

COMMUNE DE BEAUGEAY PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU : BILAN DE LA CONSULTATION ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

I BILAN DE LA CONSULTATION

L'analyse des avis des Personnes Publiques Associées a donné lieu à une réunion de travail avec les membres de la commission urbanisme, le 19 juin 2018

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil Municipal en date du 7 novembre 2017 et transmis à la consultation des services à compter du 9 novembre 2017.

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COMMISSION
<p>COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN 08/02/2018</p>	<p>Avis favorable</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'outil EBC accompagné d'emplacements réservés aurait pu être mobilisé pour créer une frange paysagère qualitative au Nord du bourg... - Concernant les éléments de palettes végétales, il est préférable de retirer le frêne des essences recommandées. Il semble important de distinguer deux listes des essences à planter (terrains à proximité du marais /terrains sur terres hautes) - Concernant l'article 4 du règlement des prescriptions végétales, au 3^{ème} paragraphe préférer la formulation proposée dans l'avis. Faire apparaître la liste des invasives proposée par l'avis dans le règlement. - Dans la pièce OAP, précisions et nouvelles recommandations sur la gestion des eaux pluviales et de préservation des milieux aquatiques sont à ajouter. Concernant l'aménagement des voies, des recommandations sur une hiérarchisation de la trame viaire doit être ajoutée... <p>Une proposition de recommandation relative aux clôtures et leur caractère perméables est faite.</p> <p>Il est pertinent d'intégrer dans la partie « recommandations générales d'aménagement » des OAP, les principes de trame verte et bleue à l'échelle du bourg.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des éléments relatifs à la gestion des énergies et de déchets doivent être actualisés sur la thématique gestion des énergies et du climat et mise en valeur des déchets. - Le PLU fait référence à « l'insuffisance » de l'offre de desserte en transports collectifs. La CARO fait la remarque que compte tenu des caractéristiques de la commune, il n'est pas prévu de densifier l'offre des lignes régulières. Des précisions supplémentaires sur les enjeux en termes de transports sont énoncées par la CARO. - Des précisions sont attendues sur le schéma directeur du pluvial et sur le schéma directeur d'assainissement. - Dans les OAP, concernant les Ridollières, préciser que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera une mise en cohérence du schéma directeur d'assainissement de la commune afin de prévoir la zone en assainissement collectif. 	<p>Concernant ce secteur, le projet affiche un classement en zone Ap des terrains de la frange nord du bourg en vue de les préserver des effets de l'urbanisation. Il est prévu des plantations à hauteur des nouvelles zones de développement résidentiel. La commune n'envisageait pas l'acquisition de terrains agricoles.</p> <p>La pièce 3.0 (page 18), la pièce 4.3 (page 14) et la pièce 4.2 (page 8) sont amendées avec les essences conseillées par l'agglomération.</p> <p>Dont acte, le règlement et les OAP feront expressément référence à la Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine du conservatoire Botanique National-sur-atlantique.</p> <p>Il est rajouté la mention suivante dans toutes les OAP, « il conviendra de travailler en concertation avec les services de la CARO ».</p> <p>Les recommandations générales des OAP sont ré-intitulées par thématique et zones concernées pour plus de clarté et intégrer les remarques de la CARO. Il est précisé dans le chapitre relatif à la gestion des eaux, pièce 3.0 (page 14), que « les pentes des bassins devront être autant que possible douces afin de ne pas devoir les clôturer ».</p> <p>Le chapitre relatif à l'organisation de la voirie de la pièce n°3.0 est complétée (page 15) par la mention suivante « Il est nécessaire de hiérarchiser la trame viaire par des aménagements adaptés au statut des voies. Dès que la largeur de voirie est suffisante un accompagnement paysager devra être proposé. »</p> <p>Le chapitre relatif aux clôtures de la pièce n°3.0 est complété comme suit (page 17) « afin de favoriser les déplacements de petits mammifères les clôtures pleines sont à éviter. »</p> <p>Il convient d'insister sur le fait que ce thème est abordé dans chaque secteur soumis à d'orientations d'aménagement et illustrés dans les orientations graphiques (maintien ou renforcement des trames de haies...), il n'est pas nécessaire de le compléter.</p> <p>Le rapport de présentation (pièce n°1.0) est corrigé par les informations de la CARO et actualisé (pages 84 à 87).</p> <p>Le conseil maintient sa position sur le transport. Un nouvel arrêt de bus pourrait être utile pour l'extension du bourg en fonction du nombre d'enfants et de futurs usagers. Il conviendra au moment du projet de travailler en collaboration avec le Département et la CARO pour trouver les meilleures alternatives.</p> <p>La commune finalise son schéma directeur des eaux pluviales, le projet notamment la pièce 3.0 pourra donc effectivement en faire mention (page 14).</p> <p>L'OAP est amendée dans le paragraphe relatif à la programmation pour faire mention de la nécessité d'intégrer le secteur 2AU en zone d'assainissement collectif avant ou simultanément à son ouverture à l'urbanisation (page 11).</p>

	<p>-Pièce 4.2 : Reprendre la rédaction de l'article 7 des zones U et AU, et A et N sur les réseaux selon les recommandations énoncées dans l'avis.</p> <p>-Pièce 5.2 : Précisions à apporter à l'annexe sanitaire.</p>	<p>L'article 7 du règlement écrit (pièce 4.2) est amendé pour intégrer les remarques de la CARO</p> <p>L'annexe sanitaire est actualisée</p>
<p>CHAMBRE D'AGRICULTURE 17 27/02 2018</p>	<p>Avis favorable</p> <p>- L'identification du centre équestre au sud du bourg et de la localisation de ses bâtis est nécessaire.</p> <p>- Interrogations sur la justification au classement de certaines parcelles, limitrophes de la zone urbaine, en zone Ap.</p>	<p>- Seules les habitations et des logements locatifs (à priori 4 locations) accompagnés d'une piscine sont sur site. Le terrain et les bâtiments en question ont perdu leur vocation agricole pour devenir du résidentiel. En revanche le terrain dans la profondeur qui appartient au même propriétaire demeure bien en zone A.</p> <p>- Le choix du secteur Ap consiste à préserver l'entrée Nord du bourg et valoriser les franges urbaines depuis les principales voies de circulation (comme le prévoit le SCOT et ses coupures vertes page 48)</p>
<p>INAO site de Cognac 11/01/2018</p>	<p>Pas d'objection</p>	
<p>CONSEIL DEPARTEMENTAL 17 03/01/2018</p>	<p>Avis favorable sous réserves des remarques suivantes :</p> <p>- Quelques corrections sur les infrastructures (erreurs numérotations des RD) + Recommandations techniques pour l'aménagement de voiries.</p> <p>- Regret quant à l'urbanisation envisagée RD 238 d'un seul côté de la route qui est défavorable à la sécurité routière et aux cheminements doux.</p> <p>- Informations complémentaires apportées concernant le logement et l'environnement (les cheminements) et la couverture numérique</p>	<p>Le rapport de présentation (pièce n°1.0) est corrigé</p> <p>- La commune ne manquera pas de consulter le conseil départemental pour tous les projets le long des voies départementales, elle rassure le département rappelant qu'aucune sortie individuelle ne sera tolérée dans le secteur 1AU des Ridollières (aménagement d'accès groupés exigé dans les OAP) et qu'en l'espèce, il s'agissait d'étoffer le bourg sans engendrer trop d'étalement linéaire et simplement d'étalement. Le projet consiste à conserver le caractère rural de la commune.</p> <p>- Le rapport de présentation est complété pour intégrer les recommandations et informations sur le logement et l'environnement sans faire référence aux dispositifs d'aire qui peuvent évoluer (pages 85, 173, 180)</p>
<p>MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 09/02/2018</p>	<p>Avis favorable assorti des remarques suivantes :</p> <p>Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale</p> <p>« L'hypothèse de croissance démographique annuelle de 1,8 % prise en compte dans le projet apparaît fondée et les ouvertures à l'urbanisation justifiées, à l'exception, sauf à en faire la démonstration inverse, des extensions du secteur « rue des Ridollières », dont la situation au regard des risques de submersion littorale mériterait par ailleurs des précisions.</p> <p>L'Autorité environnementale recommande par ailleurs d'apporter les explications complémentaires permettant de s'assurer des capacités des réseaux (alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, défense incendie) à supporter dans de bonnes conditions la mise en œuvre du projet communal. »</p>	<p>Pour précision, les secteurs retenus en 1AU et 2AU rue des Ridollières ne sont pas exposés au risque de submersion. De même, il a bien été pris soin de garantir que les accès envisagés ne sont pas non plus submersibles. Le projet poursuit un développement certes important mais sur le long terme. Les élus ont ainsi tenu à afficher le secteur 2AU en tant que réserve à long terme voire à très long terme car ils souhaitent le plus de clarté possible et que leur ambition de réaliser une greffe urbaine avec le Petit Village soit bien retranscrite dans le projet de PLU. Le classement en zone 2AU permet par ailleurs d'instaurer le droit de préemption urbain sur ce secteur qui à terme sera un enjeu puisqu'au regard des contraintes en présence, il pourrait s'agir des dernières extensions du bourg.</p> <p>Pour le secteur 1AU de la rue des Ridollières, la collectivité précise qu'il n'existe pas de souci en termes d'alimentation en eau et de défense incendie puisqu'une canalisation d'eau de 120mm passe au coin du terrain et qu'il existe une borne incendie conforme là encore au coin (nord, est) du terrain.</p> <p>Pour le secteur 2AU l'ouverture sera conditionnée à la révision du zonage d'assainissement et les capacités des réseaux. Les membres de la commission soulignent que les travaux d'aménagement du secteur 1AU devront s'opérer de manière à permettre la desserte du secteur 2AU (l'OAP sera complétée dans ce sens).</p> <p>A titre de rappel, la commune finalise actuellement son schéma directeur des eaux pluviales. Certains fossés vont être renforcés notamment en prenant en compte les projets d'extensions futures. Certains ouvrages seront réalisés sur les terrains communaux à hauteur de la place du Monument aux Morts et à l'arrière du terrain de sport (en zone NI et Ue).</p> <p>Concernant l'assainissement collectif, après consultation du Syndicat des Eaux, celui-ci a apporté quelques précisions chiffrées sur les capacités de la STEP de Soubise et confirmé que son dimensionnement prenait bien en compte les projets de</p>

	<p>Autres remarques sur le projet</p> <p>Remarque sur Le projet communal apparaît cohérent. Toutefois, il conviendrait de justifier les 20 logements dits « point d'équilibre » ajoutés aux 60 logements du calcul initial.</p>	<p>développement des communes d'Echillais, Soubise, Saint-Agnant, Moëze et Beaugeay. Le rapport de présentation (page 72) ainsi que l'annexe sanitaire sont complétés avec les nouvelles données fournies.</p> <p>Quant à la sensibilité écologique du secteur 1 et 2AU, elle n'est pas avérée (cf évaluation environnementale).</p> <p>Par ailleurs, il n'y a pas de fermier sur site, l'exploitant de la parcelle (42) qui est également le propriétaire a son siège sur la commune d'Echillais, il ne s'est pas manifesté contre le projet communal au contraire. Le terrain de la zone 2AU (193) appartient à l'ancienne ferme (parcelle 211-212) dont une partie est un jardin. Il ne s'agit pas de terres cultivées. Les propriétaires qui ont été rencontrés lors de l'étude n'ont pas émis d'objection au classement en secteur 2AU.</p> <p>Le calcul du point mort a été établi sur la base des données 1999-2012. Les données disponibles lorsque la collectivité a travaillé sur son PADD. Le rapport de présentation est complété (page) pour expliquer ce calcul.</p>
CDPENAF 05/02/2018	Avis simple favorable	
COMMUNE DE MOEZE 24/01/2018	Avis favorable	
COMMUNE DE SOUBISE 27/11/2018	Avis favorable	
DDTM D'AMENAGEMENT TERRITORIAL LITTORAL 05/02/2018	<p>SERVICE OUEST</p> <p>Conclusions du Préfet</p> <p>« [...]Le projet de développement de la commune, s'il inscrit des zones d'urbanisation futures en vue d'étoffer et de conforter le bourg, accentue néanmoins l'extension et l'étirement de l'urbanisation le long d'un axe Nord/Sud le long de la RD 238.</p> <p>Sans remettre en cause les objectifs en matière de logements et d'accueil de population supplémentaire, le développement envisagé aurait pu être établi selon un phasage autre que celui retenu. L'extension urbaine planifiée en 1AU et 2AU, le long de la rue des Rodillières (RD 238), aurait pu se faire dans un second temps (zonage 2AU), une fois les zones 1AU (chemin de la Chapelle et rue de l'Église) et 2AU (la Touche), mieux intégrées au bourg, urbanisées.</p> <p>J'observe également que la zone 2AU « la Touche » aurait pu inclure ce qui est présenté comme une ancienne ferme. Ce bâti, s'il faisait partie intégrante de l'espace agricole et était dissocié de l'espace urbain, se trouvera enclavé dans un secteur de lotissements. Il apparaît intéressant d'associer ce bâti dans le tissu urbain de la commune en l'intégrant à l'OAP concernée[...].</p> <p>L'examen de ce dossier me conduit à formuler un avis de synthèse favorable au projet de PLU arrêté moyennant la prise en compte des observations figurant au document ci-annexé avant l'approbation du PLU.</p> <p>Observations annexées à l'avis de la DDTM</p> <p>- Remarque sur l'analyse socio-démographique et logements</p> <p>Le rapport de présentation fait ressortir la problématique du manque d'habitat adapté aux personnes âgées. Le règlement aurait pu exiger la création de petits logements par le biais de servitudes.</p> <p>Il convient de bien assurer la cohérence des chiffres entre le PADD et le rapport de présentation.</p> <p>Il n'est fait état que du logement, il n'est pas prévu d'espaces pour l'implantation de commerces ou de services.</p>	<p>Il convient d'insister sur le fait qu'il s'agit d'une volonté des élus privilégiant un développement permettant progressivement la réalisation d'une greffe urbaine entre le bourg et le Petit Village. Le tout à vocation à former à terme un ensemble.</p> <p>Le projet consiste effectivement à mobiliser en priorité les enclaves dans le bourg mais pour ne pas faire obstacle à toute nouvelle opération dans l'attente que toutes les enclaves soient aménagées et par crainte que toutes ne fassent l'objet de projets à court terme, la collectivité a préféré ouvrir une partie des extensions rue des Ridollières en zone 1AU. Il s'agit d'un affichage cohérent au regard du PADD. Le secteur 1AU de la rue des Ridollières est la seule zone d'extension de l'urbanisation à court terme. Les autres secteurs 1AU sont des terrains enclavés. Il semblait important aux yeux de la collectivité d'équilibrer son projet entre réinvestissement et extension.</p> <p>Il s'agit d'un ancien corps de ferme qui de par son implantation tourne le dos au terrain classé en secteur AU. Le bâtiment présente un potentiel intéressant en lui-même. Il ne s'est donc pas avéré utile de l'intégrer au secteur à urbaniser.</p> <p>Le projet va dans le sens d'une diversification de l'offre en logements ; les élus n'ont pas souhaité être prescriptif mais ouvrent des possibilités et encouragent même à la réalisation de petits logements dans chaque opération.</p> <p>Le rapport indique un potentiel global de 87 constructions quand le PADD affiche un objectif de production d'environ 80 logements ce qui n'est pas incompatible d'autant que suite à l'enquête publique, ce potentiel de constructions nouvelles n'a pas augmenté !</p> <p>Il convient de souligner que la zone Ub est mixte et permet donc l'implantation des commerces et services dans tout le bourg. La commune qui n'est pas propriétaire de foncier n'a pas décidé de consacrer un site particulier aux commerces et service.</p>

	<p>- La consommation foncière : cf conclusions</p> <p>-Corrections d'éléments dans le rapport de présentation</p> <p>- Concernant les OAP, en zone 1AU, les caractéristiques des voies dédiées aux déplacements doux auraient pu être développées. Par ailleurs, pour répondre à la mixité sociale telle que prévu dans le PADD, un minimum de logements sociaux aurait pu être demandé par opération.</p> <p>-Concernant le règlement écrit : Le lexique peut être complété avec les définitions du lexique national. L'article 7 en préambule du règlement traite des adaptations mineures alors que ces dernières sont strictement encadrées par la loi, elles n'ont donc pas à figurer dans le règlement du PLU.</p> <p>-Concernant le règlement graphique Le PADD fait ressortir la nécessité de mettre en place une aire de co-voiturage. Il aurait été intéressant de la déterminer sur le plan de zonage. Il est également prévu de conserver et renforcer la trame de haie, notamment sur la zone du camping. Or, la haie côté sud n'est pas protégée.</p> <p>-Concernant les annexes : Le document intitulé « l'inventaire du patrimoine » n'est pas une pièce prévue dans la composition du dossier du PLU. Compte-tenu que l'un des objectifs du PADD est bien de protéger les éléments du patrimoine répertoriés, cet inventaire devra être intégré au règlement afin d'avoir une valeur opposable.</p> <p>Le dossier des servitudes d'utilité publique est incomplet. Il manque les fiches juridiques des servitudes ainsi que les actes les instituant. Par ailleurs, la cartographie du site classé est illisible. Le zonage d'assainissement ne figure pas dans les annexes sanitaires.</p>	<p>Toutes les corrections sont apportées au rapport de présentation hormis l'actualisation des données statistiques qui n'ont pas été actualisées avant les dernières données INSEE ; Il s'agit des données qui ont été utilisés pour monter le projet communal.</p> <p>Les OAP sont complétées d'une OAP thématique sur la voirie et les déplacements La commune n'est pas soumise à d'obligation en la matière. Elle entend bien pour autant inciter à la mixité dans les futures opérations sans pour autant imposer par crainte de bloquer toute opération.</p> <p>Le lexique est complété</p> <p>L'article 7 des dispositions générales est retiré</p> <p>Depuis la commune a effectivement mis en place une aire de co-voiturage sur l'aire du Monument aux Morts. Aucun aménagement ne s'est avéré nécessaire, aucune zone du PLU n'était appropriée. Il n'existe pas de haie au sud du camping.</p> <p>En effet, l'inventaire du Patrimoine est indicé 4.3 car il s'agit d'une annexe du règlement qui par définition a bien une valeur réglementaire. La notion « annexe du règlement » sera ajoutée sur la page de garde pour éviter toute confusion.</p> <p>Le dossier des servitudes d'utilité publique est complété, tous les plans sont ajoutés.</p> <p>Le zonage d'assainissement de 2007 est intégré à la notice sanitaire pièce n°5.2</p>
--	--	--

II L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 5 mars 2018 au jeudi 5 avril 2018 à la mairie de Beaugeay.

Au final 8 observations ont été inscrites dans le registre d'enquête et 2 courriers recommandés ont été adressés au commissaire enquêteur.

PETITIONNAIRE	CONTENU DE LA REQUETE	REPOSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	REPOSE DE LA COMMISSION
Monsieur PICAULT	<i>demande que soient portées sur les cartes du PLU, les modifications résultant de l'achat d'une parcelle au nord de la 382, ainsi que le prolongement du chemin.</i>	Avis favorable <i>Il s'agirait vraisemblablement d'effectuer une rectification du plan cadastral</i>	<i>Avis confirmé</i> <i>Extension du secteur Ub de 170m²</i>
Monsieur Francis TRUFFIER	<i>demande que sa parcelle 12 soit portée en zone 1AU voir 2AU pour les raisons suivantes :</i> <i>1. Motivation d'un projet de construction depuis plusieurs années ; (la parcelle était constructible dans l'ancien POS),</i> <i>2. La parcelle se trouve dans un environnement déjà construit ;</i> <i>3. Elle est desservie par un chemin équipé du réseau d'assainissement ;</i> <i>4. Le fait de se brancher à proximité lui permettra de prendre en charge les frais de raccordement aux réseaux (AEP, électrique)</i>	Avis défavorable <i>Afin de rester dans l'esprit du SCOT en cours d'élaboration qui prône l'économie des surfaces, le maître d'ouvrage n'est pas en mesure de donner une suite favorable à cette requête</i>	<i>Avis confirmé</i> <i>Cette parcelle a bien été étudiée dans le projet de PLU et suite à l'évaluation n'a pas été retenue en zone de développement (cf rapport de présentation). En effet, cet aménagement s'est avéré compliqué en termes de desserte (chemin blanc menant aux équipements avec une nécessité d'extension à la charge de la collectivité...). De plus, il s'agit d'un site sensible pour la gestion des eaux pluviales (zone tampon entre équipement et marais, fossé particulièrement important en limite). La commune a également dû opérer des choix en vue de modérer la consommation d'espace et de lutter contre l'étalement urbain (PADD) or il s'agirait bien d'une extension et non d'un comblement de dent creuse. Ce site n'a donc pas été retenu en zone de développement résidentiel dans le présent PLU.</i>
Monsieur Thierry GAUTHIER	<i>propriétaire des parcelles 51, 52, 119 et 120 depuis 10 ans, indique que consécutivement à son départ en retraite et à son installation dans ce parcellaire avec 5 équidés, le code rural lui impose de réaliser un abri de type « BARN » pour protéger ses animaux des variations climatiques. Il demande que cette obligation soit prise en compte dans le PLU.</i>	Avis favorable <i>Il serait en effet nécessaire que le règlement de la zone A soit revu en vue de permettre à des habitants « non agriculteurs » mais possédant des animaux (de type équidés) de réaliser des abris qui plus est sont exigés par des dispositions réglementaires.</i>	<i>Il s'agit d'un sujet que le code de l'urbanisme ne permet pas d'appréhender correctement. A ce jour, les abris sont considérés comme des annexes et donc soumis aux dispositions applicables aux annexes des constructions principales en zone A et N.</i>
Monsieur Michel DAUNAS	<i>demande que sa parcelle ZC 98 (La Tour), en considérant qu'elle était constructible dans l'ancien POS et que sa non-constructibilité constituerait une « dent creuse », qu'elle soit portée dans le PLU en zone UB.</i>	Avis favorable <i>La requête de Monsieur Daunas devrait être de nouveau examinée avec l'esprit non pas de favoriser un quelconque développement de hameaux, mais surtout de les maintenir dans un état convenable.</i>	<i>Avis non confirmé</i> <i>Il s'agit d'un hameau de petite taille (de moins d'une dizaine d'habitations) qui n'a pas vocation à s'étendre au regard des exigences du SCOT qui proscriit l'habitat isolé et le développement des hameaux. Le projet communal consiste en outre à se donner les moyens de renforcer les capacités d'accueil résidentiel du bourg (qui concentre les services et équipements) en préservant les espaces agricoles et naturels. En outre, le hameau renferme encore une exploitation agricole pratiquant l'élevage. Pour rappel, les extensions et annexes sont envisageables dans les hameaux.</i>
Héritiers ROSSIGNOLS	<i>demandent :</i> <i>1. Le classement d'une partie de la parcelle B 272, au droit du futur parking municipal en zone AU,</i> <i>2. Le classement de la parcelle ZD 10 en zone AU.</i>	Avis favorable partiellement <i>La parcelle ZD 10 avait été envisagée dans un premier temps mais n'a finalement pas été retenue dans le scénario final pour tenir compte de l'objectif d'économie des sols et des sensibilités environnementales</i> <i>Le classement de la parcelle B 272 en zone AU pourrait s'envisager</i>	<i>Avis défavorable confirmé pour la ZD 10</i> <i>Avis favorable partiellement confirmé pour la B 272</i> <i>La commission propose une extension de la zone AU sur une partie de la parcelle B 272 (900m²) avec un amendement de l'orientation d'aménagement pour faciliter la desserte de la zone et éviter les voies en impasse tout en respectant les</i>

			<p>principes d'aménagement de l'OAP notamment la place et l'espace vert. L'opération pourra donc se raccorder à l'aire de stationnements qui sera aménagée face à la mairie. La commission propose de basculer une partie de la parcelle 272 du secteur Ne au secteur Ue dans le prolongement de la zone de la mairie afin de ne pas compromettre l'aménagement du stationnement et de la voirie. La zone Ue demeure intégrée à l'OAP dont les principes d'aménagement demeurent inchangés. Enfin, il est relevé la nécessité de réduire légèrement la zone AU en question pour tenir compte de l'entrée de l'habitation sur la parcelle 274 en cohérence avec l'OAP.</p>
Madame Martine COMTE	<p>demande que sa parcelle 33 soit portée en zone Ub dans le PLU.</p>	<p>Avis défavorable Cette parcelle est située dans l'espace agricole et dans le site classé. Elle n'était pas constructible dans l'ancien POS et a été classée en zone Ap du futur PLU.</p>	<p>Avis confirmé</p>
Monsieur et madame PONCE	<p>propriétaires des parcelles 34, 74, et 76 demandent que la parcelle 76 et le sud de la parcelle 74 (soit une superficie de 700 m2) initialement constructibles dans l'ancien POS soient portées en zone constructible dans le PLU.</p>	<p>Avis défavorable Dans l'ancien POS, seule la parcelle ZD76 était constructible. La DDTM s'oppose au classement des villages en zone constructible. De plus, nous devons respecter les surfaces à mobiliser.</p>	<p>Avis confirmé Il s'agit d'un hameau qui ne peut plus accueillir de nouvelles constructions d'habitation au regard des exigences du SCOT qui ne prévoit pas d'extension des hameaux, de la DDTM et de la chambre d'agriculture. Seules les extensions et annexes sont envisageables.</p>
Monsieur DA SILVA CRANO / Courrier n°2	<p>demande que les parcelles ZD, n°386 (382 sur le plan de zonage soumis à enquête) et 339 soient portées en zone Ub dans le PLU.</p>	<p>Avis favorable partiellement La visite des lieux montre que la parcelle ZD 386 (382 sur le plan soumis à enquête) est entourée au nord, à l'ouest et au sud par des parcelles construites et que la dite parcelle n'a pas vocation à être agricole, car, ainsi que le signale le maître d'ouvrage, elle est isolée de la zone A par une haie et un muret de pierre. En conséquence son classement en zone Ub éviterait de surcroît l'apparition d'une « dent creuse ». S'agissant de parcelle ZD 339 la réponse du maître d'ouvrage rappelant que la parcelle ZD 339 n'était pas constructible au POS et de plus, a été vendu récemment par la commune en terre agricole. n'appelle en ce qui me concerne aucune observation particulière</p>	<p>Avis non confirmé Avis défavorable pour les deux parcelles Concernant la parcelle ZD 386, le projet consiste à aménager un terrain de près de 4000m² pour 4 constructions via des divisions parcellaires en extension du lieu dit « les Bourdonnières » actuellement rattaché au Petit Village. A ce jour, le projet communal consiste d'une part à modérer la consommation d'espace et les extensions résidentielles et d'autre part à réaliser ces extensions uniquement dans le prolongement du bourg au plus près des équipements via des ouvertures à l'urbanisation progressives (1AU-2AU) en fonction des réseaux qui permettront à terme de réaliser une greffe urbaine avec le Petit Village. Il n'est donc pas envisageable d'étendre la zone Ub de 4000m² sur ce secteur sans risquer de remettre en cause l'économie générale du projet (modération de consommation d'espace, protection des espaces agricoles et naturels...) d'autant qu'à ce jour, la greffe urbaine via l'aménagement de la zone AU n'ayant pas été réalisée, il s'agit encore d'un hameau dont les extensions sont proscrites par le SCOT. En outre, le projet prévoit aussi d'optimiser les aménagements dans la poursuite des objectifs du législateur et surtout du SCOT c'est à dire de se rapprocher d'un taux de densité de 15 log/ha ; un tel terrain mériterait donc un aménagement d'ensemble pour y réaliser plus de 6 constructions. Il s'agirait d'y mener une opération groupée d'ampleur à l'échelle de la commune et au sein de laquelle une attention particulière sur la desserte, la gestion des eaux pluviales ou encore l'insertion paysagère des constructions devrait être garantie. Enfin, la commission fait part que pour le moment, le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif ce qui n'apporte pas toutes les garanties vis-à-vis des risques de pollution diffuse or la parcelle domine les marais protégés au</p>

			<p>titre de NATURA 2000, situés à seulement une soixantaine de mètres. Il n'est donc pas envisageable de classer le terrain en zone Ub dans le cadre du présent PLU.</p> <p>Avis défavorable confirmé pour la ZD 339.</p>
<p>Courrier n°1. Monsieur et madame MARCHETTI</p>	<p>demandent que leur propriété (parcelles cadastrées section C, n°552 et 550, (la parcelle 550 n'apparaissant pas sur le fond de carte du document graphique pour une raison inconnue) soit classée en zone Ub du plan local d'urbanisme.</p>	<p>Avis défavorable Compte tenu de l'occupation actuelle et prévisible des lieux, la réponse n'est pas favorable comme le rappelle le maître d'ouvrage, vu l'augmentation de la population au PLU, l'extension de l'école communale deviendra nécessaire rapidement.</p>	<p>Avis confirmé La construction en question est ceinturée d'équipements. La mairie, le groupe scolaire sur la parcelle 495, la salle des fêtes et les terrains de sports et de jeux sur la parcelle 8. Elle se situe donc au cœur d'un pôle d'équipements qui à vocation à être maintenue et même confortée sur le long terme comme l'affiche clairement le PADD. En outre, ces équipements sont d'ores et déjà sources de nuisances sonores (ce qui a d'ailleurs donné lieu à des litiges entre la mairie et le propriétaire de la maison), le choix de ce classement en secteur Ue consiste à se donner les moyens à terme de former un pôle d'équipements sans enclave plus fonctionnel en réduisant l'exposition des personnes aux bruits. La configuration des lieux (la maison jouxte l'école et la salle des fêtes) est peu compatible avec le caractère résidentiel de la zone Ub, un classement en Ub serait peu approprié et engendrerait le risque de générer davantage de conflits de voisinage.</p>

Avis du commissaire enquêteur sur l'intégralité du dossier

Voici ci-après les raisons et motifs sur lesquels j'ai fondé mon avis.

1. Le projet de PLU présenté à l'enquête publique a bien pris en compte la maîtrise de la consommation foncière, tout en protégeant et valorisant le patrimoine naturel et culturel, et en contribuant au développement économique et social.
2. Le projet présenté constitue bien un projet d'aménagement et de développement durable conforme aux objectifs fixés au SCoT en cours de révision.
3. L'élaboration de ce PLU a permis une bonne connaissance des caractéristiques du Pays et d'en établir un diagnostic partagé. Le faire vivre passera par des aménagements utiles après la réforme territoriale.
4. Je reconnais la qualité d'ensemble du travail ayant abouti à la réalisation de ce projet, Je reconnais aussi que ce travail a été réalisé dans un contexte difficile et jalonné d'incertitudes, mais, une volonté forte des élus d'aboutir à la réalisation de ce projet est apparue évidente.
5. La plupart des observations exprimées au cours de l'enquête a eu pour objet des demandes de modification de zonage. Il n'a été constaté aucune observation allant à l'encontre du projet de PLU soumis à l'enquête publique. Pour autant, toutes les observations émises ont été traitées aux travers des réponses exprimées par le maître d'ouvrage.
6. L'identité de la commune de BEAUGEAY, ses capacités économiques, ses valeurs et ses ambitions donnent toute la légitimité au projet porté par cette collectivité locale.

Je donne, en toute indépendance et impartialité, un AVIS FAVORABLE au projet de Plan Local d'urbanisme de la commune de BEAUGEAY soumis à l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 5 mars au jeudi 5 avril 2018.

CONCLUSIONS

Suite à la consultation et à l'enquête publique, le dossier de PLU n'a que peu évolué. Les observations des PPA ont principalement donné lieu à des compléments du rapport de présentation et des annexes.

Suite à l'enquête publique, le zonage n'a fait l'objet d'aucune modification substantielle. Un ajustement des limites de la zone UB et AU a été effectué sans engendrer d'ouverture à l'urbanisation et de potentiel constructible supplémentaires.

Les projections du PADD en termes de constructions nouvelles et de modération de consommation d'espace ont ainsi été respectées.

L'économie générale du projet n'étant pas remise en question, le projet de PLU peut être approuvé en l'état.