

Observations complémentaires déposées à l'Enquête publique (Reprise Mai 2019) - Révision du PLU -

Lors de l'enquête publique ouverte en Novembre dernier, nous avons déposé un fichier d'observations et de propositions de constructibilité ailleurs que dans le lit majeur du Saucats, pour prendre en compte les avis reçus de l'Etat, de l'Autorité Environnementale et de la CDPENAF.

Ces propositions qui présentent plusieurs secteurs d'urbanisation possible sont une alternative à la solution présentée par la majorité municipale d'une 'urbanisation totale du bas du pré de la Linière'. Nous les avons évoquées en réunion « toutes commissions » le 24 octobre, nous les avons adressées par écrit à M. le Maire en Novembre, présentées aussi en réunion publique le 16 janvier ; elles n'ont pas été retenues dans cette version du PLU soumise à la réouverture de l'enquête.

C'est pourquoi, nous renouvelons ici ces propositions :

- en maintenant que la construction de 70 logements à la Linière, cumulée au projet des 16 logements prévus à l'ancienne caserne rendront cette entrée de bourg trop dense, intensifieront les problèmes de circulation, de stationnement, d'écoulement des eaux connus sur le secteur, etc...
- en insistant pour préserver le point de vue que l'on a sur le domaine de la Linière depuis l'avenue du Château et inversement.
 - Nous avons bien noté que ce critère qui était pourtant mentionné clairement dans le texte du 1° PADD (haut de la page 10) a disparu dans la nouvelle version texte du PADD, nous le regrettons. Par contre, les 2 symboles représentant ces 2 points de vue figurant toujours sur le schéma du PADD, nous considérons qu'ils doivent donc toujours être pris en compte.
Nous demandons que ce critère précisant qu'il faut préserver ce point de vue soit à nouveau mentionné dans le texte du PADD (page 7- paragraphe sur Monplaisir).
 - Pourquoi le château de La Linière n'est-il pas identifié sur le plan de zonage du PLU comme un 'élément architectural à protéger' alors qu'il l'est sur le schéma du PADD ?
Nous demandons que cette incohérence soit corrigée.

- D'autre part, dans le rapport des OAP, page 17, il est précisé « qu'une bande de 20m de large inconstructible a été prévue afin de dégager une ou des vues sur le château de la Linière ».
Cette bande est représentée en vert sur le schéma d'aménagement figurant page 16 - voir encadré ci-contre.
Son positionnement, central sur la zone à urbaniser, le long de l'allée d'accès au château ne préservera en rien le point de vue sur le bâtiment puisque celui-ci n'est pas situé en face de l'allée mais décalé sur la droite. Il sera donc situé en fond de la zone envisagée constructible côté Sablot alors que c'est depuis cet endroit que la vue à préserver est la plus intéressante.

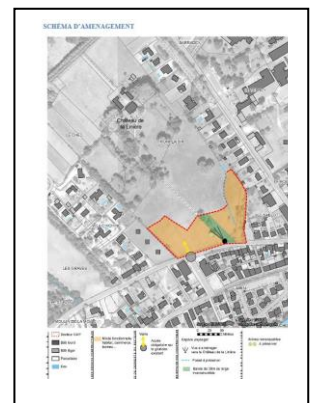
Nous demandons que ce point soit revu.

A noter que ce détail n'était pas mentionné sur le document OAP envoyé par le DGS aux élus le 18 janvier pour préparer le conseil municipal d'approbation des modifications prévu le 21 janvier.
voir encadré ci-contre.

Le point de vue y était alors correctement positionné, plus à l'est vers le Sablot, sans tracé de bande inconstructible.

Quand ce tracé de bande de 20m a-t-il été rajouté ?

Comment se justifie le choix de son positionnement à cet endroit ?



- en proposant d'urbaniser seulement la moitié du pré de la Linière, côté ouest, avec un zonage approprié pour y accueillir du logement dans le respect de cet environnement, en tenant compte du projet de logements sur le site de l'ancienne caserne.
- en répartissant les logements manquants sur d'autres secteurs de la commune, en priorité sur les parcelles UX et UC mitoyennes d'Auchan et du cimetière, (avec une zone tampon) et sur les terrains situés derrière l'ancienne gare (classés dans cette nouvelle version en UE, mais sans projet particulier). Voir aussi d'autres secteurs et d'autres pistes de densification possible mentionnés dans notre première contribution de Novembre.

Observations concernant la procédure :

- Le PADD (texte et schéma) présenté dans cette version du PLU a fait l'objet de modifications depuis la suspension de l'enquête publique. Ces 2 documents datés du 14 janvier 2019 (*date affichée dans 'propriétés du document'*) n'ont pas fait l'objet d'une présentation en conseil avant la séance d'approbation définitive du PLU. **La version modifiée du PADD n'aurait-elle pas due être soumise au débat, comme ce fût le cas pour chacune des versions précédentes ?**
- l'arrêté du Maire daté du 27 mars 2019, prescrivant la poursuite de l'enquête publique fait référence à toutes les étapes de cette révision de PLU jusqu'à la réunion publique du 16 janvier 2019 mais ne mentionne pas la délibération du conseil municipal du 24 janvier qui est pourtant celle qui a arrêté le projet de PLU soumis à l'enquête publique actuelle, avec les modifications apportées pendant la suspension de l'enquête. **Pourquoi la délibération n'est-elle pas citée ?**
- Il est écrit, à plusieurs reprises et sur plusieurs documents que les modifications apportées au dossier ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Il y a cependant beaucoup de modifications importantes (la création des zones i, le changement important d'urbanisation à la Linière, la création d'un vaste espace UE à la gare). **Qu'est ce qui permet d'affirmer que l'économie générale du projet n'est pas remise en cause ?**
- Le choix a été fait de chercher de nouveaux emplacements pour remplacer la totalité des 70 logements refusés par l'Etat car situés dans des zones identifiées à ce jour inondables. Or, une étude menée par la CCM est prévue pour réactualiser le tracé du lit majeur du Saucats. Les zones identifiées aujourd'hui avec l'indice i seront donc revues. Ne pouvait-on pas présenter un PLU avec l'urbanisation telle qu'elle a été prévue dans les zones non-inondables, attendre les résultats de cette étude pour connaître les *vraies zones inondables*, identifier alors le nombre réel de logements manquants pour respecter les 1.6% d'accroissement fixé et, par une modification de PLU, faire le choix de nouveaux emplacements adaptés au nombre de logements nécessaires ? **Le choix retenu de proposer tout de suite de remplacer la totalité des 70 logements situés en zone i est-il une directive de la Préfecture ?**
- A ce sujet, nous n'étions pas présents à la rencontre Mairie-Préfecture et nous avons été étonnés d'apprendre qu'il n'existait pas de compte-rendu écrit de cette rencontre. C'est pourtant à la suite de ce rendez-vous que la décision d'utiliser la procédure d'interruption d'enquête a été prise. **Ne devrait-il pas y avoir une trace écrite de ces échanges ?**
- Cette 2° version du PLU n'a été soumise qu'aux avis de l'Autorité Environnementale et de la CCM. **L'ouverture en UE des terrains situés derrière la gare, jusque-là Agricoles au PLU ne devait-elle pas être visée par la CDPENAF ?**
Par ailleurs, cette ouverture en UE n'a pas fait l'objet d'une étude environnementale. Quelle en est la raison ?

- L'étude environnementale faite à la Linière résulte d'une visite faite sur site le 14 Décembre 2018 (p. 383 du rapport de présentation). Les expertises précédentes sur les autres secteurs ouverts à l'urbanisation avaient été effectuées en Mars 2015, puis en Juin 2016, périodes de l'année plus favorables à une vie représentative de l'environnement. **Cet unique passage fait en hiver est-il suffisant ou sera-t-il complété par une expertise faite au printemps ?**

Complément concernant le zonage et le règlement

- Zonage :
Le bassin de rétention 'Ricotte', emplacement réservé n°3 sur le plan de zonage, (pour lequel l'acquisition des terrains par la commune est en cours) ne devrait-il pas être classé en zone UE plutôt que A ?
- Règlement zone UD - paragraphe 3.19 :
'les accès doivent être distants d'au moins 40 mètres les uns des autres, etc..'
40 m, c'est beaucoup, ce critère pourrait empêcher des divisions parcellaires, ce qui va à l'encontre des nouvelles directives qui préconisent une densification plus importante dans les zones déjà construites et équipées. Nous proposons de réduire cette distance à 30m comme dans les zones UC.

les conseillers municipaux :

Corinne Martinez, André Boirie, Marie-Claude Richer, Bernard Cami-Debat, Hélène Braneyre.