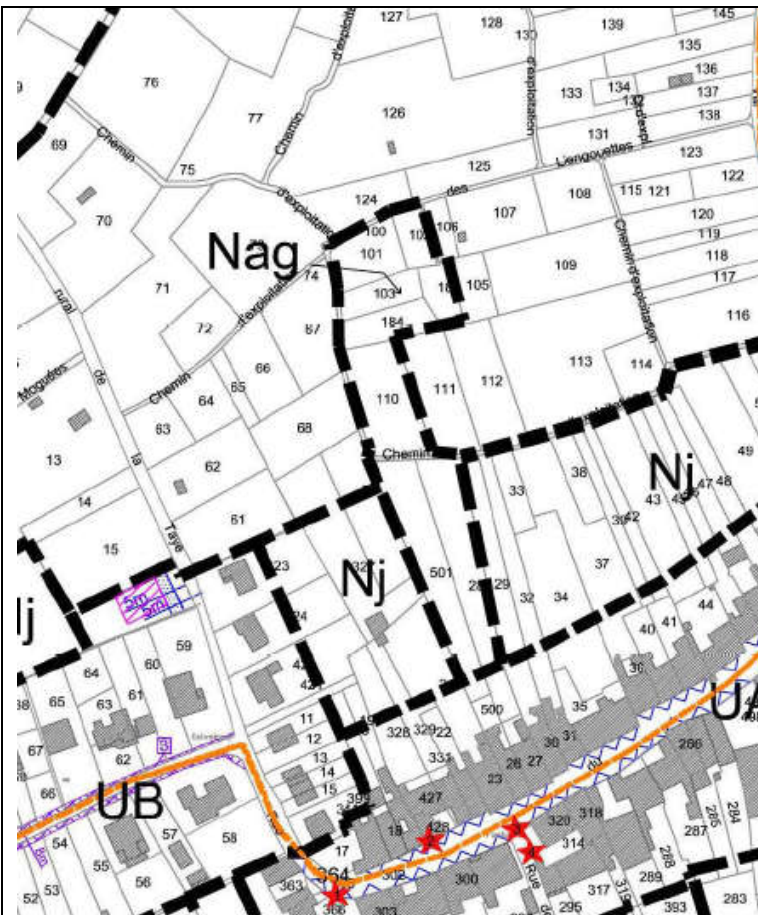
La parcelle ZB62 se situe en extension par rapport à la zone urbanisée.

De plus, au regard de la qualité paysagère du site, il a été défini comme objectif du PLUI de préserver la trame verte et donc les espaces naturels sur le coteau en classant une partie en élément remarquable du paysage.

Pour l'ensemble de ces raisons, la parcelle ZB62 ne sera pas classée en constructible.

Les trois parcelles concernées par la remarque (ZB 62 68 et 112) seront reclassées en Nv.

En effet, Après avoir échangé avec l'agricultrice concerné par la zone A, il sera possible de réduire cette zone au strict nécessaire à la bonne conduite de son activité, c'est-à-dire dans les limites définies dans l'ancien document d'urbanisme sous le nom de zone « Nag » (cf plan ci-dessous).



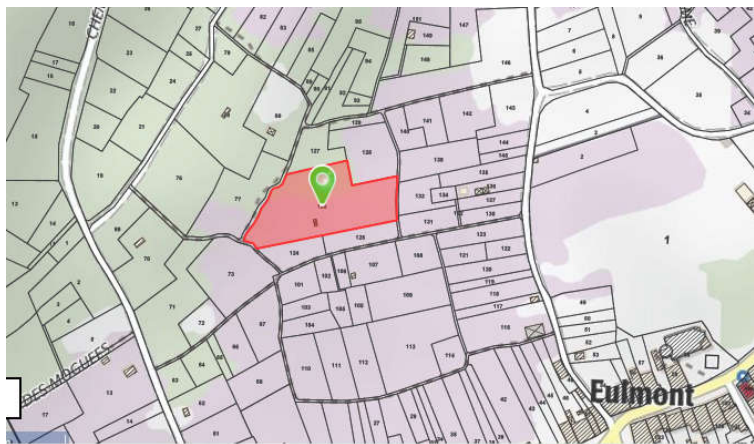
Cette zone conservera l'appellation de zone « A » dans le PLUI, afin d'avoir une réglementation correspondante à l'activité en place

Avis de la commission d'enquête

Dont acte

Commune EULMONT	Observation N° EU 11	Auteur MARMOLLE Jean-claude	date de dépôt 28/09/20	Parcelle N° ZB 126
----------------------------------	---------------------------------------	--	---	-------------------------------------

plans




Observation

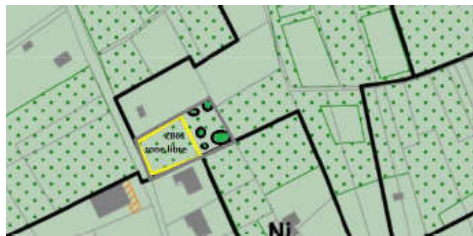

Ayant appris que madame VERDELET cherchait à faire classer en terre agricole certains vergers, il demande que son verger potager (ZB126) reste classé comme tel.

Avis du porteur du projet

Après avoir échangé avec l'agricultrice concerné par la zone A, il sera possible de réduire cette zone au strict nécessaire à la bonne conduite de son activité, c'est-à-dire dans les limites définies dans l'ancien document d'urbanisme sous le nom de zone « Nag » (cf plan ci-dessous).

commune EULMONT	Observation N° EU 12	Auteurs GAUGE Dominique, Jean-Michel et Philippe	date de dépôt 28/09/20	Parcelle N° ZB 62
--------------------	-------------------------	--	---------------------------	----------------------

plans	
	
Observation Le terrain a toujours été verger ou potager, ils ne veulent pas qu'il passe en zone Agricole. Pourquoi ne serait-il pas constructible (proximité des réseaux). C'est ce qu'ils demandent.	
Avis du porteur du projet Cf réponse EU10	
Avis de la commission d'enquête Même avis qu'observation EU 10	

commune EULMONT	Observation N° EU 13 COU18/WEB 54	Auteur HUGNIN, Sébastien	date de dépôt 12/09/20	Parcelle N° ZB 61
plans				
			Parcelle ZB 61	
Observation Demande le classement de la parcelle ZB 61 dans la zone terrain à bâtir. A l'appui de la demande, il est précisé qu'une maison a été construite en face, que cette parcelle dispose d'une arrivée en eau et d'un possible accès à l'électricité et que la voirie a été refaite. Dans une observation formulée sur le registre dématérialisé, il complète en précisant que la parcelle est volontairement aménagée en verger sur le tiers arrière au fond du terrain, laissant les 2/3 avant vierge dans l'optique d'un futur changement du plan de zonage.				
Avis du porteur du projet Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension. Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU. Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030. La commune d'Eulmont s'inscrit donc dans cette logique et a du faire des choix de développement pour son village. La parcelle ZB61 se situe en extension par rapport à la zone urbanisée. De plus, au regard de la qualité paysagère du site, il a été défini comme objectif du PLUI de préserver la trame verte et donc les espaces naturels sur le coteau en classant une partie en élément remarquable du paysage. La parcelle ZB61 fait partie de ce secteur à préserver et est classée en élément remarquable du paysage. Pour l'ensemble de ces raisons, la parcelle ZB61 ne sera pas classée en constructible et reste en zone Nv				
Avis de la commission d'enquête La commission partage l'argumentaire du porteur de projet.				

commune EULMONT	Observation N° EUWEB 91	Auteur PETIT Philippe	date de dépôt 01/10/20	Parcelle N° 840 chemin des montants
--------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--

plans	
	
Observation Impossibilité de situer sa propriété sur la carte pour connaître son zonage, la zone étant masquée par la légende.	
Avis du porteur du projet Le plan sera réajusté pour faire apparaître l'ensemble des zones urbanisées. L'adresse correspond à priori à la parcelle AA103 et est classée en zone UB	
Avis de la commission d'enquête Dont acte.	

commune EULMONT	Observation EU 15/ COU 01	Auteurs DARDENNE Isabelle JADELOT Florence JADELOT Pascale JADELOT Jean-Michel JADELOT Christian	date de dépôt 25/09/20	Parcelle N° ZB 62

plans



Observation

Selon les signataires : Le classement de la parcelle ZB 62 en « A » est un non-sens, les habitations étant à moins de 30 mètres. Ils considèrent que ce classement est un acte de spoliation. Une parcelle classée « A » est vendue à un prix dérisoire prioritairement à un agriculteur à qui rien n'interdit d'y construire une habitation. Vu la proximité des habitations, ils demandent que la parcelle soit classée en zone constructible.

Avis du porteur du projet

Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.

Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030.

C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire.

La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.

Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030.

La commune d'Eulmont s'inscrit donc dans cette logique et a dû faire des choix de développement pour son village.

La parcelle ZB62 se situe en extension par rapport à la zone urbanisée.

De plus, au regard de la qualité paysagère du site, il a été défini comme objectif du PLUI de préserver la trame verte et donc les espaces naturels sur le coteau en classant une partie en élément remarquable du paysage.

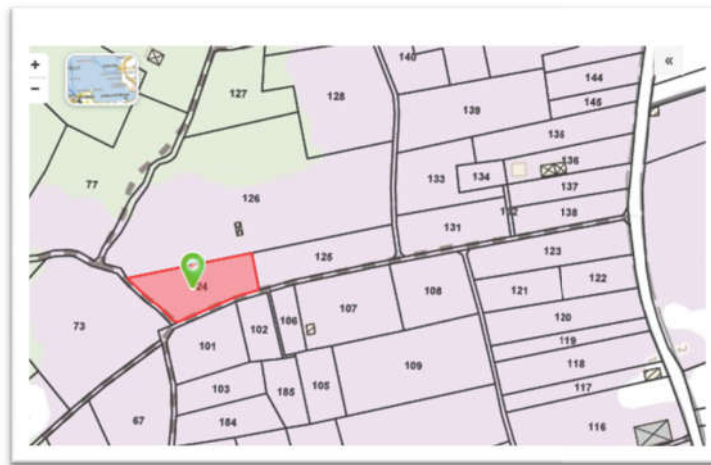
Pour l'ensemble de ces raisons, la parcelle ZB62 ne sera pas classée en constructible.

Avis de la commission d'enquête

La commission considère que l'argumentaire développé justifie la décision prise.

Commune EULMONT	Observation N° EU 16/ COU 06	Auteur THOMAS Chantal indivision	date de dépôt 30/09/20	Parcelles N° ZB 109 et ZB 124
--------------------	---------------------------------	-------------------------------------	---------------------------	-------------------------------

plans



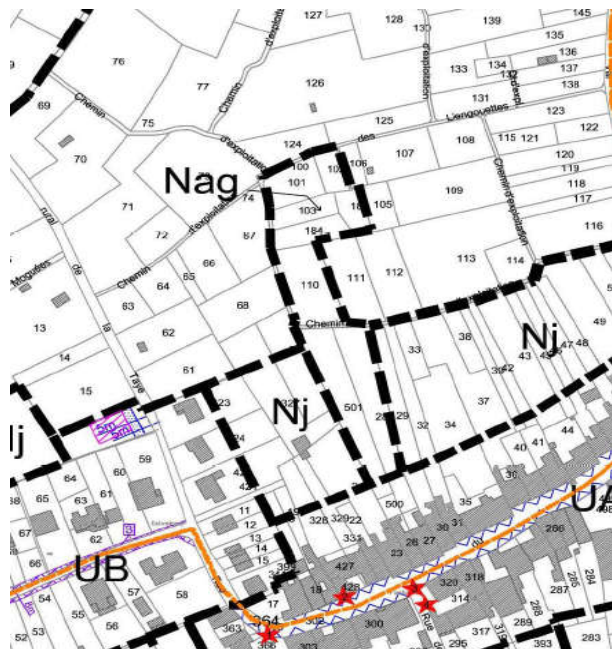
Observation

Sont propriétaires des parcelles ZB 109 et 124 lesquelles étaient classées « Nj » et qui dans le projet de PLUi sont classées « A ».
 « Un tel classement induirait inévitablement leurs ventes à un agriculteur à un prix dérisoire dans l'optique de construction(s) d'habitation(s) ».

Demandent le maintien en zone naturelle verger.

Avis du porteur du projet

Après avoir échangé avec l'agricultrice concernée par la zone A, il sera possible de réduire cette zone au strict nécessaire à la bonne conduite de son activité, c'est-à-dire dans les limites définies dans l'ancien document d'urbanisme sous le nom de zone « Nag » (cf plan ci-dessous).



Cette zone conservera l'appellation de zone « A » dans le PLUI, afin d'avoir une réglementation correspondante à l'activité en place

Ainsi, les autres parcelles (dont les ZB 124 et 109) seront reclassées en Nv, afin de correspondre à la vocation du site et de permettre aux propriétaires d'entretenir leurs vergers.

Avis de la commission d'enquête

Dont acte.

commune EULMONT	Observation N° EU 18/ COU 24	Auteur Indivision THIEBAUT THIEBAUT Alain	date de dépôt 01/10/20	Parcelle N° 144
plans				
Les références cadastrales fournies par le demandeur ne permettent pas de localiser la parcelle.				
Observation Demande d'étudier la possibilité que la parcelle cadastrée n° 144 fasse l'objet d'un changement d'affectation pour devenir zone constructible compte tenu de sa mitoyenneté avec une zone déjà construite.				
Avis du porteur du projet				
<p>Il s'agit à priori de la parcelle AA 144.</p> <p>Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.</p> <p>Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.</p> <p>Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030.</p> <p>La commune d'Eulmont s'inscrit donc dans cette logique et a du faire des choix de développement pour son village.</p> <p>De plus, au regard de la qualité paysagère du site, il a été défini comme objectif du PLUI de préserver la trame verte et donc les espaces naturels sur le coteau en classant une partie en élément remarquable du paysage.</p> <p>La parcelle AA 144 fait partie de ce secteur et se situe en extension par rapport à la zone urbanisée.</p> <p>Pour l'ensemble de ces raisons, la parcelle AA 144 restera en zone Nv</p>				
Avis de la commission d'enquête				
La commission considère que l'argumentaire développé justifie la décision prise.				

commune GELLENONCOURT - HARAU COURT	Observation GEL N° 01 /COU N° 9 / WEB N° 67	Auteur SALINS-VALECO	date de dépôt 29/09/20	Parcelles 26 ha sur Gellenoncourt et Haraucourt
--	--	---------------------------------------	---	--

plans		
<p>Observation</p> <p>Informant de leur projet de construire une ferme photovoltaïque sur 26 ha à Gellenoncourt et Haraucourt ; constatent que le zonage n'exclut pas ce type d'équipement de service public d'intérêt collectif mais souhaiteraient un engagement plus formel de la collectivité, en modifiant ce zonage en « zone naturelle à vocation de pâturage permettant l'implantation d'une centrale solaire au sol.</p>		
<p>Avis du porteur du projet</p> <p>Le règlement des zones A et N n'interdit pas l'implantation d'énergie renouvelables, considérée comme de l'équipement public d'intérêt collectif, il n'est donc pas nécessaire de créer un zonage spécifique à ce sujet.</p> <p>Les documents d'urbanisme n'ont pas vocation à afficher spécifiquement des projets via le zonage, dès lors qu'ils sont réalisables avec la réglementation définie dans une zone plus générale.</p>		
<p>Avis de la commission d'enquête</p> <p>Ce projet n'a pas été abordé dans le cadre du PLUi mais entre dans le double objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - production d'énergie renouvelable, encouragé par les SCoT au niveau national, - occupation intelligente des terrains de surface classés à risques (effondrement). - <p>Le règlement n'interdit pas de type de projet qui devra être soumis à étude d'impacts et enquête publique. De plus le projet n'est qu'une esquisse d'intention qui reste à définir précisément. Comme pour les salines, l'autorisation de construire si elle est délivrée, emportera modification du PLUi.</p> <p>En conclusion, avis conforme à celui du porteur de projet.</p>		

HARRAUCOURT 01	observations HAR 01	auteur POIREL Patrick	date de dépôt 02/09/2020	parcelles N° AH 158-207-206 & AI 673-674
--------------------------	-------------------------------	---------------------------------	------------------------------------	---

plans



Observation

Demande de reclasser les parcelles AH et AI concernées en zone UB.

Avis du porteur du projet

Pour les parcelles AH 206 et 207 : ces parcelles sont concernées par la présence de bâtiments agricoles. Concernant les bâtiments agricoles sur l'ensemble du territoire, les services de la Chambre d'Agriculture nous ont demandés de les classer systématiquement en A (zone agricole) afin de ne pas nuire à l'activité et de ne pas empêcher le développement des bâtiments. De plus, le règlement de la zone A est adapté en tous points à cette activité. Ainsi sur ces parcelles la classification sera maintenue en A, afin d'être cohérente avec l'activité du site.

Pour les parcelles AH158 et AI 673 674 : la réglementation actuelle des PLU/PLUi ne permet plus de mettre un zonage Nh pour zoner l'habitat considéré comme de l'habitat isolé. La législation s'est adaptée et permet aujourd'hui de réglementer dans les zones A et N, la possibilité pour les habitations de pouvoir évoluer.

Ainsi, même si ces parcelles sont dans une zone A, il pourra toujours y avoir la possibilité de réaliser des extensions et/ou dépendances, ainsi que des adaptations sur l'habitation qui s'y trouve, au même titre que ce qui était possible dans les anciennes zones Nh du PLU (cf p.45/46 du règlement, dans la partie autorisée sous conditions : *Les travaux de rénovation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ainsi que leurs annexes et dépendances. L'extension mesurée d'une construction existante sera limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction, réalisée une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale de l'extension mesurée est celle de la construction existante.*) Le zonage restera donc inchangé.

Avis de la commission d'enquête

Mr POIREL avait noté cette remarque dans le cahier de consultation de la population lors de la pré-enquête, il a regretté que le bureau d'études n'en ait pas tenu compte.

Néanmoins au vu des textes et explications avancées par la ComCom, la commission émet un avis conforme à celle-ci.

--

HARAU COURT 02	observations HAR 02	auteur MAIRE Jérôme	date de dépôt 02/09/2020	parcelle N° ZN 19
---------------------------	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------	------------------------------

plans



Observation

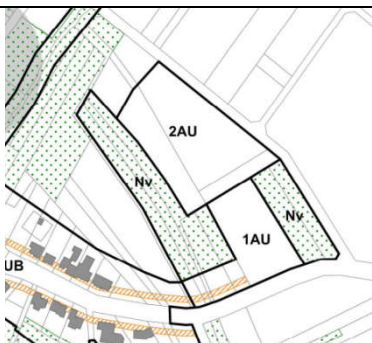
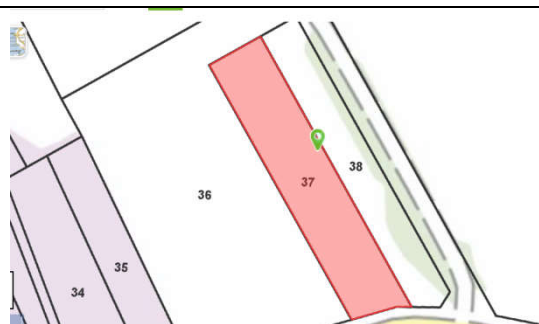
Conteste la classification de sa parcelle en A et demande de reclasser la parcelle en zone UB.
Il s'oppose à l'emplacement réservé n° 02.

La parcelle ZM19 est classée en partie en zone UB. Un réajustement sur la profondeur sera effectué pour être aligné avec la limite définie jusqu'à hauteur des parcelles voisines la parcelle EM 019 en zone UB

L'emplacement réservé n°2 a été prévu pour l'élargissement de la route menant au cimetière qui est assez étroite. Il sera donc maintenu en l'état.

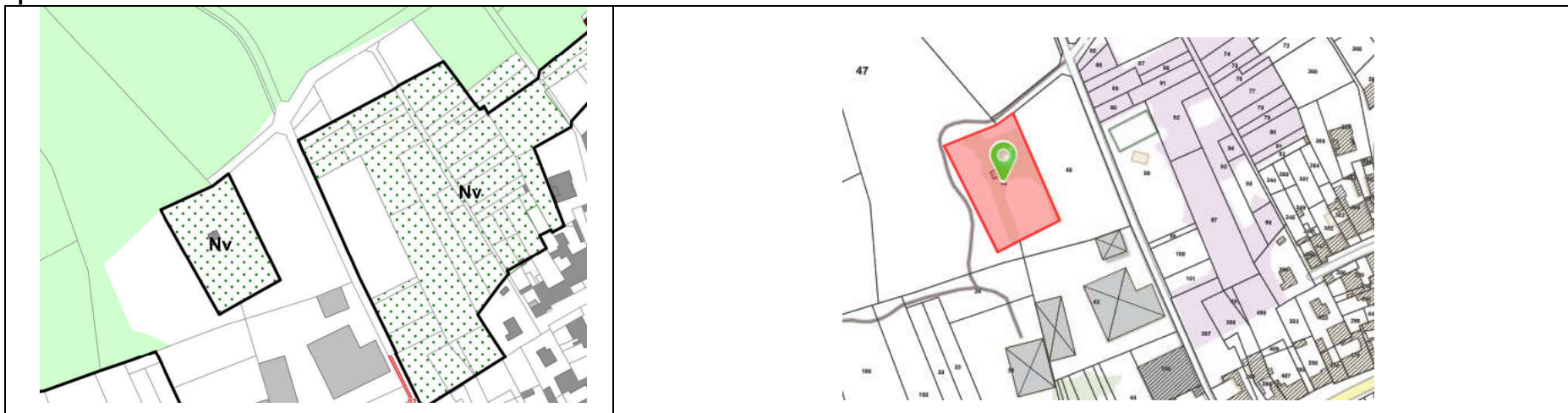
Avis de la commission d'enquête

conforme à celui de la ComCom qui permet une construction sur la partie de parcelle classée UB.

HARAUCOURT 03	observations HAR 03	auteur MAIRE François	date de dépôt 02/09/2020	parcelle N° ZN 37
plans				
				
Observation Demande de reclasser la parcelle en zone 1AU.				
Avis du porteur du projet <p>Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.</p> <p>Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village. La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.</p> <p>Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030.</p> <p>La zone 1AU définie sur la commune d'Haraucourt répond à cette logique et a été calibrée spécifiquement pour répondre aux besoins en logements définis sur la commune. Pour ces raisons, le périmètre de la zone 1AU ne sera pas agrandi et par conséquent, la parcelle ZN37 restera classée en Nv. D'autant qu'il a été choisi de préserver les espaces naturels autour de la zone, de garantir le maintien des corridors écologiques sur ce secteur.</p>				
Avis de la commission d'enquête Conforme à celui de la ComCom.				

HARAUCOURT 04	observations HAR 04	auteur LANGE Gaston	date de dépôt 02/09/2020	parcelle N° ZL 46
----------------------	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------	------------------------------

plans



Observation

Conteste la classification de sa parcelle en Nv et demande de reclasser la parcelle en zone A, « comme les terrains qui l'entourent et qui sont rigoureusement identiques ».

Avis du porteur du projet

Cette parcelle est composée de verger, ce qui explique sa classification en zone Naturelle Vergers et en secteur remarquable du paysage. Ce classement permet de réaliser des constructions nécessaires à l'entretien de ces vergers (abris de jardins, abris pour animaux).

Pour rappel le classement en zone A permet des constructions liées uniquement à de l'activité agricole.

Ainsi, la parcelle conservera un zonage Nv.

Avis de la commission d'enquête

Conforme à celui de la ComCom.

HARAU COURT 06	observations HAR 06	auteur VISINE Laurent	date de dépôt 02/09/2020	parcelle N° ZN 38
-----------------------	--------------------------------------	--	---	------------------------------------

plans



Observation

Demande à ce que la parcelle ZN 38 soit intégrée à la zone 1AU.

Demande la suppression de l'emplacement réservé 05.

Avis du porteur du projet

Les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières.

Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54. Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.

Le PLUI a donc eu comme cadre principal la limitation de la possibilité de produire de l'habitat sur le territoire à horizon 2030. C'est notamment le document du SCOTSud54 qui a posé une limite en définissant pour chaque intercommunalité, une enveloppe maximale de logement à produire. La communauté de communes, après avoir affiné et justifié du besoin en logement, a en accord avec l'ensemble des communes de l'ancien territoire Grand Couronné, choisi de répartir cette enveloppe au prorata de la population de chaque village.

La communauté de commune a ensuite dû répartir cette enveloppe en tenant compte, dans un premier temps des possibilités de constructibilité au sein même des zones urbaines des villages (ce qu'on appelle « dente creuse ») pour ensuite seulement ouvrir si besoin des zones à construire en extension, appelées zones AU.

Aujourd'hui, les enveloppes de zones U et AU dans chaque commune répondent à l'ensemble de ces objectifs et constitue un maximum en termes de développement urbain à l'Horizon 2030.

La zone 1AU définie sur la commune d'Haraucourt répond à cette logique et a été calibrée spécifiquement pour répondre aux besoins en logements définis sur la commune. Pour ces raisons, le périmètre de la zone 1AU ne sera pas agrandi et par conséquent, la parcelle ZN38 restera classée en Nv. D'autant qu'il a été choisi de préserver les espaces naturels autour de la zone, de garantir le maintien des corridors écologiques sur ce secteur.

L'emplacement réservé n°5 a vocation à pouvoir élargir le chemin aujourd'hui trop étroit, afin de garantir l'accès aux véhicules, notamment agricoles sur la zone A et de vergers pour leur entretien. Cet emplacement réservé sera maintenu

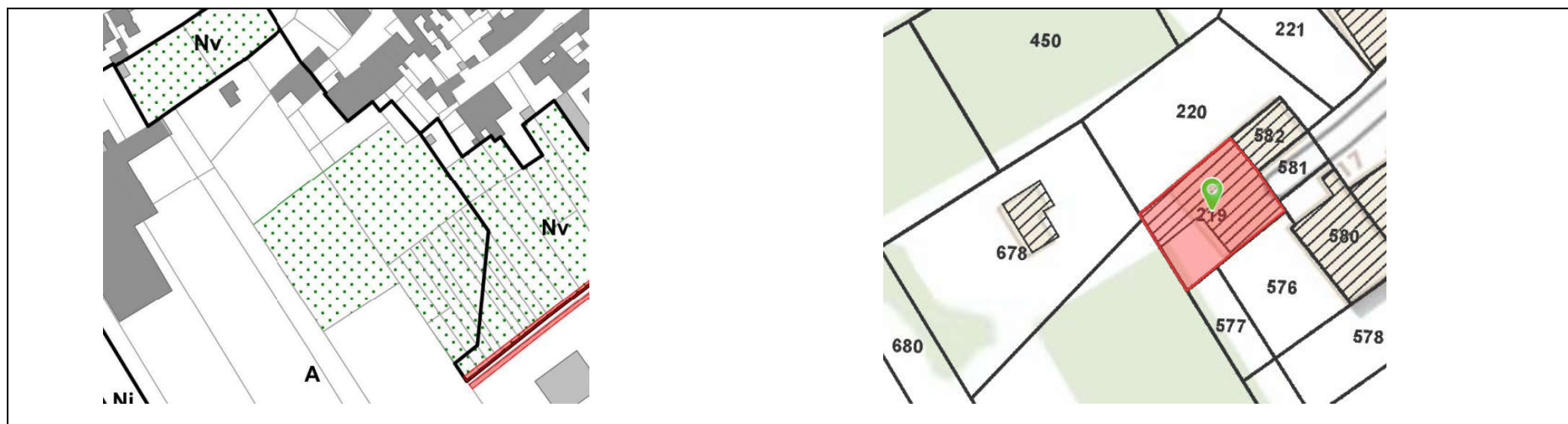
Avis de la commission d'enquête

Conforme à celui de la ComCom.

Le propriétaire ne peut être obligé de vendre le terrain à la commune, mais ne pourra rien faire sur cette partie. En cas de vente la servitude est reportée sur l'acquéreur.

HARAUCOURT 07	observations HAR 07-HAR 11	auteur GUYOT Pierre	date de dépôt 02/09/2020	parcelles N° AI 678 & AB 219-220
---------------	-------------------------------	------------------------	-----------------------------	--

plans



Observation

Demande à ce que les parcelles AB 219-220 soient intégrées à la zone A.

Demande à ce que la parcelle où se trouve sa maison (AI 678) construite en 1982, classée A, soit reclassée en UA.

Avis du porteur du projet

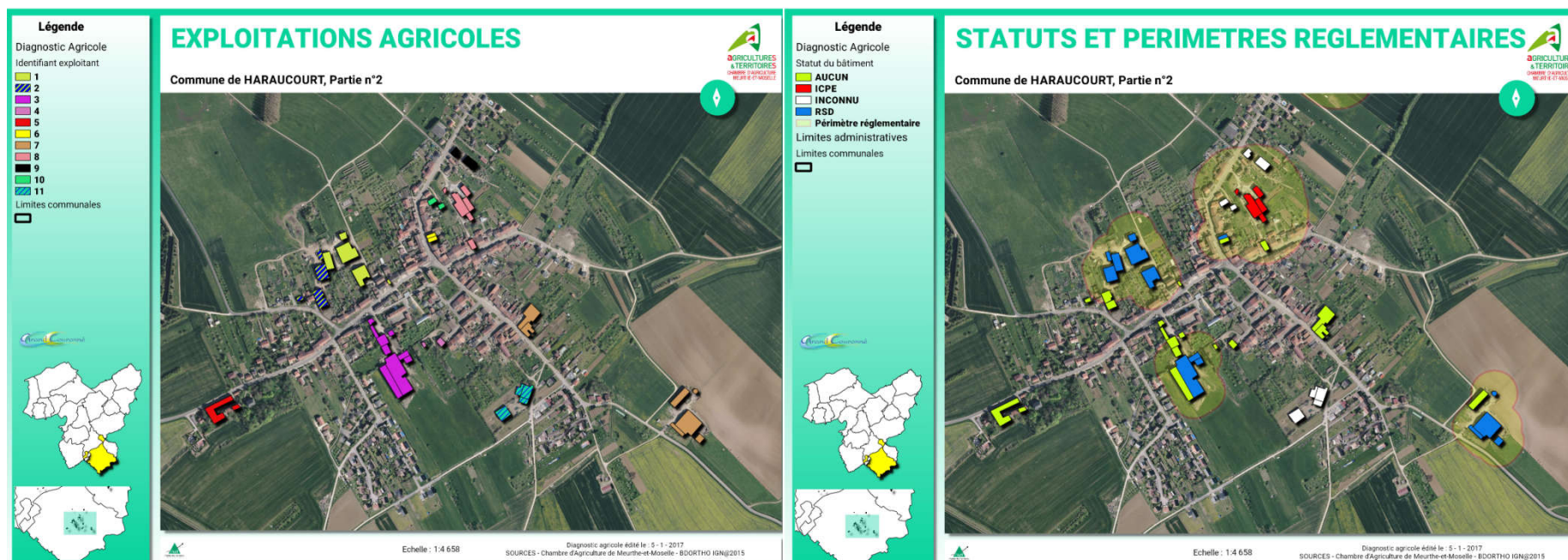
Les parcelles AB219 220 et AI 678 ont été reclassées en zone A suite à une demande de la chambre d'agriculture dans ses remarques en 2018 sur le document PLUI en 2018 (cf ci-dessous)

En effet, dans leur diagnostic agricole, la chambre d'agriculture a repéré les bâtiments situés sur ces parcelles en tant que bâtiments liés à l'activité agricole. Par ailleurs, la maison d'habitation située sur la parcelle AI678 se situe dans un périmètre de réciprocité d'une autre exploitation agricole (cf ci-dessous), ce qui signifie qu'aucune construction ou zone U ne peut être positionnée à cet endroit. Ainsi, le zonage restera en zone A.

Néanmoins, nous allons mettre un figuré « bâti isolé » sur le plan de zonage sur cette habitation : grâce à cela et même si cette maison est dans une zone A et non liée à une activité agricole, il pourra toujours y avoir la possibilité de réaliser des extensions et/ou dépendance, ainsi que des adaptations sur l'habitation qui s'y trouve (cf p.45/46 du règlement, dans la partie « autorisé sous conditions » :

Les travaux de rénovation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ainsi que leurs annexes et dépendances.

L'extension mesurée d'une construction existante sera limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction, réalisée une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale de l'extension mesurée est celle de la construction existante.)



HARAUCOURT

❶ Afin de ne pas contraindre les possibilités de développement des exploitations agricoles, nous proposons de reclasser les parcelles indiquées sur les plans en zone agricole A.



Avis de la commission d'enquête

Conforme à celui de la ComCom. Prend acte des modifications « bâti isolé » à apporter sur le plan de zonage du PLUi.

HARAUCOURT 08	observations HAR 08	auteur MANGIN Claude	date de dépôt 02/09/2020	parcelle N° AH 25 et 27
---------------	------------------------	-------------------------	-----------------------------	----------------------------

plans



Observation

Demande à ce que les parcelles AH 25 et 27 classées en UA soient reclassées en zone A.

Avis du porteur du projet

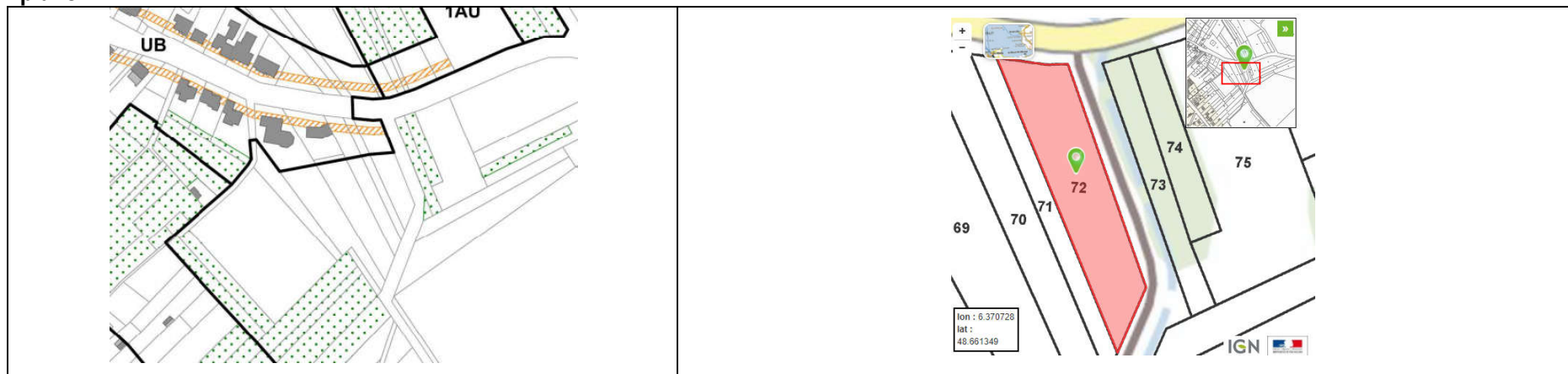
Les deux parcelles AH 25 et 27 seront reclassées en A.

Avis de la commission d'enquête

Conforme à celui de la ComCom, dont acte.

HARAUCOURT 09	observations HAR 09	auteur L'HOMEL Thierry	date de dépôt 02/09/2020	parcelle N° ZN 72
----------------------	--------------------------------------	---	---	------------------------------------

plans



Observation

Demande à ce que la parcelle ZN 72 soit intégrée à la zone UB, et qu'elle soit allongée de 20 m.

Avis du porteur du projet

La limite UB sur la parcelle ZN72 a une profondeur d'environ 20m. Cette limite en profondeur, associée à la bande d'implantation des façades, permet d'avoir l'espace nécessaire pour faire dépendance et piscines. Une analyse sera faite pour éventuellement reculer la limite de 5m afin d'être cohérent avec la profondeur des parcelles voisines, mais pas au-delà.

En effet, les décisions qui ont été prise dans l'actuel PLUI ont dû tenir compte d'un cadre réglementaire assez contraint, notamment concernant la limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Des limites ont été posées quant au développement des villes et villages, notamment du fait de la réglementation nationale actuelle mais également via le SCOTSud54.


Plus récemment, le SRADDET a posé des bases plus strictes concernant l'urbanisation en extension.

Ainsi, la profondeur des parcelles en zone U est limitée afin de garantir une meilleure protection des espaces naturels et agricoles et de limiter leur artificialisation.

Avis de la commission d'enquête

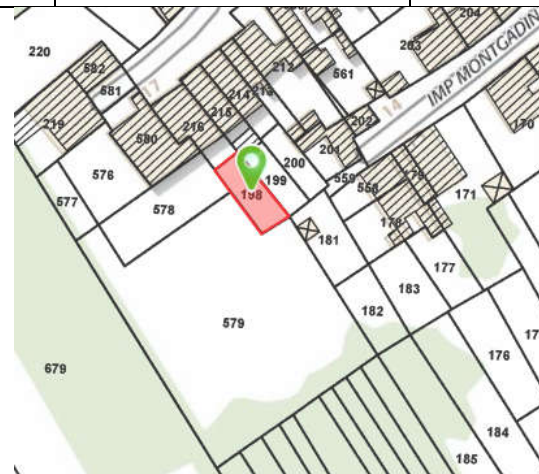
Conforme à celui de la ComCom qui va modifier la limite UB pour l'aligner sur celle des parcelles voisines.

HARAU COURT 10	observations HAR 10	auteur LONGEARET Kevin	date de dépôt 02/09/2020	parcelles N° AB 576-578
----------------	------------------------	---------------------------	-----------------------------	----------------------------

<p>plans</p> 	
<p>Observation Demande à ce que les parcelles AB 576-578 soient classées en Nj et en Nv.</p>	
<p>Avis du porteur du projet Cf réponse à la remarque HAR 12</p>	
<p>Avis de la commission d'enquête Conforme à celui de la ComCom.</p>	

HARAUCOURT 11	observations HAR 11/WEB 20	auteur SCHMITT Sophie SCHMITT Renaud	date de dépôt 07/09/2020	parcelles N° AB 198-579
---------------	-------------------------------	--	-----------------------------	----------------------------

plans



Observation

Demande à ce que la parcelle AB 198 soit classée en zone UA afin de prolonger la terrasse de la maison et de construire une piscine.

Demande à ce que la parcelle AB 579 soit classée en zone Nv afin de pouvoir planter des arbres fruitiers.

Avis du porteur du projet

La parcelle AB 198 sera classée en zone UA, au même titre que les parcelles similaires en arrières des maisons voisines (199 et 200), afin d'être cohérent dans l'ensemble.

La parcelle AB 579 sera classée en Nv en cohérence avec la destination réelle de cette parcelle (lien et cohérence avec la remarque **HAR 12**)

Avis de la commission d'enquête

Conforme à celui de la ComCom.

HA 12	observations HARWEB 40	auteur FAGOT-REVURAT (maire)	date de dépôt 23/09/2020	parcelles N° AH 159
-------	---------------------------	---------------------------------	-----------------------------	------------------------

Observations

Mr le maire transmet 7 remarques au nom de la commune de HARAUCOURT sur le projet du PLUi.

observation 1

Demande d'exclure la parcelle AH 159 de la TVB, car elle est partiellement viabilisée (plateforme pour engins e de passages pour réseau. Cela ne rompt pas pour autant la continuité de la TVB.

Avis du porteur du projet

Les trames vertes et bleues ont deux vocations principales : Protéger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques

« La trame verte et bleue, l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, est une démarche spécifique qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'Homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. En d'autres termes assurer leur survie.

Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, préventions des inondations, amélioration du cadre de vie, etc. » (Source : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement).

La parcelle en question (AH159) est identifiée selon la légende de la TVB comme : un réservoir forestier et de biodiversité thermophile. Cette qualification est basée sur un constat physique des lieux, en effet la présence de gravillons et d'éléments végétaux qui sont venu naturellement recoloniser la parcelle a constitué un habitat et un réservoir de biodiversité.



Légende :

Réservoirs de biodiversité d'intérêt national ou régional :

Forestier

Prairial

Milieu humide

Réservoirs de biodiversité d'intérêt SCoT / local :

Réservoir forestier

Grand ensemble de vergers

Réservoir de biodiversité thermophile

Ces dispositions ne rendent pas le terrain inconstructible mais cela va simplement impliquer lors de projets de construction ou d'aménagement (CF OAP TVB Réservoirs forestier et sous trame thermophile):

- De réintégrer des haies et/ou des boisements détruits équivalents à la surface détruite. Cette réintégration se fera dans le périmètre du projet ou à proximité de celui-ci. Si besoin, des ouvertures dans la haie peuvent être autorisées (passage engin agricole, cheminement doux).
-
- De replanter un linéaire de haie avec une recreation à 100% de ce qui a été détruit. Il devra se composer à minima de 5 essences locales différentes.
- De mettre en place des aménagements de type murets ou petites zones rocailleuses dans le périmètre de la zone à aménager concernée.
-
- De réintégrer des milieux favorables (tas de pierre, petits murets etc...). Cette réintégration se fera dans le périmètre du projet ou à proximité direct de celui-ci.
-

La classification de la parcelle restera donc inchangée

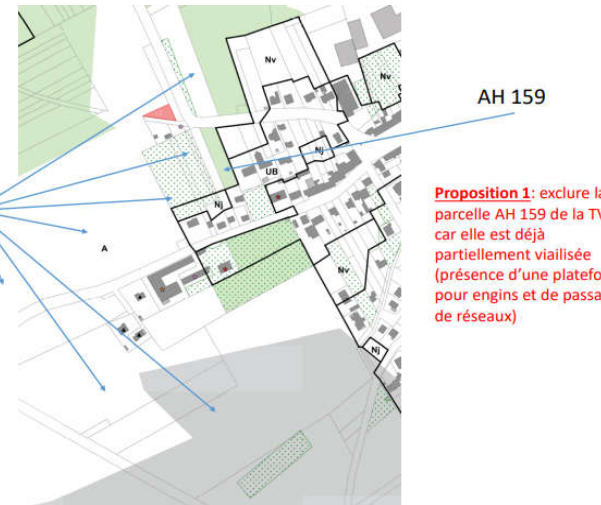
Avis de la commission d'enquête

Avis conforme à celui de la ComCom qui énumère les mesures imposées à respecter lors de projets de construction.



Annexe : remarque 1

Continuité TVB
AH 142,120,
119,118,117



observation 2

Demande le classement en zone A de la parcelle AH 159.

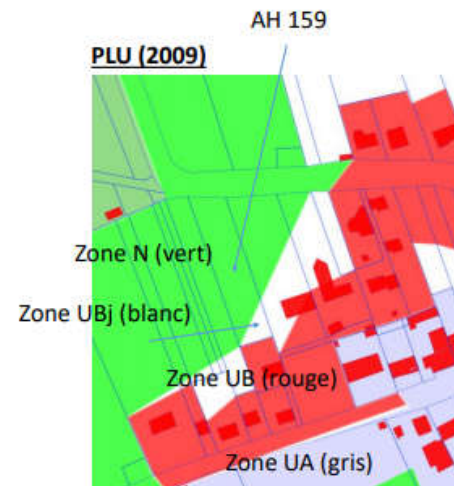
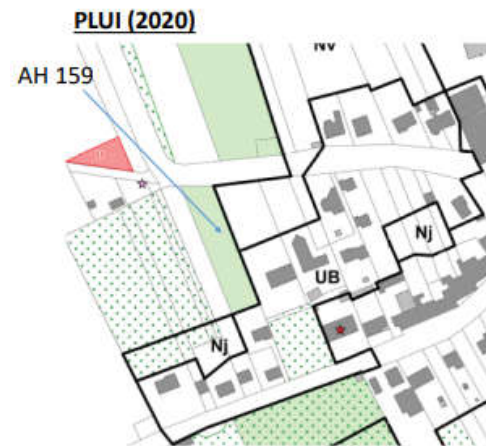
Avis du porteur du projet

Au regard du projet, de la destination de la parcelle et du contexte, la proposition n°2 sera retenue mais le zonage défini au lieu de la proposition Ux sera du Nx, afin de correspondre à la destination actuelle de la zone et dans le but de conserver le caractère naturel du site.

Avis de la commission d'enquête

Conforme à celui de la ComCom.

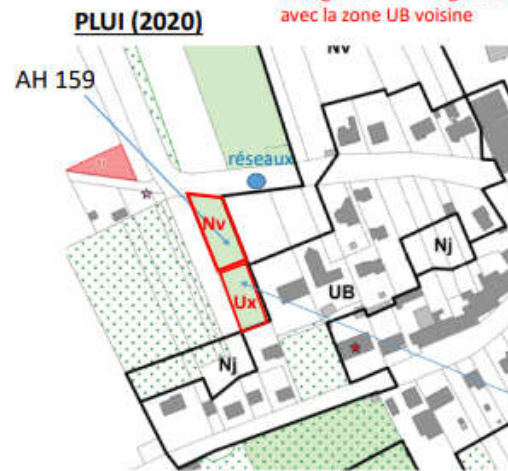
Annexe : remarque 2



Annexe : remarque 2-bis

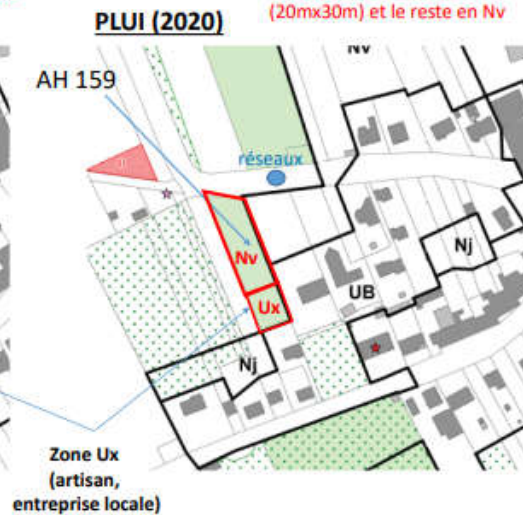
Proposition 1

Zonage Ux + Nv – alignement
avec la zone UB voisine



Proposition 2

Zonage Ux limité à 600 m2
(20mx30m) et le reste en Nv



observation 3

Demande à ce que l'accès à la zone 2 AU par la zone 1 AU, secteur de la route de DROUVILLE, soit explicitement prévu dans l'OAP afin d'éviter que le projet d'aménagement de la zone 1AU rende impossible d'aménager la zone 2AU. L'aménagement de la zone 1AU doit prévoir une voirie donnant accès à la zone2AU.

Avis du porteur du projet

L'OAP sera modifiée en intégrant cette demande.

Avis de la commission d'enquête

Conforme, dont acte.

observation 4

Demande de reclasser les parcelles classées par erreur en zone agricole en zones UA ou UB :

- parcelles AH 206-207 en zone UA
- parcelles AH 158, AI 673-674 en zone UA ou UB.
-

Avis du porteur du projet

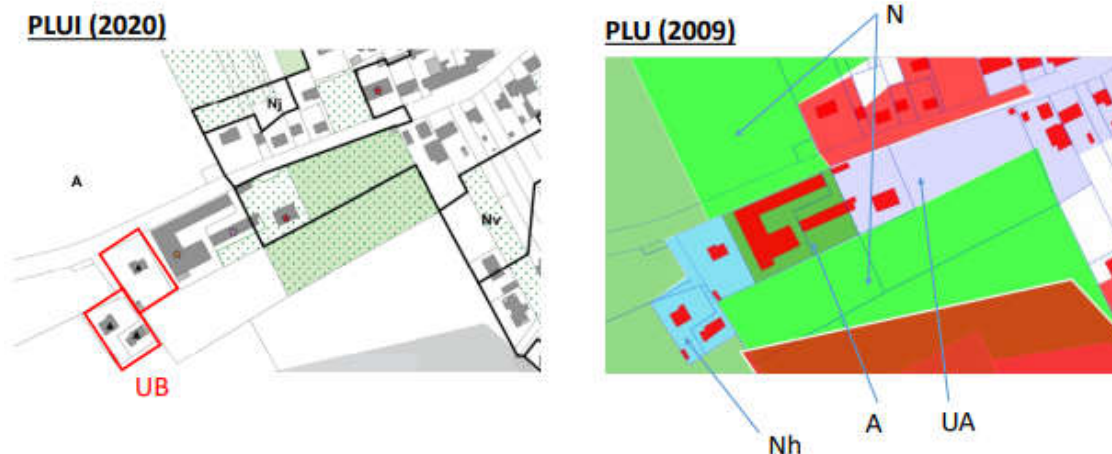
Cf réponse faite pour la remarque HAR 01 (Poirel).

Avis de la commission d'enquête

Au vu des textes et explications avancées par la ComCom, la commission émet un avis conforme à celle-ci.

Annexe : remarque 4

Proposition 1: reclassement en zone UB (ou repérage en zone UA) des habitations du bout du village. Concerne les parcelles AH 158, AI 673, AI 674



observation 5

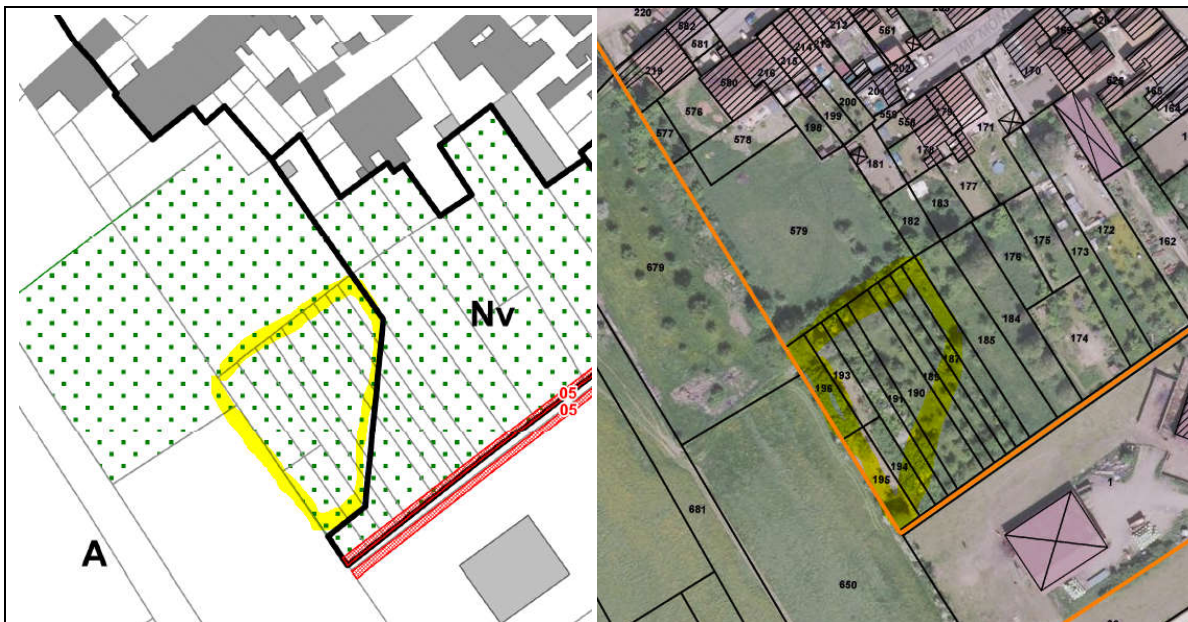
Demande de reclasser les parcelles AB 198, 276 et 278, en zones UBj ou Nj afin de permettre des extensions à l'arrière des bâtiments.

Avis du porteur du projet

Pour la parcelle AB 198 : Cf réponse faites à la remarque HAR 11 (Schmitt)

Pour les parcelles AB 276 et AB 278 constituant l'arrière de la maison sur la parcelle AB 580 : afin que la maison puisse évoluer et éventuellement faire des petits aménagement directs (terrasse, extension...), la limite de la zone UA (et non UBj) sera réajustée sur une partie des parcelles AB 276 et 278. Le reste de ces parcelles sera reclassé en Nv, pour être cohérent avec les autres demandes allant dans ce sens.

La zone Nv sera également étendue sur les parcelles mise en avant ci-dessous comme indiquée dans la proposition



Avis de la commission d'enquête

Conforme avec celui de la ComCom qui va procéder à des ajustements.

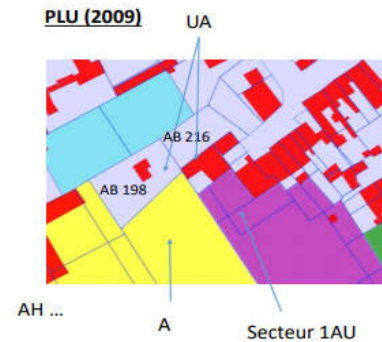
Annexe : remarques 5 et 6

PLUi (2020)

Proposition 1 (voir diapo suivante)

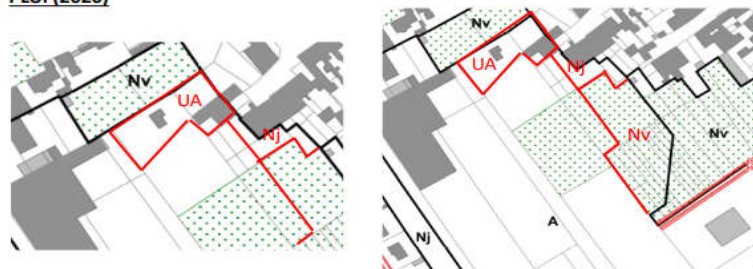


PLU (2009)



- Zonage UA conservé pour AI 678+ AB 220
- une band NJ le long des parcelles AB 576, AB 578, AB 198
- une reprise/extension de la zone Nv sur la parcelle AB 579

PLUI (2020)



observation 6

Demande de reclasser les parcelles I 678, AB 219 et une partie de la AB 220, classées en A, en zone ua comme elles l'étaient dans le précédent PLU..

Avis du porteur du projet

Cf réponse faite pour la remarque HAR 07 (Guyot)

Avis de la commission d'enquête

Avis conforme

observation 7

Le zonage de l'ancien PLU concernant les parcelles ZM 019 et ZN 005 a été accidentellement modifié.

Demande

- de prolonger jusqu'à hauteur des parcelles voisines la parcelle EM 019 en zone 1AU ,
- que la zone UB de la parcelle ZN 005 soit restreinte à la même limite que la parcelle voisine.

Avis du porteur du projet

- Cf réponse HAR 02
- La zone UB de la parcelle ZN 005 sera restreinte à la même limite que la parcelle voisine, avec l'arrière classé en Nv, afin qu'il ne puisse y avoir qu'une construction sur l'avant de la parcelle

Avis de la commission d'enquête

Avis conforme

Annexe : remarques 7 et 8

PLUI (2020)



Proposition :

- Etendre la zone UB pour la parcelle ZM 019
- Raccourcir la zone UB à la limite de propriété voisine pour limiter la contrainte de la présence de la Ferme (erreur du bureau d'étude)

PLU (2009)

