

BÉZOUOTTE

PLAN LOCAL D'URBANISME



**Notice explicative relative
à la tenue de l'enquête
publique complémentaire**



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11, rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>RAPPELS LEGISLATIFS</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>PRESENTATION DU CONTEXTE</u>	<u>5</u>
<u>3.</u>	<u>AVIS ET REMARQUES</u>	<u>6</u>
<u>4.</u>	<u>PRESENTATION DES CHANGEMENTS INDUITS DIRECTEMENT DU FAIT DES REMARQUES</u>	<u>14</u>

1. RAPPELS LEGISLATIFS

Article L123-14

I. — Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport environnemental intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II. — Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.

Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport environnemental intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme.

Article R123-23

Lorsqu'une enquête complémentaire est organisée conformément au II de l'article L. 123-14, elle porte sur les avantages et inconvénients des modifications pour le projet et pour l'environnement. L'enquête complémentaire, d'une durée minimale de quinze jours, est ouverte dans les conditions fixées aux articles R. 123-9 à R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme par rapport à sa version initialement soumise à enquête ;

2° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale intégrant ces modifications, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme portant sur cette étude d'impact ou cette évaluation environnementale actualisée.

L'enquête complémentaire est clôturée dans les conditions prévues à l'article R. 123-18.

Dans un délai de quinze jours à compter de la date de clôture de l'enquête complémentaire, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête joint au rapport principal communiqué au public à l'issue de la première enquête un rapport complémentaire et des conclusions motivées au titre de l'enquête complémentaire. Copies des rapports sont mises conjointement à la disposition du public dans les conditions définies à l'article R. 123-21.

2. PRESENTATION DU CONTEXTE

La commune de Bézouotte révisé son Plan d'occupation des sols et le transforme en Plan local d'urbanisme.

La commune organise une enquête publique complémentaire à la suite de la consultation des personnes publiques associées et de la tenue d'une première enquête publique. Les remarques ayant été nombreuses, et les élus ayant choisi de prendre en compte la plupart de ces dernières, le projet à changer de manière notable.

A ce titre, il a été décidé, sur les conseils de M. le Commissaire enquêteur et en accord avec les services de l'Etat, d'organiser une enquête publique complémentaire afin de présenter aux habitants de Bézouotte.

Cette notice vient en complément du résumé non technique nécessaire au dossier et de la note de présentation imposée dans le cadre de l'enquête. Elle a pour but de récapituler les remarques émises et d'expliquer les changements apportés. Certaines remarques ont paru injustifiées, tandis que d'autres n'ont pas pu être prises en compte. Cependant ces cas de figure sont relativement rares.

3. AVIS ET REMARQUES

Le tableau suivant récapitule l'ensemble des avis émis par les services associés durant l'élaboration du Plan local d'urbanisme, ainsi que les remarques faites sur le projet lors de l'enquête publique initiale.

Ces avis et remarques sont triés et présentés selon la partie du document concernée.

La première colonne du tableau indique l'émetteur de la remarque.

Lorsqu'une remarque concerne plusieurs parties du Plan local d'urbanisme, il lui sera attribué des indices au fur et à mesure de sa reprise (ex : 5 / 5.1 / 5.2 / 5.3 / ...). Ceci permet de renvoyer aux différents points abordés au sein d'une même remarque.

Les remarques liées à la consultation des services sont identifiées en bleu, tandis que les remarques émises lors de l'enquête publique initiale sont identifiées en orange.

<u>Rapport de présentation</u>	
Direction Départementale des Territoires	Sécurité juridique : ➤ 1 : Incohérence entre cette page et la page suivante sur le thème des dents creuses.
	Mises au point, amélioration : ➤ 2 : La rédaction citant le code n'est pas à jour.
	➤ 3 : Les décrets cités dans la définition des types de zones sont erronés.
	➤ 4 : Il est relevé que le PAC est cité dans son intégralité entre la page 48 et la page 64, ce qui n'apporte pas de plus-value.
	➤ 5 : le rapport indique que « dans certains secteurs, les réseaux devront être enterrés... ». l'Etat souhaite qu'il soit précisé de quels secteurs il s'agit.

	➤ 6 : Le rapport rappelle les différentes orientations du PADD sans apporter plus de précisions.
	➤ 7 : la liste des éléments utilisés pour évaluer les résultats de l'application du plan sur l'environnement communal ne précise pas la définition de ces éléments ni les sources grâce auxquelles l'évolution sera analysée.
Chambre d'agriculture	➤ 9 : Le fonctionnement de l'ESAT pourrait être développé.
AGEI	➤ 10 : L'augmentation de la population de Bézouotte est largement due à la présence de l'AGEI qui représente aujourd'hui 25% de la population. Il serait bon de mieux prendre en compte la structure dans l'élaboration du document.
	➤ 11 : La description de l'ESAT dans le rapport est en partie fausse. Elle est réductrice, ridicule et méprisante. Une description plus précise de la structure doit être réalisée.
	➤ 12 : Le réseau d'assainissement a été réalisé sur une parcelle agricole échangée par l'AGEI, qui subit aujourd'hui les servitudes liées à l'entretien et qui autorise encore l'épandage des boues sur ses terrains.
	➤ 13 : L'AGEI ne souhaite plus accorder le passage piéton entre le lotissement et le préau, car la commune a déclassé ses terrains « délibérément ».
	➤ 14 : Le PLU contient des informations erronées qui peuvent influencer les organismes devant émettre un avis sur le dossier.
<u>Projet d'Aménagement et de Développement Durables</u>	
Direction Départementale des Territoires	➤ 15 : Le PADD précise page 9 que le projet de PLU devra limiter les extensions linéaires consommatrices d'espaces. Le PADD devra préciser la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de ces 10 dernières années.
	➤ 16 : Le contenu de l'article L110 du code de l'urbanisme devra être adapté à sa nouvelle version.
	➤ 17 : Il est écrit que les OAP doivent être cohérentes avec le PADD. La phrase devra être remplacée par : « Les OAP doivent respecter les orientations du PADD, conformément

	aux dispositions de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.
AGEI	➤ 18 : L'association estime que l'orientation générale de préservation des terrains agricoles et l'objectif d'envisager des réserves foncières pour développer les activités agricoles sont des arguments difficiles à entendre quand on sait que la commune ne dispose que d'une superficie de 110 ha.
<u>Orientation d'Aménagement et de Programmation</u>	
Direction Départementale des Territoires	Mises au point, amélioration : ➤ 19 : L'OAP ne contient pas de prescription particulière quant au type de logements prévu. La commune peut en effet imposer un % de logement locatif social,... les services de la DDT cite notamment les articles L123-1-5-16 et R123-12 alinéa 4 du code de l'urbanisme.
Conseil Général	Remarques à mettre en parallèle du zonage ➤ 20 : - Ne pas créer d'accès véhicules motorisés sur l'accès le plus à l'Ouest de la zone - Redresser le tracé du débouché de l'emplacement réservé sur la RD
AGEI par le biais de Maitre Barberousse	➤ 21 : Le secteur UA1, soumis à une orientation d'aménagement est en effet situé en deuxième rideau par rapport à la rue de la Forge et ne bénéficie que d'un accès extrêmement étroit à la voie publique et aux réseaux, ce qui va imposer aux futurs constructeurs la réalisation d'une voie de desserte interne en impasse, pourtant prohibée par les dites orientations d'aménagement.
<u>Zonage</u>	
CRPF	➤ 22 : S'étonne que les parcelles A320 et A321 (au nord des bâtiments industriels) soient classées en Ue, alors qu'elles sont « en ZNIEFF, en zone inondable et qu'elles constituent l'essentiel des zones boisées de la commune ».
Conseil général	➤ 23 : Cf. remarques OAP afin de mettre en cohérence les documents.

Madame Longhi-Renard	➤ 24 : Ne comprend pas que la zone dite « Sur le Marais » soit ouverte à l'urbanisation. Elle est peu attractive. Il serait préférable d'ouvrir la zone en face du lotissement sur la route RD25c, et de prolonger jusqu'à la route RD25b. M le Commissaire en quêteur est d'accord.
Monsieur Dulery	➤ 25 : Etant Maire durant l'élaboration du document, M Dulery vient expliquer les raisons qui ont poussées le Conseil Municipal à construire ce projet et non un autre.
AGEI	➤ 26 : Remarque que 80% de ses parcelles constructibles ont été déclassées en zones A, alors que seulement une autre parcelle constructible au POS ne l'est plus au PLU. Il apparait que beaucoup de parcelles de l'AGEI sont mieux intégrées au village et ont plus de raisons d'être classées en zone U.
	➤ 27 : RD 25b, vers Cuiserey, la zone constructible au POS faisait face à des constructions et a été déclassée, alors qu'une parcelle le long de la RD 25c faisant face à de l'espace agricole est classée en zone U.
	➤ 28 : Concernant la zone UA1 : trop proche du corridor écologique et de la zone inondable, située à moins de 100 m de l'élevage de volailles en plein air, création d'un cul de sac, accès sur la rue de la forge dangereux, éloignement des réseaux, éloignement de la place centrale.
	➤ 29 : Nécessité de déplacer l'emplacement réservé sur la parcelle 349 pour conserver une surface constructible suffisante.
AGEI par le biais de Maitre Barberousse	➤ 30 : Il est prévu de limiter l'extension linéaire des zones urbaines, notamment au vu de l'objectif de préservation du cadre de vie et de la qualité paysagère. Le déclassement en zone A de 4/5^{ème} des terrains de l'AGEI le long de la RD25b est incohérent. En effet ce secteur fait face au complexe de bâtiment de la société PBI. Le classement en zone A apparait injustifié.
	➤ 31 : Le PADD proscriit tout développement de l'urbanisation sur l'entrée Est du village, vers la RD959. Le règlement ouvre trois parcelles classées en zone NC au POS. Il y a donc insécurité juridique.
	➤ 32 : L'ensemble des parcelles 349, 189, 190, 26, lieu dit « sur les Marais », est déclassé, alors que sa situation est tout à fait cohérente. L'emplacement réservé instauré est en totale contradiction avec les objectifs du PLU.

	➤ 33 : Concernant le secteur UA1, il est hors des limites actuellement urbanisées. Son ouverture à l'urbanisation est aberrante en comparaison avec l'ensemble composé par les parcelles 349, 189, 190 et 26, qui bénéficie pour leur part d'un accès direct à la voie publique et aux réseaux sans qu'il soit besoin de créer une nouvelle voie de desserte. Le déclassement de ces parcelles et l'ouverture de la zone UA1 méconnaissent les objectifs 3 et 10 du PADD, à savoir la préservation des espaces agricoles et la volonté d'optimiser l'utilisation des réseaux.
	➤ 34 : Les remarques précédentes valent pour l'ouverture de la parcelle 30, le long de la RD25c au Nord du village. Représente une extension linéaire.
	➤ 35 : Ne comprend pas pourquoi les parcelles sises au lieu dit « derrière les jardins » sont déclassées. Elles constituent un réel potentiel de densification par comblement de dents creuses.
<u>Règlement</u>	
Direction Départementale des Territoires	➤ 36: Le rapport de présentation contient une carte des périmètres agricoles, lesquels intéressent pour partie la zone Ua, à l'Est du tissu urbain. Or il est interdit de construire une habitation autre que celle de l'exploitant dans ces périmètres de réciprocité. Le règlement devrait donc faire apparaître cette interdiction à l'article Ua1.
	➤ 37 : Article Ua2 : les infrastructures et autres équipements relevant de l'intérêt collectif et des services publics sont autorisés sans précision de condition
	➤ 38 : Article A3 : règlemente les caractéristiques de raccordement des opérations d'ensemble aux voies existantes. Or ces opérations ne sont pas autorisées en zones A.
	➤ 39 : Article N13 : Renvoi au rapport de présentation concernant les préconisations à respecter au sein des secteurs identifiés au titre de la loi paysage. Or le rapport de présentation n'est pas opposable.
	➤ 40 : Le rapport de présentation et le PADD font état de la présence de cônes de vues. Le PADD mentionne qu'il serait intéressant de les préserver.

	➤ 41 : Article Ua6 : manque de clarté quant à l’implantation des constructions principales sur le terrain.
	➤ 42 : Article Ua7 : La « gêne » est une notion litigieuse.
	➤ 43 : Articles Ua7 et Ue7 : rédaction semble peu claire et il serait souhaitable d’intégrer un schéma.
	➤ 44 : Article Ue7 : il devra être défini une emprise précise pour permettre aux services instructeurs de traduire les prescriptions relatives aux ouvrages d’intérêt général.
	➤ 45 : Article A11 : il serait préférable que le règlement indique une échelle concrète de pente concernant les toits.
	➤ 46 : Article N1 : devra préciser que les sous-sols enterrés sont interdits pour le secteur Ni
Chambre d’agriculture	➤ 47 : Article Ua1 : devra permettre le développement des exploitations agricoles existantes d’ores et déjà au sein du bourg.
	➤ 48 : Article A1 : doit autoriser les constructions nécessaires à l’exploitation agricole.
	➤ 49 : Article A2 : les dépôts de ferraille, de gravats,... ne sont pas liés à l’exploitation agricole. La chambre d’agriculture demande à ce que ce paragraphe soit supprimé.
<u>L.123-1-5-7</u>	
Conseil général	➤ 50 : Concernant le pont, le conseil général explique qu’il ne pourra pas garantir le maintien de la structure dans sa forme actuelle en cas de travaux.

<u>Général</u>	
AGEI	➤ 51 : Le PLU met gravement en danger le patrimoine AGEI
	➤ 52 : Demande l'abandon du dossier de PLU tel que présenté et un meilleur partage des surfaces ouvertes à l'urbanisation. Considère qu'il contribue de manière insupportable à la réduction des surfaces par rapport au POS (plus de 80% de ses terrains).
AGEI par le biais de Maître Barberousse	➤ 53 : L'AGEI souhaite que ses parcelles soient reclassées en zone UA. De plus, rien n'interdirait de créer un zonage spécifique affecté aux activités en lien avec l'objet social de l'Association.
<u>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>	
	J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bézouotte tel que présenté dans le dossier soumis à l'enquête publique <u>Sous les réserves suivantes :</u> ➤ Classer le secteur UA1 en zone AU. La levée de cette réserve entraîne la modification du dossier pour assurer sa cohérence notamment pour l'ouverture à l'urbanisation, les accès, les OAP. Pour le règlement il est possible de reprendre les règles de la zone UA en les adaptant. ➤ De ne pas classer l'extension prévue à l'entrée nord du village en zone constructible UA mais de la classer en zone A. ➤ De compenser la surface de l'extension initialement prévue à l'entrée nord et celle déjà urbanisée au lieu-dit « sur le marais » en maintenant en zone constructible UA une surface équivalente sur l'ensemble des parcelles 26, 349, 189,190 en sus de celle initialement prévue. ➤ De créer au lieu dit « Derrière les jardins » un secteur particulier spécifiquement affectés aux activités en lien avec l'objet social de l'Association. Ce secteur pouvant être situé aussi bien dans la zone urbaine UA que dans la zone agricole. Je recommande (au CDHU) de : ➤ De donner aux avis des personnes publiques associées, les suites proposées dans le tableau remis par la commune et joint en annexe, sauf pour celles qui font l'objet des remarques ci-après. ➤ D'inclure dans le rapport de présentation, une description de l'association AGEI. ➤ De prévoir l'accès à la zone AU (ex UA1) à partir de la rue de la Garenne. ➤ De ne pas créer l'emplacement réservé pour implanter la voie d'accès à ce secteur,

	➤ De modifier la formule projetée par la commune : « La façade ou le pignon du bâtiment principal doivent être implantés à l'identique de la dominante locale », pour ne pas faire référence à une dominante locale qui n'est pas définie. ➤ De corriger les dessins illustrant les articles 7 pour assurer leur cohérence avec le texte de cet article. ➤ De supprimer la phrase qui interdit « les nouvelles constructions et extensions destinées à l'exploitation agricole » dans l'article UA1 et d'ajouter la phrase suivante dans l'article UA2 « les nouvelles constructions et extensions liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU » pour permettre le développement des exploitations existantes dans le tissu urbain. ➤ De mettre la carte des périmètres agricoles page 16 des dossiers où elle ne figure pas. ➤ D'intégrer à l'article UA2 une prescription n'autorisant les constructions nouvelles dans ces périmètres qu'à condition que le projet ait été soumis à une demande de dérogation selon les règles en vigueur. ➤ D'uniformiser la définition du secteur Nj : à vocation de jardins page 42 du règlement, à vocation de jardins et vergers page 8 du règlement et à vocation de parcs, jardins ou vergers page 79 du rapport de présentation. ➤ De préciser à l'article UA4 et à l'article UE4 que toute construction située en zone d'assainissement collectif doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement. ➤ De supprimer une des deux phrases identiques de l'article UA11 « Les dispositions édictées ci après.....paysage naturel ou urbain ». ➤ De modifier la disposition des textes dans les généralités de l'article UA 11 pour éviter toute confusion. Le 3^{ème} alinéa constitue une dérogation ; les alinéas suivants constituent une liste des éléments pris en compte pour cette dérogation mais le texte est nettement décalé à droite contrairement à ce qui se fait dans ce cas là ➤ De placer la disposition spécifique au secteur UA1 après les dispositions générales de l'article 13 ➤ De compléter l'annexe sanitaire par des plans à jour, avec une légende et couvrant l'agglomération
--	---

4. PRESENTATION DES CHANGEMENTS INDUITS DIRECTEMENT DU FAIT DES REMARQUES

Nous présenterons ici les modifications apportées au document suite à l'enquête publique initiale. A ce titre les pages indiquées dans les réponses et explications correspondent au nouveau document. Elles peuvent donc différer sensiblement des pages mentionnées dans les remarques émises, du fait de l'évolution du nombre de pages entre les deux versions.

➤ **1 : Incohérence entre cette page et la page suivante sur le thème des dents creuses.**

Il apparait en effet que plusieurs « dents creuses » existent sur le territoire de Bézouotte. A ce titre, la remarque sur leur nombre mentionnée page 92 du rapport de présentation est supprimée (Phrase supprimée : *Les « dents creuses » sont peu nombreuses, voir absentes du tissu bâti existant.*)

➤ **2 : La rédaction citant le code n'est pas à jour.**

L'introduction est modifiée, et les chapitres remaniés. La présentation du PLU est mise à jour, ainsi que celle du rapport de présentation. La partie 2. *Quelques principes et outils du PLU* est redistribuée dans la partie 1. *Le PLU, cadre juridique et contenu.*

➤ **3 : Les décrets cités dans la définition des types de zones sont erronés.**

Le décret est modifié à trois reprises en page 8 du rapport de présentation. En effet, si ce changement concerne les zones AU, N, et A, il ne concerne pas les zones U.

Pour les zones AU, N et A, la référence au décret est modifiée comme suit :

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1) devient (Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 22)

➤ **4 : Il est relevé que le PAC est cité dans son intégralité entre la page 48 et la page 64, ce qui n'apporte pas de plus-value.**

Les pages 52 et suivantes présentent les éléments du PAC les plus importants, et notamment ceux sur lesquels le PLU peut agir. Le chapitre a été largement résumé, et les détails concernant les textes de loi par exemple ont été supprimés.

- **5 : le rapport indique que « dans certains secteurs, les réseaux devront être enterrés... ». l'Etat souhaite qu'il soit précisé de quels secteurs il s'agit.**

Cette mesure concerne l'ensemble des zones à caractère urbain à vocation d'habitation. Le CDHU précise cela page 63 du rapport et vérifiera que le règlement est rédigé de manière cohérente avec cette phrase. Cette prescription est à appliquer à toute la zone U à vocation d'habitation.

- **6 : Le rapport rappelle les différentes orientations du PADD sans apporter plus de précisions.**

En effet ce rappel constitué une répétition avec les données du tableau le précédent. La liste est supprimée page 69 du rapport de présentation, puisque toutes les explications sont contenues dans le tableau.

- **7 : la liste des éléments utilisés pour évaluer les résultats de l'application du plan sur l'environnement communal ne précise pas la définition de ces éléments ni les sources grâce auxquelles l'évolution sera analysée.**

La liste des indicateurs a été complétée et surtout explicitée. Elle fait en effet apparaître les sources qui permettront d'étudier les données présentées, et explique en quoi consiste les indicateurs et en quoi ils permettent d'analyser les effets du plan sur l'environnement. Ces modifications et précisions sont apportées en page 92 du rapport de présentation.

- **9 : Le fonctionnement de l'ESAT pourrait être développé.**

La présentation de la structure et de l'importance qu'elle a au sein du village sont présentes page 19 du rapport de présentation.

- **10 : L'augmentation de la population de Bézouotte est largement due à la présence de l'AGEI qui représente aujourd'hui 25% de la population. Il serait bon de mieux prendre en compte la structure dans l'élaboration du document.**

Si la présentation de l'AGEI pouvait paraître trop légère (voire méprisante par les principaux intéressés), son rôle et sa place au sein du village n'ont jamais été sous-estimés par les élus. Cependant, afin de ne pas scléroser le développement de la structure, qui avait supporté la majeure partie du déclassement des zones urbanisables en première version, les élus ont souhaité réorganiser l'ouverture de terrains, en conservant

cependant la ligne de conduite et les grands principes initiaux (construction d'une cohérence urbaine autour du centre, prise en compte des espaces intra urbain,...). La réponse des élus à cette remarque se traduit donc à travers le zonage.

➤ **11 : La description de l'ESAT dans le rapport est en partie fausse. Elle est réductrice, ridicule et méprisante. Une description plus précise de la structure doit être réalisée.**

La présentation de la structure et de l'importance qu'elle a au sein du village sont présentes page XX du rapport de présentation.

➤ **12 : Le réseau d'assainissement a été réalisé sur une parcelle agricole échangée par l'AGEI, qui subit aujourd'hui les servitudes liées à l'entretien et qui autorise encore l'épandage des boues sur ses terrains.**

Les élus prennent note de cette remarque.

➤ **13 : L'AGEI ne souhaite plus accorder le passage piéton entre le lotissement et le préau, car la commune a déclassé ses terrains « délibérément ».**

Page 25 :

Le paragraphe mentionnant l'existence de la possibilité de passage a été supprimé puisque ce désaccord n'est plus d'actualité.

➤ **14 : Le PLU contient des informations erronées qui peuvent influencer les organismes devant émettre un avis sur le dossier.**

Les données exposées dans le rapport constituent les principaux points permettant de proposer un projet cohérent pour les 15 années à venir. Si erreurs il y a, il ne semble pas qu'elles puissent véritablement « désinformer » les services associés (qui n'ont rien relevé), ni être la source d'un projet totalement inadapté au territoire.

Il convient de noter que l'ensemble des données sociodémographiques sont de source INSEE.

➤ **15 : Le PADD précise page 9 que le projet de PLU devra limiter les extensions linéaires consommatrices d'espaces. Le PADD devra préciser la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de ces 10 dernières années.**

La question de la limitation des extensions linéaires n'est pas remise en cause. Le projet s'est attaché à bloquer l'urbanisation sur trois entrées de villes sur quatre. Sur deux de ces entrées de ville l'urbanisation ne viendra qu'équilibrer l'existant tandis que sur la troisième aucun projet n'est mis en place. Enfin deux de ces entrées sont concernées par une réduction quasi complète des extensions potentielles mises en place par le POS. L'extension unique (23 mètres) sur la quatrième entrée de ville ne vient pas en opposition à l'objectif de limitation.

En ce qui concerne la consommation des espaces agricoles et naturels, il n'y en a pas eu depuis 10 ans. Cette précision est ajoutée au PADD.

➤ **16 : Le contenu de l'article L110 du code de l'urbanisme devra être adapté à sa nouvelle version.**

Le contenu de l'article a été adapté en page 2 du PADD.

➤ **17 : Il est écrit que les OAP doivent être cohérentes avec le PADD.**

La phrase devra être remplacée par : « Les OAP doivent respecter les orientations du PADD, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

En page 4 du PADD.

Avant :

- Deux documents doivent être cohérents avec le PADD :
 - les orientations d'aménagement et de programmation, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter ou à restructurer,
 - le règlement.

Après :

- Les OAP doivent respecter les orientations du PADD, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec le PADD.

- **18 : L'association estime que l'orientation générale de préservation des terrains agricoles et l'objectif d'envisager des réserves foncières pour développer les activités agricoles sont des arguments difficiles à entendre quand on sait que la commune ne dispose que d'une superficie de 110 ha.**

Les élus entendent cette remarque. Néanmoins les objectifs sont conservés.

- **19 : L'OAP ne contient pas de prescription particulière quant au type de logements prévu. La commune peut en effet imposer un % de logement locatif social,... les services de la DDT citent notamment les articles L123-1-5-16 et R123-12 alinéa 4 du code de l'urbanisme.**

Les élus ne souhaitent pas imposer un pourcentage de ce type de logement.

- **20 :**
 - **Ne pas créer d'accès véhicules motorisés sur l'accès le plus à l'Ouest de la zone**
 - **Redresser le tracé du débouché de l'emplacement réservé sur la RD**

Premier point : Les élus souhaitent conserver l'accès afin de permettre une circulation la plus continue possible, cependant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) préciseront clairement que seule l'entrée sur la zone sera possible afin de réduire les risques liés notamment au manque de visibilité en cas de sorties de véhicules. L'aménagement de cette zone ne peut pas se faire sans création de plusieurs accès afin d'éviter les détours de véhicules.

Second point : l'emplacement réservé en question (n°1) est supprimé du PLU du fait de la modification du projet de zonage sur le secteur dit « sur le Marais » et aux abords. Cependant, un accès est imposé dans les OAP afin de garantir une desserte adéquate de la zone et une circulation cohérente au sein du bourg évitant les enclavements.

- **21 : Le secteur UA1, soumis à une orientation d'aménagement est en effet situé en deuxième rideau par rapport à la rue de la Forge et ne bénéficie que d'un accès extrêmement étroit à la voie publique et aux réseaux, ce qui va imposer aux futurs constructeurs la réalisation d'une voie de desserte interne en impasse, pourtant prohibée par les dites orientations d'aménagement.**

Effectivement ce point portait à confusion. Les impasses ne seront pas proscrites sur la zone 1 soumise à une orientation d'aménagement et de programmation, cependant une voie reliant les deux accès sera obligatoire. L'impasse potentielle ne concernera donc qu'un sens de circulation. En règle générale les orientations d'aménagement ont été modifiées conséquence de la révision des périmètres de zones concernées et de la création de nouvelles zones.

- **22 : S'étonne que les parcelles A320 et A321 (au nord des bâtiments industriels) soient classées en Ue, alors qu'elles sont « en ZNIEFF, en zone inondable et qu'elles constituent l'essentiel des zones boisées de la commune ».**

Les parcelles ne sont pas la propriété de l'usine mais appartiennent au voisin. Elles sont largement déboisées depuis peu, malgré leur classement en Znieff, lequel de ce fait, pourrait être réévalué.

La municipalité souhaite conserver ces parcelles en zone UE.

- **23 : Cf. remarques OAP afin de mettre en cohérence les documents.**

Les orientations d'aménagement ont été modifiées, cependant la municipalité est obligée de maintenir l'accès en question afin de garantir la mise en place d'un réseau de déplacement cohérent et global. Seule l'entrée sur la zone sera autorisée afin de réduire le risque potentiel en cas de sortie de véhicule sur l'axe viaire.

Quoiqu'il en soit les documents seront mis en cohérence par rapport aux changements effectués.

- **24 : Ne comprend pas que la zone dite « Sur le Marais » soit ouverte à l'urbanisation. Elle est peu attractive. Il serait préférable d'ouvrir la zone en face du lotissement sur la route RD25c, et de prolonger jusqu'à la route RD25b. M le Commissaire enquêteur est d'accord.**

Le nom du lieu-dit s'avère être « sur le Marais » et non « le Marais », dans le sens de « au dessus du Marais ». En témoigne la carte suivante.



Ce secteur fait partie des zones les plus cohérentes pour l'évolution à court terme du village et des plus respectueuses des orientations fixées par le PADD notamment.

Les liaisons avec le reste du village sont garanties, cette zone étant d'ailleurs une opportunité de créer un nouveau lien (contrairement au dernier lotissement qui est totalement exclus du reste du bourg).

La zone en face du lotissement existait au POS, puis a été proposée dans une première version du zonage, laquelle a été refusée par l'Architecte des Bâtiments de France du fait d'une interaction particulièrement entre ce secteur et l'église de Bézouotte.

Les élus maintiennent donc leur scénario initial concernant ces deux secteurs.

- **25 : Etant Maire durant l'élaboration du document, M Dulery vient expliquer les raisons qui ont poussées le Conseil Municipal à construire ce projet et non un autre.**

Ce point n'a pas d'incidence sur la rédaction du document.

- **26 : Remarque que 80% de ses parcelles constructibles ont été déclassées en zones A, alors que seulement une autre parcelle constructible au POS ne l'est plus au PLU. Il apparaît que beaucoup de parcelles de l'AGEI sont mieux intégrées au village et ont plus de raisons d'être classées en zone U.**

La remarque de l'AGEI est compréhensible. Cependant, le projet initial avait déclassé des terrains sans se préoccuper de l'identité des propriétaires mais bel et bien en donnant une priorité au développement urbain de la commune, et en travaillant avec des superficies maximales imposées par les services de l'Etat afin que le projet corresponde aux besoins et au contexte local.

Au vu de la remarque le Conseil considère que l'AGEI a été supporté de manière trop importante l'adaptation du POS en PLU. Il a été décidé de revoir les limites de la zone constructible tout en s'attachant à respecter le cadre initial de la politique de la commune.

- **27 : RD 25b, vers Cuiserey, la zone constructible au POS faisait face à des constructions et a été déclassée, alors qu'une parcelle le long de la RD 25c faisant face à de l'espace agricole est classée en zone U.**

La parcelle le long de la RD25c est l'unique extension nouvelle du PLU « hors village » et la comparaison avec le cas de la RD25b vers Cuiserey n'a pas raison d'être.

Les élus ont souhaité « limiter » les extensions linéaires, et non les interdire. La zone urbanisable au POS, le long de la RD25b vers Cuiserey était particulièrement vaste, du fait de sa profondeur (90 m) et de sa longueur (90 m hors PAU contre 23 m pour la RD25c).

Ladite zone a donc été réduite afin de se limiter en longueur au bâti d'habitation existant lui faisant face. Les élus n'ont pas souhaité s'appuyer sur les bâtiments industriels pour évaluer cette limite de zonage, lesquels sont en retrait de l'axe, ne dessinant absolument de front urbain, et s'étendant d'autre part de l'autre côté de la Bèze.

La modification du zonage sur ces secteurs n'est pas envisagée par les élus.

- **28 : Concernant la zone UA1 : trop proche du corridor écologique et de la zone inondable, située à moins de 100 m de l'élevage de volailles en plein air, création d'un cul de sac, accès sur la rue de la forge dangereux, éloignement des réseaux, éloignement de la place centrale.**

Pour répondre point par point :

- Le secteur est proche du corridor et d'une zone inondable, mais non à l'intérieur. A quelle distance le requérant considère t-il qu'il faudrait s'éloigner de ces milieux ? Cette remarque est contradictoire avec la précédente qui réclame le reclassement de la zone le long de la RD25c, bien plus proche desdits milieux.
D'autre part un point a été fait sur les incidences comme le prévoit le code de l'urbanisme. Le projet n'a pas de raisons de dégrader le
- Le site est localisé à moins de 100 mètre de l'élevage. L'AGEI a expliqué au bureau d'études que la structure n'était pas classée ICPE, ce qui ramène le périmètre de réciprocité à 50m.
- La notion de « cul de sac » est relative. L'entrée sur le secteur est possible en trois points, la sortie en deux points pour les véhicules motorisés et trois points pour les circulations douces.
- L'accès à la rue de la forge ne sera autorisé que sur un point. Si certains aménagements doivent être envisagés, les élus ne peuvent exclure cet axe, véritable colonne vertébrale du réseau viaire, du développement urbain.
- Les réseaux passent au droit de l'unité foncière.
- Le projet prévoit le développement urbain de Bézouotte. Si les grands principes du PLU s'attachent à ce que le village conserve un aspect groupé, il s'avère que la place centrale sera toujours plus éloignée des futures extensions communales au fur et à mesure du développement du bourg. Il est compliqué de faire autrement.
Cependant, il apparaît que la notion d'éloignement est plus que relative. D'une part les maisons les plus éloignées seront à égale distance des maisons existantes en bout de village, d'autre part les OAP prévues placeront les habitations les plus centrales à 280 m de la place, contre 440 m entre cette dernière et le lotissement.

➤ **29 : Nécessité de déplacer l'emplacement réservé sur la parcelle 349 pour conserver une surface constructible suffisante.**

L'emplacement n'ayant plus de raison d'être, il est supprimé. En parallèle, les OAP sont réalisées de manière à garantir une bonne irrigation du secteur.

➤ **30 : Il est prévu de limiter l'extension linéaire des zones urbaines, notamment au vu de l'objectif de préservation du cadre de vie et de la qualité paysagère.**

Le déclassement en zone A de 4/5^{ème} des terrains de l'AGEI le long de la RD25b est incohérent. En effet ce secteur fait face au complexe de bâtiment de la société PBI. Le classement en zone A apparaît injustifié.

Les élus renvoient à la réponse apportée à la remarque n°27.

- **31 : Le PADD proscrit tout développement de l'urbanisation sur l'entrée Est du village, vers la RD959. Le règlement ouvre trois parcelles classées en zone NC au POS. Il y a donc insécurité juridique.**

L'insécurité juridique a été levée par la reprise du schéma du PADD, qui ne représente en aucun cas le projet « à la parcelle ».

Pour rappel, le PADD, engage la limitation de l'extension urbaine en entrée de ville et non pas le gèle des terrains sur ces mêmes entrées.

- **32 : L'ensemble des parcelles 349, 189, 190, 26, lieu dit « sur les Marais », est déclassé, alors que sa situation est tout à fait cohérente. L'emplacement réservé instauré est en totale contradiction avec les objectifs du PLU.**

Le zonage a été revu et intègre dorénavant ces parcelles, qui en effet, sont placées de manière cohérente au sein du bourg. Les OAP permettent de garantir un aménagement respectueux des liens urbains futurs entre les différents quartiers.

- **33 : Concernant le secteur UA1, il est hors des limites actuellement urbanisées. Son ouverture à l'urbanisation est aberrante en comparaison avec l'ensemble composé par les parcelles 349, 189, 190 et 26, qui bénéficie pour leur part d'un accès direct à la voie publique et aux réseaux sans qu'il soit besoin de créer une nouvelle voie de desserte.**

Le déclassement de ces parcelles et l'ouverture de la zone UA1 méconnaissent les objectifs 3 et 10 du PADD, à savoir la préservation des espaces agricoles et la volonté d'optimiser l'utilisation des réseaux.

Cette zone est conservée.

Son ouverture ne méconnaît en aucun cas les objectifs du PADD.

Pour rappel des objectifs du PADD concernés :

- **Construire le bourg dans le bourg en respectant la morphologie actuelle**

« [...] La municipalité souhaite inscrire son développement dans ses limites actuelles en privilégiant l'urbanisation des « dents creuses » **ainsi que des pourtours immédiats de zone urbaine** et la reprise du bâti existant [...] »

- **Préserver l'activité agricole**

« **En limitant** la consommation d'espace agricole entourant le bourg [...] »

En outre, le secteur est classé par le recensement agricole comme étant « terres gelées », à l'inverse des parcelles 349, 189, 190 et 26, qui sont toutes classées en « varié ».

- **Assurer une gestion économe des réseaux existants**

« [...] Il s'agit de **limiter au maximum la création de nouveau réseau en intégrant à la zone urbaine des secteurs déjà desservis par les réseaux existants**. Cet objectif se traduira dans le zonage **en limitant** les extensions urbaines et **en favorisant** un développement du bourg dans son tissu bâti actuel. [...] »

Les réseaux passent d'ores et déjà au droit de l'unité foncière.

- **34 : Les remarques précédentes valent pour l'ouverture de la parcelle 30, le long de la RD25c au Nord du village. Représente une extension linéaire.**

Les élus renvoient à la réponse précédente.

- **35 : Ne comprend pas pourquoi les parcelles sises au lieu dit « derrière les jardins » sont déclassées. Elles constituent un réel potentiel de densification par comblement de dents creuses.**

La remarque est cohérente et ne remet pas en cause le projet communal. Le zonage est modifié, cependant une partie du secteur est maintenue en zone A.

- **36: Le rapport de présentation contient une carte des périmètres agricoles, lesquels intéressent pour partie la zone Ua, à l'Est du tissu urbain. Or il est interdit de construire une habitation autre que celle de l'exploitant dans ces périmètres de réciprocité. Le règlement devrait donc faire apparaître cette interdiction à l'article Ua1.**

L'article Ua1 est ainsi complété, page 14 :

- *Dans les périmètres de réciprocité dégagés par les exploitations agricoles, il est rappelé que sont interdites les habitations autres que celle de l'exploitant.*
- **37 : Article Ua2 : les infrastructures et autres équipements relevant de l'intérêt collectif et des services publics sont autorisés sans précision de condition**

La condition est ajoutée, en fin de paragraphe, en page 15 du règlement.

Avant :

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

Après :

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population, à condition qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone.
- **38 : Article A3 : réglemente les caractéristiques de raccordement des opérations d'ensemble aux voies existantes. Or ces opérations ne sont pas autorisées en zones A.**

Le paragraphe suivant est supprimé page 49 du règlement :

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, ne doit pas hypothéquer la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou à venir.

- **39 : Article N13 : Renvoi au rapport de présentation concernant les préconisations à respecter au sein des secteurs identifiés au titre de la loi paysage. Or le rapport de présentation n'est pas opposable.**

Ce renvoi est modifié comme suit, en page 59 du règlement :

Avant :

- Dans les secteurs identifiés au titre de la loi paysage il conviendra de se reporter aux prescriptions mentionnées dans le rapport de présentation.

Après :

- Dans les secteurs identifiés au titre de la loi paysage il conviendra de se reporter aux prescriptions mentionnées en annexe du présent règlement.

- **40 : Le rapport de présentation et le PADD font état de la présence de cônes de vues. Le PADD mentionne qu'il serait intéressant de les préserver.**

Le Conseil Municipal précise qu'il a préservé ces cônes de vue.

Si ces derniers ne sont pas matérialisés sur les plans (par la création de zones inconstructibles par exemple) afin de ne pas handicaper l'exploitation agricole, les exploitants, en cas de création de bâtiments, devront respecter le règlement qui impose l'insertion paysagère par un accompagnement végétal.(articles 13 du règlement).

De plus, afin de préserver les vues sur le village, le PLU a identifié des éléments végétaux existants ou à créer (EBC) servant de rideaux et assurant une intégration paysagère du bourg dans son environnement. (Annexe 3 du règlement et présence des EBC sur le plan de zonage).

- **41 : Article Ua6 : manque de clarté quant à l'implantation des constructions principales sur le terrain.**

La rédaction qui pouvait compliquer la compréhension (du fait d'une double préconisation) pour les habitants ainsi que l'instruction par les services de l'Etat est modifiée comme suit, page 17 du règlement :

Avant :

La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté parallèlement aux voies publiques :

- *à l'identique de la dominante locale*
- *L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.*

Après :

La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté:

- *à l'identique de la dominante locale*
- *L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.*

➤ **42 : Article Ua7 : La « gêne » est une notion litigieuse.**

Il semble en effet que la notion de gêne ne puisse être clairement définie en cas de litige, compliquant l'instruction des permis et risquant de multiplier les conflits. Cette notion sera donc supprimée du règlement.

La rédaction de l'article est donc modifiée comme suit, page 17 du règlement :

Avant :

- *Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limite séparative si elles ne gênent pas l'ensoleillement des propriétés voisines.*
- *Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres .*
- *La reconstruction après sinistre à l'identique avec maintien du recul existant est autorisée*
- *Pour des raisons architecturales, d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.*

Après :

Toute construction doit être implantée :

- *soit en limite séparative*
- *soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.*
- *La reconstruction après sinistre à l'identique avec maintien du recul existant est autorisée*

- *Pour des raisons architecturales, d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants*

➤ **43 : Articles Ua7 et Ue7 : rédaction semble peu claire et il serait souhaitable d'intégrer un schéma.**

Le schéma apparaît d'ores et déjà.

➤ **44 : Article Ue7 : il devra être défini une emprise précise pour permettre aux services instructeurs de traduire les prescriptions relatives aux ouvrages d'intérêt général.**

Il est rappelé en préambule de la zone, que la règle s'applique à ces ouvrages sauf dans le cas où les contraintes techniques imposent une dérogation. Pour ne pas créer de contradiction, la règle suivante de l'article Ue7 est supprimée, page 28 :

- *Aucune prescription n'est exigée s'il s'agit d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise et si l'économie du projet le justifie.*

➤ **45 : Article A11 : il serait préférable que le règlement indique une échelle concrète de pente concernant les toits.**

La fourchette est fixée entre 20° et 40° afin de ne pas imposer les mêmes contraintes aux bâtiments agricoles qu'aux bâtiments d'habitation.

La règle est modifiée comme suit, page 51 du document :

Avant :

Toitures

- *Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente équivalente à celle des toitures des bâtiments environnants.*
- *Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage naturel environnant.*

Après :

Toitures

- *Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente comprise entre 20° et 40°.*
- *Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage naturel environnant.*

➤ **46 : Article N1 : devra préciser que les sous-sols enterrés sont interdits pour le secteur Ni**

Afin de garantir la sécurité des usagers, la règle suivante est ajoutée page 56 du règlement, à l'article N1 :

En secteur Ni :

-sont interdit les sous-sols enterrés

➤ **47 : Article Ua1 : devra permettre le développement des exploitations agricoles existantes d'ores et déjà au sein du bourg.**

Afin de garantir la possibilité de développement des exploitations en maîtrisant ce dernier au sein du bourg, la règle suivante de l'article Ua1 est supprimée page 14 :

- *Les nouvelles constructions et extensions destinées à l'exploitation agricole*

En parallèle, leur autorisation est soumise à condition par la mise en place de la règle suivante, dans l'article Ua2, page 15 :

- *Les nouvelles constructions et extensions destinées à l'exploitation agricole si elles sont directement liées à une exploitation agricole existante au sein du bourg à la date d'approbation du PLU.*

➤ **48 : Article A1 : doit autoriser les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.**

Afin d'être plus complet, l'article A2 distingue les bâtiments d'exploitation et les constructions à usage d'habitation, et est modifié comme suit, page 48 du règlement :

Avant :

- *L'habitation de l'exploitant ou du personnel lié à l'exploitation agricole si celle-ci a une utilité directe pour l'exploitation.*

Après :

- *Les bâtiments d'exploitation ainsi que l'habitation de l'exploitant ou du personnel lié à l'exploitation agricole si celle-ci est nécessaire pour l'exploitation.*

- **49 : Article A2 : les dépôts de ferraille, de gravats,... ne sont pas liés à l'exploitation agricole. La chambre d'agriculture demande à ce que ce paragraphe soit supprimé.**

Le paragraphe suivant est supprimé du règlement page 48 :

- *Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules s'ils sont liés à l'activité agricole et sont dissimulés par un écran végétal.*

- **50 : Concernant le pont, le conseil général explique qu'il ne pourra pas garantir le maintien de la structure dans sa forme actuelle en cas de travaux.**

La municipalité décide de ne pas modifier les prescriptions.

Les prescriptions imposent qu'il ne faudra pas altérer la qualité architecturale. Ceci permet, en cas de travaux et de déclaration préalable de la part du Conseil Général, **d'étudier les différentes solutions possibles à mettre en œuvre.**

Ce pont fait partie du patrimoine communal et se doit d'être mis en valeur et préserver du mieux que possible.

- **51 : Le PLU met gravement en danger le patrimoine AGEI**

Les élus entendent cette remarque.

- **52 : Demande l'abandon du dossier de PLU tel que présenté et un meilleur partage des surfaces ouvertes à l'urbanisation. Considère qu'il contribue de manière insupportable à la réduction des surfaces par rapport au POS (plus de 80% de ses terrains).**

Les élus entendent cette remarque.

- **53 : L'AGEI souhaite que ses parcelles soient reclassées en zone UA. De plus, rien n'interdirait de créer un zonage spécifique affecté aux activités en lien avec l'objet social de l'Association.**

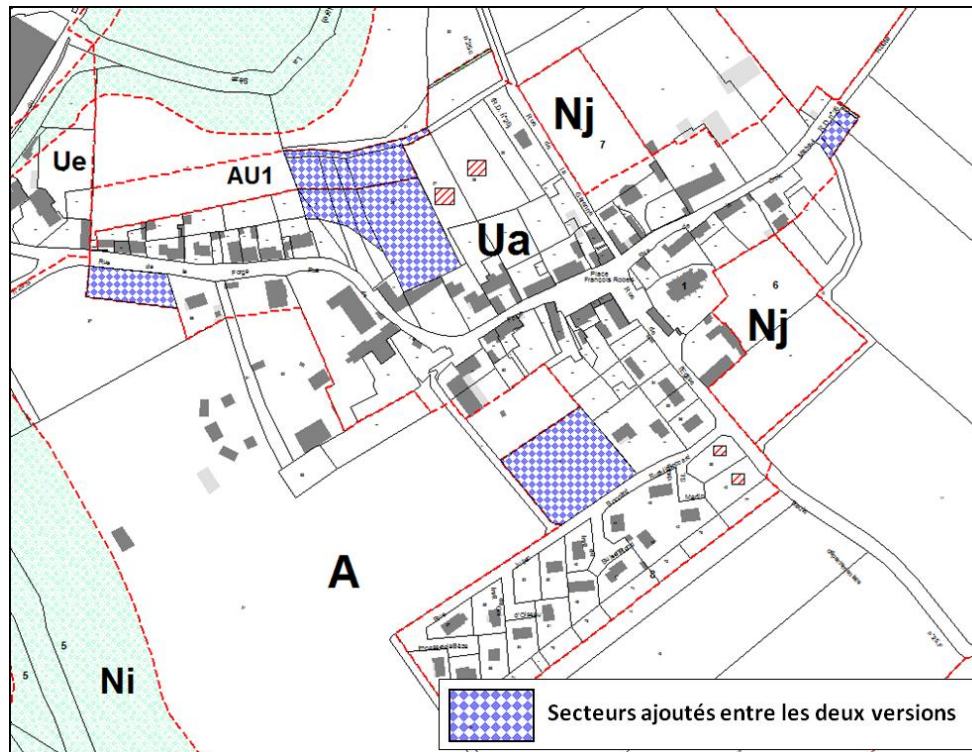
Le reclassement de l'ensemble des parcelles de l'AGEI n'est pas prévu, il remettrait en cause le projet urbain.

Un zonage spécifique à une structure unique serait une source certaine d'insécurité juridique.

Réserves du commissaire enquêteur.

- **Réserve n°1 : Classifier le secteur UA1 en zone AU. La levée de cette réserve entraîne la modification du dossier pour assurer sa cohérence notamment pour l'ouverture à l'urbanisation, les accès, les OAP. Pour le règlement il est possible de reprendre les règles de la zone UA en les adaptant.**

Le conseil municipal suit le conseil de M. le Commissaire enquêteur et classe ce secteur en zone AU1.



Nous constatons de plus que la zone est prolongée vers l'Est, en réponse à une autre remarque, ainsi qu'à la réserve troisième réserve de M. le commissaire enquêteur.

- **De ne pas classer l'extension prévue à l'entrée nord du village en zone constructible UA mais de la classer en zone A.**

Le conseil municipal ne peut donner de suite favorable sur ce point. Cette parcelle est stratégique pour la commune et sa dynamique urbaine. Les élus rappellent que le PADD n'interdit pas les extensions, il les limite. Cela est fait en supprimant des zones urbanisables au POS le long des axes viaires.

- **De compenser la surface de l'extension initialement prévue à l'entrée nord et celle déjà urbanisée au lieu-dit « sur le marais » en maintenant en zone constructible UA une surface équivalente sur l'ensemble des parcelles 26, 349, 189,190 en sus de celle initialement prévue.**

Ces parcelles sont effectivement localisées en cœur de bourg et leur ouverture permettra à plus ou moins long terme de construire une trame urbaine groupée favorisant la densification des espaces bâtis. Ces parcelles seront ouvertes à l'urbanisation.

La différence entre les deux versions est présentée au schéma page 31 du présent document (première réserve).

- **De créer au lieu dit « Derrière les jardins » un secteur particulier spécifiquement affectés aux activités en lien avec l'objet social de l'Association. Ce secteur pouvant être situé aussi bien dans la zone urbaine UA que dans la zone agricole.**

La zone urbaine sera étendue de manière maîtrisée sur ce secteur. Cependant, les élus conserveront un zonage « UA », l'objectif étant d'accueillir sur ce secteur de l'habitat. Au vu de la destination du secteur, il ne paraît pas opportun de créer une zone spécifique pour l'AGEI, qui pourra cependant établir des logements pour ses résidents si la direction le souhaite, au même titre que dans le reste du village.

La différence entre les deux versions est présentée au schéma page 31 du présent document (première réserve).

Analyse de la consommation du foncier

(Extrait du rapport de présentation)

Dans le cadre du POS intercommunal, il était prévu à Bézouotte 21.51 ha en zone urbaine dont 7.11 ha à vocation économique et 14,4 ha à vocation d'habitat.

Dans le cadre de la révision du POS en PLU, la zone urbaine couvre 18,74 ha dont 5,56 ha à vocation économique.

Ainsi le potentiel ouvert à l'urbanisation a diminué de 2,3 ha. Cette diminution s'est faite au profit de la zone naturelle dont la superficie a progressé de 12.9 ha entre le POS et le PLU. Auparavant il n'y avait pas de zone naturelle pure d'où l'importance de la superficie créée. Il s'agit en fait d'un transfert brut.

Concernant les zones naturelles, celles-ci n'étaient pas présentes dans le POS en raison de la vocation principalement agricole du territoire. Dans le cadre du PLU, c'est donc l'ensemble de la zone inondable qui a été classée « N », sauf pour le secteur intermédiaire lié à la zone économique. De plus, plusieurs secteurs sont classés en zone « Nj », avec identification au titre de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme, mesure permettant de délimiter un maximum de zones tampons entre les extrémités du bourg et les espaces agricoles.

La limitation de l'étalement urbain est garantie par une consommation des terres naturelles fixée à 0.93 hectares.

Le PLU dégage finalement 2,63 ha de terrains pouvant accueillir des habitations, et offre donc une capacité d'accueil d'environ 24 logements suivant l'évolution de la taille des ménages.

Les objectifs de préservation de ces espaces présentés au PADD sont justifiés par le caractère historiquement agricole de la commune et l'importance encore majeure de cette activité (ESAT notamment).

POS			PLU		
Zones	superficies	Consommation terres naturelles	Zones	Superficies	Consommation terres naturelles
UC	0,64	0,62			
UD	6,33	2,74			
UA	6,07		Ua	11,69	0,4
			Uei	1,49	
UEF	7,11		Ue	5,56	
total zone U	20,15		total zone U	18,74	
NB	1,36	1,1	AU1	0,77	0,51
Total zone Na	1,36		Total zone AU	0,77	
ND			Nj	1,63	
NDI			Ni	10,66	
total zone N	0		total zone N	12,29	
NC	89,28		A	78,99	
Total zone A	89,28		Total zone A	78,99	
superficie commune	110,79		superficie commune	110,79	
Total zone constructible	21,51		Total zone constructible	19,51	
potentiel urbanisable restant au POS en 2014	4,96		potentiel urbanisable restant au PLU	2,63	
surfaces exprimées en hectares					

