

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'approbation

PIECE
6

Bilan de la concertation :

- avis des PPA
- conclusions de l'enquête publique
- réponses du conseil municipal

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date
du 17 décembre 2010

Le Maire

Plan Local d'urbanisme prescrit
le 22 septembre 2008

Plan Local d'urbanisme arrêté
le 8 avril 2010

Plan Local d'urbanisme approuvé
le : 17 décembre 2010

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
A L'ELABORATION DU PLU

Direction Départementale des Territoires
de l'Eure et Loir

Chartres, le

13 JUL. 2010

Service de l'aménagement, de l'urbanisme et
de l'habitat
Bureau planification et
aménagement du territoire

Affaire suivie par : Jean-Christophe COHU
jean-christophe.cohu@eure-et-loir.gouv.fr
Tél. 02 37 20 41 02 – Fax : 02 37 20 41 20

Monsieur le Maire

Vous m'avez transmis le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de PRUDEMANCHE, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 8 avril 2010 et transmis en préfecture le 19 avril 2010.

L'élaboration du PLU est l'occasion pour la commune de maîtriser l'aménagement de son territoire.

Ainsi, en application du Code de l'Urbanisme, le document d'urbanisme doit permettre d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement (article L 110).

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,

la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. (article L 121-1).

D'une façon globale, à partir d'un diagnostic complet à l'échelle de la commune, le PLU définit l'évolution de l'urbanisation du territoire communal, pour les années à venir.

Je constate la volonté de votre commune de préserver et valoriser son patrimoine paysager et bâti, d'organiser un développement urbain raisonné et de qualité, centré sur le coeur du village et d'assurer un développement cohérent des activités économiques et agricoles.

Dans cette logique, il aurait pu être envisagé soit le classement soit l'identification au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme des boisements couverts par la ZNIEFF dite « des coteaux rive droite Meuvette ». Les zones cultivées affectées par cette ZNIEFF auraient, quant à elles, pu être classées en zone N.

Je relève également que, sans que cela ne remette en cause le projet de la commune, celle-ci a fait le constat que l'absence de services et d'équipements sur son territoire occasionne de fréquents déplacements automobiles.

Enfin, la société SITA CENTRE OUEST bénéficie d'un arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2008 instaurant une servitude d'utilité publique au titre de l'article L512-12 du code de l'environnement pour la parcelle n°10 section AD, afin de constituer une bande de 200 m autour de la zone d'exploitation.

Cette servitude a été notifiée à la commune le 6 janvier 2009. Conformément aux articles L126-1, R126-1 et R123-14 du code de l'urbanisme, elle doit être reportée au plan des servitudes figurant dans le projet de PLU arrêté.

En annexe, vous trouverez plusieurs remarques concernant la forme et le contenu du dossier que vous voudrez bien prendre en compte.

Les modifications que je vous propose d'apporter à votre projet de PLU n'étant pas de nature à porter atteinte à son économie générale, celles-ci pourront être intégrées dans le document après l'enquête publique sans qu'il soit nécessaire de procéder à un nouvel arrêt.

Sous réserve de ces modifications, j'émet un avis **favorable** à votre projet de PLU.

J'attire votre attention sur le fait que, dans l'éventualité où les remarques formulées lors de l'enquête conduiraient à des modifications portant atteinte à l'économie générale du PLU, il devra être procédé à une nouvelle enquête publique.

Les services de la DDT (Service Aménagement, Urbanisme et Habitat) sont à votre disposition pour toute précision que vous souhaiteriez avoir.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Préfet, Le Préfet
Pour le Préfet empêché,
Par délégation,
Le Sous-Préfet


Monsieur le Maire
Mairie de Prudemanche
1, rue du Buisson Gatine
28270 PRUDEMANCHE

Roger SILHOL

ANNEXES

Rapport de présentation :

P13 , 26 : remplacer le mot Loire par Loir

p13 : la dénomination centre d'enfouissement de déchets non dangereux semble mieux désigner l'activité du site appelé centre de stockage.

P13 : l'implantation de 9 éoliennes en Septembre 2009 n'est pas réalisée à la date du 24 juin 2010

P16 : dans la phrase : « Selon les estimations l'équipe municipale », ajouter le mot « de »

P30 : la phrase : « Les reliefs sont peu marqués et densité de population faible. » doit être modifiée

P43 : un débit s'exprime par un volume extrait sur une unité de temps

P74 : remplacer : « la zone UA représente 31,96 ha » par la zone UX représente 31,96 ha

(thématique Accessibilité)

Le document manque d'un renvoi au Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) qui devait être abouti avant le 23/12/09 ou à son élaboration en cours ou ultérieure.

(thématique Bruit)

Le document (§ 4.1.1) mentionne la proximité de la RN 12 mais celle-ci est suffisamment éloignée pour qu'il n'y ait pas lieu de mentionner de problématique de bruit. Ceci est dûment confirmé au chapitre 5.

(thématique Déchets)

La commune est particulièrement concernée par le centre d'enfouissement des déchets et son extension. (identifié partie 4.3).

PADD

Dans le "RAPPEL DES CONSTATS PAR THEME", sous le titre en marge "Une accessibilité et desserte satisfaisante", l'accessibilité des personnes Handicapées n'est pas concernée mais simplement la desserte. Le titre, un peu trompeur, devrait être ainsi simplifié, se mettant en accord avec le singulier de l'adjectif.

Règlement

P 4, 5, 6 et 7 : d'une manière générale, il n'est pas souhaitable d'alourdir le règlement par la citation d'articles du code de l'urbanisme qui peuvent être modifiés.

Article UA6 : les règles de cet article permettent une implantation libre des constructions par rapport à l'alignement incompatible avec leur caractère obligatoire.

L'aspect des clôtures doit être géré dans l'article 11

De manière générale, les formulations du type :

- « Pour les constructions et extensions faisant l'objet d'une cour commune, les prescriptions de l'article 7.1. peuvent être adaptées ».

- « Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle. »

- Ainsi, le projet portera une attention particulière :
- dans le cadre d'une extension, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnancement des façades...)

- dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- au respect de l'ordonnancement des façades : les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

« Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant ».

« Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les façades du bourg dont les teintes sont liées à la composition du sous-sol local ».

« Les clôtures et portails le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. »

sont sujettes à interprétation et difficilement exploitables par les utilisateurs du PLU.

Article UA 11-4: remplacer le mot « ouverture » par « couverture »

Article UA11-6 : la soumission de l'édification des clôtures à déclaration préalable se fait par délibération du conseil municipal indépendamment de l'approbation du PLU (R421-12). En effet cette possibilité ne fait pas partie des attributs du règlement du PLU

Article A2 : les locaux de vente de produits de la ferme et d'accueil touristique, bien que n'étant pas directement nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisés en zone A s'ils ont pour support cette activité. Toutefois ces locaux ne doivent pas pouvoir, par la suite, être détachés des bâtiments agricoles. Par conséquent, ils doivent être intégrés ou à proximité immédiate de ces bâtiments

Article A11.7 : Les dispositions des articles L123-1-7 et R421-23 précisent que l'intervention sur un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager est soumis non pas à l'avis ou à l'autorisation du conseil municipal mais à déclaration préalable. Le règlement du PLU n'a pas pour attributs de fixer quelles procédures d'autorisation s'appliquent mais peut en revanche définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer la protection de l'élément identifié.

Dans les articles 3.2 VOIRIE des zones UA3 et UB3, l'obligation réglementaire d'accessibilité est mentionnée. Cependant elle semble réservée aux "personnes à mobilité réduite", ce qui n'intègre pas les autres types de handicaps. Une formulation "personnes handicapées" serait plus appropriée.

Par ailleurs, l'obligation pourrait être complétée par une mention du type "(caractéristiques pouvant être précisées par le PAVE dès la validation de celui-ci)".

Les obligations n'apparaissent pas pour les voiries nouvelles dans les zones UX et N pourtant concernées (cf. "aménagement de voirie ou d'aires de stationnement" mentionnés en UX2 et "travaux d'infrastructures routières" en N2.1).

Dans les articles 12 STATIONNEMENT des différentes zones : la rédaction doit veiller à ne pas rendre impossible la création de places adaptées sur l'espace public. En l'absence de PAVE, il ne peut être établi si celles-ci ne sont pas obligatoires, en application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 ("2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement") et l'arrêté du 15/01/07 ("répartis de manière homogène sur la totalité de la voirie de la commune").

Annexes

Il est préférable que les servitudes d'utilité publique soit reportées sur un plan unique. La servitude de 200 m autour de la zone d'exploitation du centre d'enfouissement doit y apparaître.

MAIRIE DE PRUDEMACHE
1, RUE DU BUISSON GATINE
28270 PRUDEMACHE

LE PRESIDENT

N/REF. : PL/MR/EC

Objet : PLU de Prudemache

Dossier suivi par Martine RIOU

Chartres, le 6 juillet 2010

Monsieur le Maire,

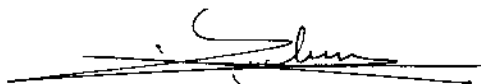
La Chambre d'Agriculture a bien reçu, pour avis votre projet arrêté de PLU et vous en remercie. Ayant reçu le dossier complet dans nos services le 21 avril 2010, le délai de consultation se terminera le 21 juillet prochain.

En préambule, nous tenons à souligner la bonne concertation qui s'est instaurée entre votre bureau d'études et nos collaborateurs dans le cadre d'une meilleure prise en compte de l'activité agricole dans votre projet.

La Chambre d'Agriculture n'a pas d'autres remarques à apporter à votre dossier autres que celles formulées lors de notre rencontre du 25 novembre 2009 et auxquelles vous avez bien voulu répondre.

La Chambre d'Agriculture émet ainsi un avis favorable à votre projet de PLU et souhaiterait recevoir un dossier approuvé en fin de procédure.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



Philippe LIROCHON

**DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
DE L'AMÉNAGEMENT**

Direction des ressources naturelles

Service de l'agriculture durable et de l'énergie

Dossier suivi par Nelly Besnard

Tél : 02.37.20.11.42 / Fax : 02.37.20.11.76

nelly.besnard@cg28.fr

N/réf : Avis NB/08/2010

Conso n° 57007

Monsieur le Maire de Prudemanche
1, rue du Buisson-Gâtine
Le Bourg
28270 PRUDEMANCHE

Chartres, le 07 JUIN 2010

Objet : PLU arrêté

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier relatif au projet de PLU de votre commune arrêté le 08 avril 2010, je vous fais part des remarques suivantes :

* le plan départemental d'élimination des déchets ménagers décrit en page 65, article 4.3.2 du rapport de présentation, a été révisé une première fois en 2001, tel qu'il est écrit, mais également en 2005 (arrêté préfectoral du 13 septembre 2005) et, il est actuellement en cours de révision.

* l'extension du Centre d'Enfouissement Technique évoquée page 65, article 4.3.3 du rapport de présentation a été autorisée par arrêté préfectoral du 23 décembre 2008.

Par ailleurs, afin de permettre le bon fonctionnement de mes services, je vous demande de me faire parvenir 2 exemplaires du dossier approuvé (1 pour la Direction des Ressources Naturelles et 1 pour la subdivision départementale du Drouais-Thymerais)

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL GÉNÉRAL

Amable

LER



Région Centre

DAT

Références : SP/2010.061

Monsieur René COOLEN
Maire de Prudemanche
Mairie
1 rue du Buisson Gâtine
28270 PRUDEMANCHE

Orléans, le 6 MAI 2010

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé au Conseil régional pour avis, en application des textes en vigueur, le projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Bien que la réalisation de ce document soit essentielle, il ne me semble cependant pas nécessaire, en l'occurrence, de participer directement à son élaboration.

Néanmoins, je vous rappelle l'attachement de la Région aux dispositifs permettant de développer un mode d'urbanisme durable, en vous demandant d'accorder une attention particulière :

- au volet foncier destiné à la production de logements sociaux, en privilégiant notamment la densification et la maîtrise de l'étalement urbain,
- au logement afin de développer une offre qualitative et diversifiée de l'habitat, en favorisant la mixité sociale et la construction durable à travers notamment son volet énergétique ou le recours aux éco-matériaux,
- aux aménagements qualitatifs des nouveaux quartiers, s'inscrivant par exemple dans le cadre d'une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme),
- à la préservation de la biodiversité, en orientant l'urbanisation en dehors des foyers de biodiversité ou des corridors écologiques qui pourraient traverser le territoire communal,
- à la gestion écologique des eaux pluviales,
- à la mobilité en privilégiant les modes de déplacements doux et en favorisant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite dans l'aménagement des espaces publics, des logements et des bâtiments publics.

Je ne doute pas que vous partagiez ces préconisations qui s'inscrivent parfaitement dans notre souhait de promouvoir un urbanisme durable, et qui figurent parmi les priorités de l'Agenda 21 de la Région Centre.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional
et par délégation,
la Directrice de l'aménagement
du territoire

Fabienne DUPUIS

CONSEIL REGIONAL DU CENTRE

9, RUE SAINT-PIERRE LENTIN - 45041 ORLEANS CEDEX 1

Tél : 02.38.70 30 30 - Fax : 02.38 70 31 18 - www.regioncentre.fr

RAPPORT ET CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Commune de PRUDEMANCHE (Eure et Loir)
Enquête publique en vue de l'approbation
du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté municipal n° 2 du 30 juillet 2010

Période d'enquête du 27 août au 28 septembre 2010
en mairie de Prudemanche (Eure et Loir)
Permanences assurées par le commissaire enquêteur :
- vendredi 27 août de 9 h 00 à 12 h 00
- samedi 11 septembre de 9 h 00 à 12 h 00
- mardi 28 septembre de 14 h 30 à 17 h 30

1. Rapport du commissaire enquêteur

1 - Présentation de l'enquête.

Par délibération du 22 novembre 2008 le conseil municipal de Prudemanche (Eure et Loir) a prescrit l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L 123-6 et R 123-24 et suivants du Code de l'Urbanisme

Par décision n° E10000133 / 45 en date du 17 juin 2010, Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné comme commissaire-enquêteur unique.

Par arrêté n° 2 du 30 juillet 2010 Monsieur le Maire de Prudemanche a prescrit en application des articles L 123-10 et R 123-19 à R 123-25 du code de l'Urbanisme, l'ouverture d'une enquête publique en vue de l'approbation du projet de P.L.U.

L'enquête s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du 27 août au 28 septembre 2010 inclus. Conformément à l'article 4 de l'arrêté de M. le Maire, j'ai effectué trois permanences en mairie de Prudemanche le vendredi 27 août matin, le samedi 11 septembre matin et le mardi 28 septembre après-midi.

2 - Historique du projet.

La délibération du 22 septembre 2008 du conseil municipal avait précisé :

- l'organisation de l'élaboration du PLU,
- les modalités de la concertation et son suivi,
- d'associer à cette élaboration les personnes publiques et la population

Par délibération du 5 novembre 2009 le Conseil Municipal de Prudemanche a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté n° 2 du 30 juillet 2010 M. le Maire a prescrit l'enquête publique sur le projet d'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme.

Le 19 juillet 2010, j'ai rencontré M. le Maire qui m'a présenté et remis le dossier technique de l'enquête publique en vue de l'approbation du PLU.

3 - Publicité et affichage de l'enquête

Monsieur le Maire de Prudemanche a mis le dossier d'enquête à la disposition du public pendant les jours et heures ouvrables de sa mairie du 27 août au 28 septembre 2010 inclus. Il a attesté par certificat du 27 août 2010 l'affichage de l'avis informant le public de la tenue de l'enquête et j'ai vérifié la réalisation de cet affichage sur les panneaux de la Mairie et les panneaux des hameaux.

Cette enquête a fait l'objet de publicités publiées dans les annonces légales des journaux « l'Echo Républicain » et « la République du Centre » des 12 août et 3 septembre 2010

4 - Dossier soumis à l'enquête.

Le dossier soumis à l'enquête pour l'examen du projet du PLU contenait:

- les copies des pièces administratives (décision du 17 juin 2010 de Madame le Président du Tribunal administratif d'Orléans désignant le commissaire-enquêteur, délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2008 décidant l'établissement d'un PLU communal, et l'arrêté n° 2 du 30 juillet 2010 du Maire prescrivant l'enquête publique),
- le registre d'enquête,
- le dossier d'enquête proprement dit comprenant :
 - le rapport de présentation du PLU,
 - le PADD et les plans de zonage,
 - le projet de règlement,
 - les annexes précisant toutes les servitudes,
 - les avis des services

5 - Déroulement de l'enquête.

Mes permanences se sont tenues dans la salle de réunion de la Mairie de Prudemanche. Pendant la durée de l'enquête je n'ai reçu que trois personnes qui contestaient toutes le zonage retenu qui rend inconstructible certaines parcelles leur appartenant. Ces personnes m'ont remis un courrier au cours de ma dernière permanence, le 28 septembre 2010. Toutes ces réclamations constituent des problèmes particuliers plus que des problèmes généraux pour l'application du PLU. Elles seront examinées à la fin de ce rapport.

6 - Clôture de l'Enquête

Le registre d'enquête a été clos par mes soins après la fermeture de la mairie au public le dernier jour de l'enquête. Un seul registre a été utilisé. La clôture de l'enquête n'a posé aucun problème.

7 - Analyse des objectifs de la ville.

Le Conseil municipal a souhaité à travers la mise au point d'un Plan Local d'Urbanisme

- maîtriser la pression foncière et encadrer l'urbanisation pour conserver le caractère rural du bourg,
- préserver les terres agricoles et les conditions d'activité des exploitations agricoles,
- protéger et valoriser le bâti existant.

Pour ce faire il a arrêté un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui fixe :

- les principes de préservation des activités agricoles, des espaces naturels et du paysage,
- un objectif de construction et d'accueil de population pour la décennie à venir,
- des principes d'urbanisation au sein du bourg,
- un secteur de développement à long terme

8 - Résumé des observations recueillies par le commissaire-enquêteur.

8A – Observations orales ou portées sur le registre d'enquête.

Aucune observation n'a été portée au registre d'enquête.

8B – Pétition, et observations reçues par courrier.

Trois courriers m'ont été remis le dernier jour de l'enquête. Tous les trois portent sur le classement de terrains en zone non constructible.

8B1 -Courrier n° 1 - Le premier courrier, daté du 28 septembre 2010, composé de 29 pages, porte en préambule sur le PADD et sur des propriétés personnelles situées au hameau de Bois Fautray et au lieu-dit Villeneuve du hameau de Marigny.

Les demandeurs notent des incohérences entre le PLU et le PADD. L'objectif ciblé du PLU a été de limiter le nombre de constructions nouvelles et par là de limiter l'étalement urbain au détriment des cultures. Or il leur semble que le Conseil Municipal a inversé sa logique et qu'il a d'abord déterminé son zonage pour tenter de l'envelopper ensuite dans un projet. Je ne vois pas quelles sont les incohérences car il m'a semblé clair, à la lecture du PADD, que la volonté du Conseil Municipal était de limiter l'extension des constructions et ainsi de laisser disponible le maximum de terrains à l'agriculture. A partir de là, compte tenu de l'importante extension du village au cours des dernières décennies, le Conseil a tenté de n'autoriser que des constructions susceptibles de ne pas créer de nouvelles extensions des hameaux mais plutôt d'utiliser les dents creuses existantes.

Ces dispositions adoptées, il n'est pas anormal que le Conseil Municipal d'un village rural du type de Prudemanche, adopte des mesures destinées à protéger l'agriculture et les agriculteurs, principaux acteurs économiques de l'activité du village.

La seconde partie exposée par les demandeurs concerne des terrains du hameau du Bois de Fautray qui avaient fait l'objet de certificats d'Urbanisme délivrés le 19 décembre 2006 avec une durée de validité **d'un an**. Ces terrains qui auraient constitué une extension du hameau n'ont pu être maintenus en zone constructible à la demande de la Chambre d'Agriculture. Leur maintien en zone constructible aurait, du reste, été contraire aux résolutions retenues au PADD et au PLU. Par ailleurs l'exemple évoqué par les demandeurs concernant la ferme MASSOT au hameau de la Maitairie ne me paraît pas être une mesure discriminatoire. En effet le permis de construire une nouvelle maison délivré en 2009 concernerait la résidence de la fille du propriétaire de la ferme dont elle doit devenir l'exploitante.

La troisième partie de la requête concerne trois terrains faisant partie d'un lotissement délivré le 29 mars 2005 qui avait autorisé à diviser la parcelle ZM 17 en trois lots (ZM n° 50 et ZM n° 51, aujourd'hui construits) et un troisième lot ZM n° 53 de 2070 m².

Les trois terrains ont été classés en zone NH n'autorisant qu'une extension limitée de l'habitat. L'inconvénient est relativement faible pour les deux parcelles déjà bâties mais par contre peut empêcher toute construction sur la troisième parcelle.

8B2 – courrier n° 2 – Ce courrier fait part d'un cas particulier du PLU de Prudemanche. En effet le hameau de Bois Renault ne contient plus aucun terrain en zone constructible, tous sont classés en zone NH ou NJ ou même, pour quelques parcelles, en zone A.

Une parcelle, isolée au milieu de terrains également non bâtis, le long de la route de la vieille vigne supportait jusqu'en décembre 1999 une vieille grange endommagée par la tempête et rasée par la suite. Le terrain, resté nu, sert à entreposer du matériel. De la même manière une grange en bauge, implantée derrière l'ancien corps de ferme, et qui menaçait de s'écrouler à été démolie.

Il est certain que l'ensemble du hameau de Bois Renault n'a pas vocation à devenir un pôle de constructions. C'est un ensemble d'aspect très rural qui n'impose pas le respect des mesures générales prises par le Conseil Municipal « de limiter l'étalement urbain au détriment des cultures ». La préservation de cet aspect rural me paraît intéressant à conserver.

8B3 – courrier n° 3 – Ce courrier constate et regrette une différence de traitement entre le classement en zone NJ de la partie de la propriété des demandeurs, située à l'entrée du Bois Fautray le long de la RD 117 et le classement en zone NH d'une autre propriété située à l'entrée de Marigny le long de la RD 117.

La zone NJ (zone naturelle de jardins) autorise les abris de jardin, cabanons, garages et piscines à condition qu'il s'agisse de constructions légères non maçonnées (hors fondations) notamment en bois ou de constructions maçonnées dans la limite de 5 m² de SHOB.

La zone NH (zone naturelle autorisant une extension limitée de l'habitat) autorise la construction de 40 m² supplémentaire d'emprise au sol. Cette zone correspond aux habitations isolées ce qui est le cas de la zone NH évoquée ci-dessus. Il convient de remarquer que les restrictions de la zone NJ permettent cependant la réalisation des projets d'aménagement évoqués par les demandeurs.

Fait à Lèves, le 16 octobre 2010.
Le Commissaire-Enquêteur,



Guy FONTAINE

P..J. : - registre d'enquête,
- dossier d'enquête.

SUITES DONNEES A L'ENQUETE PUBLIQUE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Réunion de bilan de l'Enquête publique – prise en compte des avis des personnes publiques associées – finalisation du dossier d'approbation Commune de Prudemanche

Suite à l'enquête publique qui s'est tenue du 27 août au 28 septembre 2010, le commissaire-enquêteur a rendu ses conclusions le 16 octobre 2010. Le conseil municipal a décidé d'apporter les réponses suivantes.

Suites données aux demandes personnes publiques associées

demandes	avis
Chambre d'Agriculture Conseil Général Conseil Régional	Les modifications mineures seront prises en compte
Services de l'Etat : - Remarques diverses - Modifications réglementaires	Les modifications mineures seront prises en compte. Des rédactions plus conformes aux demandes de la DDT seront proposées

Dans le cadre de l'enquête publique

A l'exception de la demande faite par le courrier 2 relative au hameau de Bois-Renault pour laquelle la réponse est laissée à l'avis du conseil municipal, le bureau d'études propose d'opposer une fin de non-recevoir aux demandes des courriers 1 et 3 comme le propose le commissaire enquêteur.

demandes	avis
Courrier 1	La démonstration d'incohérence n'est pas jugée recevable par le commissaire enquêteur. Le terrain ayant fait l'objet d'un CU positif le 19/12/2006 n'est pas rendu urbanisable suite à une demande de la Chambre d'Agriculture et conformément aux objectifs de la commune de limiter le développement urbain. La troisième parcelle du lotissement autorisé le 29 mars 2005 n'est pas constructible du fait de l'insuffisance de la protection incendie. Le conseil municipal décide de suivre l'avis du commissaire enquêteur.
Courrier 2	La rédaction de l'avis du commissaire est ambiguë et laisse une liberté de choix au conseil. Le conseil municipal décide de ne pas modifier le plan soumis à l'enquête.
Courrier 3	Comme le stipule le commissaire enquêteur, le classement en zone UA et NJ dont bénéficient les requérants est plus avantageux que le classement en zone NH évoqué dans le courrier. Le classement en zone NH est réservé aux écarts et n'a pas été retenu pour le hameau de Bois-Fautray. Le classement actuel permet les projets évoqués par les requérants mais protège la végétation en entrée de bourg. Le conseil municipal décide de suivre l'avis du commissaire enquêteur.

Le plan de zonage ne sera donc pas modifié suite aux remarques de l'enquête publique. La parcelle 193 est en revanche reclassée en zone UB dans sa totalité suite à la délivrance d'un permis de construire par arrêté préfectoral en 2009.

Evolutions réglementaires

Conformément au 2ème alinéa de l'article L 123-10 du Code l'Urbanisme, le conseil municipal décide de suivre les propositions d'évolution du règlement faites par le bureau d'études suite aux remarques de la Préfecture pour prendre en compte l'évolution réglementaire, intégrer les remarques des personnes publiques associées et faciliter la lecture du règlement. Ces modifications minimales ne sont pas de nature à modifier l'équilibre général du projet.