Réponse de la Commune au Procès Verbal de fin d'enquête

La modification N°01 du PLU, objet de l'enquête publique, porte sur :

- La rectification de certaines (2) des erreurs matérielles relevées après l'approbation du PLU du 16 avril 2015 :
    - La modification du règlement graphique porte sur un zonage de collectifs (Uc) qui a englobé 2 maisons individuelles : cette disposition est rectifiée au profit de la zone Uh1.

        - Aucune observation lors de l'enquête publique

    - La modification du règlement graphique porte sur un repérage graphique concernant un simple abri de stockage en zone agricole qui permettait une possibilité de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et des activités touristiques: cette disposition graphique sur l'abri situé sur les parcelles D202 et D76, est supprimée.

        - 1 observation lors de l'enquête publique, mais erronée.

- La modification du règlement de la zone Um (les hameaux) dans un objectif de « préservation de la qualité paysagère » des 3 hameaux, porte sur :
    - La modification du règlement graphique par la création de 2 sous-secteurs Um1 et Um2 : à Saint-Hubert (Um1 et Um2), aux Layes (Um2), aux Beaudoins (Um1).
    - La modification du règlement littéral (dispositions générales (articles 4 et 5), dispositions propres au règlement de la zone Um (préambule, articles 1, 3, 6, 9, 10, 11, 13). Par ailleurs, le document PLU dans son ensemble, devra se mettre en cohérence avec les nouvelles dispositions.

        - La majeure partie des observations porte sur la modification de la zone Um.

La Commune a reçu le Procès-Verbal de fin d'enquête le 16 novembre 2018.

La Commune partage l'analyse du commissaire enquêteur.

La Commune répond par le présent document au Procès-verbal de synthèse et au tableau de dépouillement du registre d'enquête, transmis par le commissaire enquêteur.

La réponse de la Commune s'articule en 2 parties :

Partie A : Réponses au procès-verbal de synthèse

Partie B : Réponses au tableau de dépouillement du registre d'enquête.

PARTIE A

PARTIE A : Réponse au procès-verbal de synthèse

Sur 7 observations, 2 ne concernent pas l'enquête. Les 5 observations concernant l'enquête, portent sur la modification du règlement de la zone Um et s'intéressent au hameau de Saint-Hubert.

La réponse au Procès-Verbal s'articulera autour de 4 Thématiques :

Thème 1 : Densification/logements/équipements/assainissement

- La thématique répondra à la réserve soulignée au § 2.1 du PV, sur l'apport de 35 à 40 logements supplémentaires » à St Hubert, ainsi qu'aux observations sur la capacité des équipements (assainissement) dans ce hameau.

Thème 2 : Circulation

- La thématique répondra à la réserve soulignée au § 2.1 du PV, sur l'augmentation du nombre de voitures à St Hubert ainsi qu'aux observations associées rappelées au § 2.2 du PV concernant la dangerosité des accès de ce hameau à la RD 191.

Thème 3 : Règlement littéral

- La thématique répondra aux observations suivantes :
  a) « opposition à la réalisation d'immeubles collectifs »;
  b) « pas d'architecture répétitive de lotissement »;
  c) « en cas de division pas de parcelles de moins de 3 000 m² » ;

Thème 4 : Règlement graphique :

- Analyse de la demande de rectification d'une erreur matérielle : Bande de 50 m à St Hubert.

Thème 1 : Densification/logements/équipements/assainissement

Réponse de la Commune à :
Une contestation porte sur la possibilité de construire après division 35 à 40 logements supplémentaires au hameau de St Hubert.

Objectif en nombre de logements et divisions sur St Hubert

La présente modification du PLU, diminue de 30% le potentiel de division des hameaux. L'étude de faisabilité estimait à 62 divisions, le potentiel sur l'ensemble des 3 hameaux en conservant le PLU approuvé au 16 avril 2015. La modification reste en cohérence avec les objectifs du SDRIF, et avec ceux du PADD.

Par ailleurs, il est bien rappelé qu'il s'agit d'un potentiel, plus que d'un objectif. Il n'y a aucun projet d'initiative communale dans les hameaux concernant de l'habitation. La division Bimby est d'initiative privée. Il peut cependant y avoir accompagnement et encadrement par la Commune du point de vue paysager.

Capacité des Equipements publics:

Assainissement Eaux Usées :

Il faut distinguer la capacité du réseau sectorisé, de la capacité résiduelle de la STEP (station d'épuration).

- Capacité du réseau sectorisé St Hubert :

Pour la réalisation du PLU, la capacité du réseau a été évaluée en mettant en regard l'apport sectorisé de population et la capacité du réseau au regard des diamètres de collecteurs existants.

L'étude - données 2012 - indique que les capacités d'assainissement sont largement suffisantes pour absorber l'accroissement de population (minime) pour St Hubert, pouvant découler du PLU.

La présente modification du PLU, diminue de 30% le potentiel de division du parcellaire des hameaux, par rapport au PLU approuvé le 16 avril 2015, soit une réduction de 50 eq-hab (base de données SIASY 2012) par rapport au PLU initial.

RAPPEL ETUDE PLU /EAUX USEES

Saint Hubert :

Habitants : Chiffre actuel (2012) environ 659, soit 573 équivalents-habitants (EH) (cf. Siasy 2012).

Capacité actuelle du réseau : 2 435 équivalents-habitants, soit 2 117 habitants.

Les capacités d'assainissement sont ainsi largement suffisantes pour absorber les accroissements de populations (minimes) pouvant découler du PLU.

- Capacité résiduelle de la STEP :

L' étude PLU, montrait qu'il n'y avait pas de problème majeur de capacité avec l'augmentation des populations projetées dans le PLU . Depuis cette étude, des actions en cours vont dans le bon sens à savoir:

- Le SDA (Schéma Directeur d'Assainissement) qui a identifié des anomalies qui vont être corrigées et redonner de la capacité.
- La modification du PLU sur les 3 hameaux qui diminue d'environ 30% le nombre de constructions potentielles représentant une réduction de 50 éq-habitants environ.
- Les travaux qui ont été réalisés sur la STEP notamment l'installation d'une centrifugeuse qui ont permis d'améliorer son efficacité ce qui redonne des marges de manœuvre en termes de capacité résiduelle.

Assainissement Eaux Pluviales :
En matière de gestion eaux pluviales le règlement impose le rejet 0 à la parcelle, pour toute construction nouvelle.

Réseau fibre :
Le déploiement de la fibre est prévu pour fin 2019.

Réponse de la Commune sur Thématique 1 :
La Commune reste sur les dispositions de la présente modification qui diminue de 30 % le potentiel de division des hameaux par rapport au PLU approuvé.

Thème 3 : Circulation

Réponse de la Commune à :
§ 2.1 du PV qui concerne l'objet de l'enquête : L'augmentation du nombre de voitures.
OBS n°04 : « la densification augmentera la population de 100 habitants donc 80 voitures (St Hubert) ».
§ 2.2 du PV « Il s'agit d'observations ne concernant pas la modification du PLU objet de l'enquête », mais qui présentent un lien avec la thématique : dangerosité des accès de Saint-Hubert à la RD 191 : plusieurs intervenants ont déclaré, oralement ou par des insertions dans le registre, que les accès (entrées et sorties) du hameau de Saint-Hubert étaient très dangereux ; ils estiment que des dispositions (feux, ronds-points,) doivent être prises pour améliorer la sécurité.

- Nombre de véhicules :

Le nombre d'habitants moyen à l'horizon 2023 par logement : 2,42 p/logt (source charte PNR).
Pour 40 logements, il y aurait 2,42 x 40 = 100 habitants environ
Pour 40 ménages, sur une base de 2 véhicules par ménage, ce qui est réaliste compte-tenu d'une absence de transport collectif sur le hameau, soient 80 voitures.

- Aménagements réalisés :

Depuis 2014, d'une part des aménagements routiers ont été réalisés par le Département 78 sur la RD191, ainsi qu'à l'entrée de la route Royale et de la rue du Gouvernement.

D'autre part, le plan de circulation sur St Hubert a été modifié par la municipalité : la rue du Gouvernement a été mise en sens unique dans le sens entrant.

Enfin plus récemment, des travaux d'aménagement sécuritaires sur l'insertion entre la rue de la Haie aux Vaches et la RN10 ont été réalisés.

Réponse de la Commune sur Thématique 2 : inchangé
Dans la mesure où le report de circulation sur la rue de la Forêt et de la Ceinture, ferait ressortir des difficultés d'insertion sur la RD 191, aux heures d'affluence, la sortie par la rue de la Haie aux Vaches serait à privilégier.

Thème 3 : Règlement littéral : caractère paysager

Aux observations concernant le règlement littéral, la Commune apporte différents types de réponses : Réponses 1.1, Réponses 1.2.

Réponses type 1.1 = la commune n'apporte pas de changement de règle littérale = soit le règlement en l'état ne s'oppose pas à la demande, soit la commune ne peut donner suite à la demande compte-tenu de contraintes supérieures, soit que la commune apporte une autre motivation.
Réponses type 1.2 = la commune propose une réponse par modification du règlement littéral.

Réponse de la Commune à :

a)« opposition à la réalisation d'immeubles collectifs »,

Il n'y a pas de dérogation pour les services publics et d'intérêt collectif à l'article 10 pour la hauteur des constructions. La présente modification réduit la hauteur des constructions, de 9,00 m à 7,00 m au faîtage pour les toitures 2 pans soit des constructions de type R + combles, et réduit de 6,00 m à 4,00 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses, soit des constructions de un niveau.

Remarque à l'attention du Commissaire enquêteur :
L'observation N°3 est ainsi rédigée : « En cas de construction de plus de 10 logements, la règle des 20 % de collectifs s'applique. Je refuse».
L'observation ferait plutôt référence à la règle des 20 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements. Cette règle émane du PLU approuvé le 16 avril 2015 et non de la présente modification, et reste inchangée. L'observation ne concernerait donc pas l'objet de l'enquête.

Réponse type 1.1 = inchangé
la Commune reste sur les dispositions de la présente modification du PLU sans apporter de changement de règle littérale.

b)« pas d'architecture répétitive de lotissement »,

Le foncier disponible ne permet pas de vaste programme de logements. Le potentiel de 40 logements se répartit sur les hameaux et dans les 2 sous-secteurs Um1 et Um2.
D'un point de vue paysager, la Commune s'entoure des conseils du PNRHVC (Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse).

c) « en cas de division pas de parcelles de moins de 3 000 m² »,

Depuis la Loi SRU, il ne peut être imposé de minimum de superficie pour le parcellaire, que dans 2 cas (voir réponse JO 17/05/2012).
Réponse du Ministère chargé du logement
publiée dans le JO Sénat du 17/05/2012 - page 1279
Depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, complétée par celle du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, les plans locaux d'urbanisme ne peuvent fixer de surface minimale de constructibilité des terrains que dans deux cas : lorsque cette règle était justifiée « par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif » ou lorsqu'elle est justifiée par la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Ainsi que le prescrivent la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, il est aujourd'hui essentiel de lutter contre l'étalement urbain et de réduire la consommation des nouvelles terres agricoles et naturelles. Cet objectif ne devant pas se traduire par une diminution de l'offre foncière, nécessaire notamment à la construction de logements, il est important que les terrains déjà construits et ceux qui font l'objet d'une ouverture à l'urbanisation soient utilisés de manière optimale. Le Gouvernement entend donc poursuivre son action en faveur de la densification des terrains constructibles, ainsi que le démontre l'adoption de la loi du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire. Il n'est donc pas envisagé de prévoir de nouvelles hypothèses permettant aux plans locaux d'urbanisme de fixer une superficie minimale de constructibilité des terrains, même pour les communes rurales.

- L'assainissement non collectif : la route Royale

Le hameau de St Hubert est desservi par l'assainissement collectif hormis certaines habitations.
Le SDA (schéma directeur d'assainissement, actuellement en cours) prévoit la modification du zonage d'assainissement collectif : la route Royale ne peut pas être desservie par l'assainissement collectif sans coût prohibitif pour la collectivité.
Ces habitations le long de la route Royale devront recevoir l'avis favorable du SPANC (Service Public d'Assainissement Collectif), en cas de division.

- La préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée :

L'objectif du PADD du PLU approuvé le 16 avril 2015, est de lutter contre l'étalement urbain et de réduire la consommation des nouvelles terres agricoles et naturelles, mais ne sanctuarise pas les hameaux.
La note explicative page 6 rappelle les orientations du PADD (Axe 1 – Objectif 1.3 favoriser une densification réfléchie et adaptée afin de limiter l'étalement urbain).

La pièce 1a « Diagnostic » du rapport de présentation du PLU rappelle (page 71) que le hameau de St Hubert se caractérise par des parcelles d'une surface moyenne de 1000 m2, avec des disparités, certaines dépassant 3 000 m2.
La présente modification du PLU, dans la note explicative page 9 apporte des précisions sur la morphologie :
Le sous-secteur Um1 présente à St Hubert des unités foncières de 3 947 m2 en moyenne.

A cela il est précisé que la superficie moyenne du parcellaire du sous-secteur Um2 est d'environ 1 000 m2. L'ancien P.O.S. du sous-secteur UHa imposait un minimal de superficie de 1 000 m2 pour la division et la constructibilité et autorisait 20 % d'ES.
L'ancien sous-secteur Uhb au P.O.S. imposait 2 500 m2 de superficie minimale lors des divisions et autorisait 10 % d'ES. En conséquence les parcelles ne se sont pas divisées.

Dans la présente modification du PLU, la conjugaison de l'obligation de traiter en pleine terre d'un seul tenant sur un diamètre minimal de 20,00 m au lieu de 6,00 m, à l'article 13, et de l'application des règles par lot de division (en disposition générale) devrait garantir en cas de division par lotissement, un paysage aéré, en cohérence avec le paysage du hameau.
Par ailleurs, la règle en matière de protection des murs protégés s'est renforcée avec la présente modification du PLU, en n'autorisant aucune brèche à l'article 2, préservant le caractère paysager traditionnel vu depuis l'espace public.

Réponses de la Commune à la Thématique 3, par type 1.1 = inchangé
Sauf, pour les habitations le long de la Route Royale qui devront respecter les prescriptions du SPANC en matière de superficie minimale, en cas de divisions, la Commune reste sur les dispositions de la présente modification qui apporte de significatives améliorations en matière de qualité paysagère. Le zonage d'assainissement modifié n'ayant pas encore fait l'objet d'une enquête publique, la modification de l'article 5 – pour les parcelles en ANC - sera ultérieure à la présente modification du PLU .
La Commune ne donne pas de suite positive à imposer un minimum de 3 000 m2 pour la division pour l'ensemble du hameau. La Commune n'apporte pas de changement de règle littérale supplémentaire pour les autres secteurs : d'une part, le PADD ne permet pas de sanctuariser les hameaux, d'autre part, la superficie minimale de 3 000 m2 lors de division sur l'ensemble du hameau ne peut se justifier par la morphologie du parcellaire, nonobstant l'intérêt paysager du secteur.

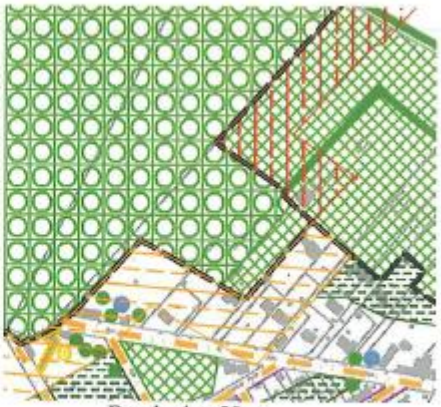
Thème 4 : Règlement graphique :

Aux observations concernant le règlement graphique, la Commune apporte différents types de réponses : Réponses 2.1, Réponses 2.2.

Réponses type 2.1 = la commune n'apporte pas de changement de dispositions graphiques = soit le règlement en l'état ne s'oppose pas à la demande, soit la commune ne peut donner suite à la demande compte-tenu de contraintes supérieures, soit que la commune apporte une autre motivation.
Réponses type 2.2 = la commune propose une réponse par modification des dispositions graphiques (zonage, trame…).

Saint-Hubert : demande de rectification d'une erreur matérielle Bande de 50 m
« erreur graphique concernant l'implantation de la bande de 50 m en lisière de forêt *de protection* pour la zone reproduite ci-dessous» (***4e/Obs n°4).***

Périmètre Forêt


Bande des 50m

Réseau eaux pluviales

Fossé eaux pluviales

Remarque à l'attention du Commissaire enquêteur :

La présente modification du PLU, ne prévoit aucune modification de la bande de protection ni de SUC. Cette observation serait donc hors enquête. Cependant nous analysons la demande.

Analyse du document graphique du PLU

Sur l'extrait du document graphique du PLU **(en Annexe 05),** qui correspond au plan dit « Bande de 50 m » de l'administré, figurent une bande de S.U.C. (Site Urbain Constitué) en hachuré jaune, et une bande de protection de 50 m (inconstructible) des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, en hachuré rouge. La bande de S.U.C. est discontinue et s'arrête en limite de zone urbaine.

Historique et orientations du PLU

Un courrier de la DDT 78 au moment du Porter à Connaissance, en Avril 2013 (**cf Annexe 01**) avant que le PLU ne soit arrêté, demandait à la Commune d'assurer la pérennité et l'intégrité des massifs forestiers de plus de 100 ha et de protéger les franges sensibles sur la base du SDRIF de 1994 toujours en vigueur dont les dispositions étaient qu'en « dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite ». A titre indicatif, ci-dessous, est reprise la cartographie ADAME représentant les bandes de 50 m de lisières de protection (source : courrier de la DDT du 24 avril 2013 ci-joint en Annexe 01). Le SDRIF de 1994 était encore la référence pour un PLU arrêté en juillet 2013. Nous complétons ci-dessous également d'un zoom sur cette cartographie, pour la zone concernée par l'observation N°04.

Au moment du PLU, la Commune a demandé un classement en SUC (Site Urbain Constitué), pour les 3 hameaux (compris Baudoins), pour les secteurs urbanisés en bordure de forêt, afin de traiter de manière identique et équitable l'ensemble des hameaux ainsi qu'il est rappelé dans les dispositions générales. Y est rappelée la définition d'un SUC (Site Urbain Constitué) – page 18 du PLU approuvé au 16 avril 2015 - reprise ci-dessous, et inchangée par la présente modification du PLU.

Extrait Dispositions Générales– page 17 de la présente modification du PLU

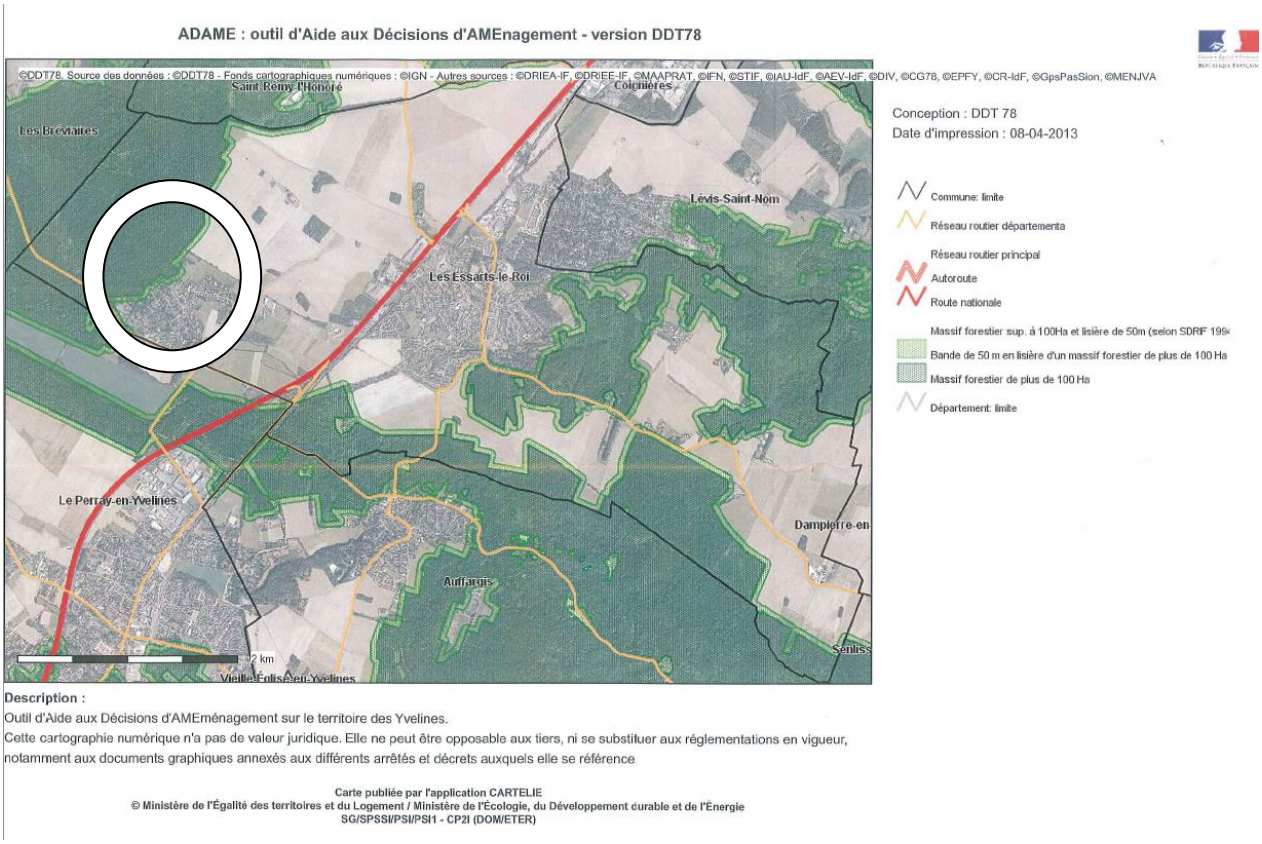
Site urbain constitué (S.U.C.)

« *En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrites.*» (extrait du Schéma Directeur d'Ile-de-France, 1994). Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Quatre secteurs ont été définis comme S.U.C. dans le cadre du présent PLU : au hameau de Saint-Hubert, au lotissement du parc des Essarts, rue de l'Yvette et au hameau des Layes. Néanmoins, afin de préserver les lisières, la constructibilité n'est autorisée qu'à condition de ne pas étendre l'urbanisation en direction du bois ou de la forêt.

Il ne s'agissait donc pas, sur la zone urbanisée, d'appliquer la bande des 50 m (inconstructible) à compter de la lisière du massif de 100 ha, mais de faire une proposition de SUC, à savoir repérer l'espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées, sur le secteur urbanisé concerné.

La Commune s'est appuyée sur la méthodologie communiquée par les services de l'Etat (**en Annexe 02**), sur les constructions bâties existantes au cadastre (**en Annexe 03),** en corrélation avec la limite de la zone N telle que reprise du document graphique du P.O.S. approuvé en 2001 **(en Annexe 04),** de manière à ce que la bande de S.U.C. soit en zone urbaine.

Hors de la zone urbanisée, la bande de 50,00 m de protection des lisières, est reprise à compter de la lisière du massif. Ceci explique la discontinuité entre les 2 zones.



Zoom sur la zone concernée (bande de lisière de 50 m inconstructible) et localisation appendice.

Analyse de la demande

Il est demandé de rectifier une supposée erreur graphique concernant l'implantation de la bande de 50 m en lisière de forêt *de protection* pour la zone reproduite, sans que cette erreur soit localisée ou précisée ; nous informons le CE que les documents reproduits ne sont pas à la même échelle graphique.

L'administré joint le périmètre de « forêt de protection » à comparer à l'extrait graphique du PLU, au droit d'un appendice du massif forestier. Cette délimitation de la limite boisée correspond aux limites de la parcelle AC2 et diffère de la limite de l'EBC (espaces boisés classés).

La « forêt de protection » est une SUP -servitude d'utilité publique- issue du classement en « forêt de protection » du massif de Rambouillet qui relève du Code Forestier. Cette SUP est intégrée par la suite au PLU. Le périmètre forestier en « forêt de protection » s'appuie sur les limites parcellaires.

Pris à la même échelle au 1/5000ème, au document graphique du POS et au document graphique du PLU , les appendices boisés EBC, ainsi que les limites des zones NDa (POS) et N (PLU) :

- se superposent exactement pour la limite Nord-Est et correspondent bien à la limite parcellaire de la AC2.
- se superposent exactement pour les 2 limites Sud-Est (limite Espaces Boisés Classés et limite de zone naturelle). Ces 2 limites distinctes entre elles, sont également distinctes de la limite Sud-Est de la parcelle AC2, et se situent au-delà de cette dernière vers le Sud-Est. Ce qui pourrait laisser supposer que là est l'erreur, au détriment des propriétés bâties.

Cependant à contrario, nous relevons,

- d'une part que la bande de 50 m de protection s'arrête au point A (cf Annexes 03, 04, 05) qui correspond à la limite de la zone N. Cette dernière constitue donc la limite Sud-Est extrême de la bande des 50 m si elle devait se retourner. Hors en mesurant 50 m à compter de ce point A, en direction du massif, la limite du front boisé se situerait au point B qui ne correspond pas à La limite des EBC. Celle-ci n'est donc pas celle prise pour la limite du massif de 100 ha au PLU.
- d'autre part que si l'on donnait suite à la demande de l'administré, de partir de la configuration de la parcelle AC2 comme limite du boisement, la parcelle AC4(a), bâtie (propriété de l'administré) se situerait alors en bande de 50,00 m (inconstructible), de même que les parcelles bâties AC 48 et AC 51 appartenant à d'autres propriétaires.
- enfin que si la bande des 50 n'était pas interrompue au profit d'une bande de S.U.C., et en l'état de la limite boisée prise en compte pour le PLU, certes la propriété bâtie AC4(a) en serait exclue et donc serait en zone U sans les contraintes d'un S.U.C., mais les 2 autres propriétés bâties AC 48 et AC 51 seraient en bande de 50 m(inconstructible), ce qui n'est pas l'orientation donnée par le PLU. Nous joignons par ailleurs, un extrait de la carte de biodiversité du SRCE IDF **(en Annexe 06)**, qui reprend les lisières des boisements de plus de 100 ha en distinguant les lisières urbanisées, des lisières agricoles.

Réponses de la Commune à la Thématique 4, par type 2.1 = inchangé
Annexe 01 : Porté à connaissance courrier de la DDT du 24 avril 2013 et cartographie ADAME

Annexe 02 : Méthode de détermination du front bâti d'un S.U.C./ DDT

Annexe 03 : 1/5000ème Extrait de cadastre au et constructions bâties prises en compte pour le S.U.C.

Annexe 04 : 1/5000ème Extrait document graphique du P.O.S. + implantation du point A

Annexe 05a : 1/5000ème Extrait N&B document graphique du P.L.U. + implantation du point A
Annexe 05b : Extrait document graphique du PLU + légende

Annexe 06 : pour information Extrait Carte SRCE IDF/ lisières des boisements de plus de 100 ha

Cette demande ne peut se justifier comme erreur matérielle. La Commune ne donne pas une suite favorable, et ne modifie pas le tracé de la bande de 50 m, ni le tracé de la bande de S.U.C..
La bande de S.U.C. a été soumise à l'accord des services de l'Etat, lors de l'examen des Personnes Publiques Associées. Elle s'appuie sur les limites de la zone urbaine.
Une redéfinition pour la bande de 50 m de protection, de la limite de boisement comme la limite parcellaire de la parcelle AC2, serait au détriment des parcelles bâties, dont la parcelle AC4(a) qui se retrouverait dans la bande de 50 m inconstructible.
Une suppression de la bande de S.U.C. sur la partie urbanisée du hameau, ne serait pas compatible avec les orientations indiquées par ailleurs dans le PLU, et serait au détriment d'autres parcelles déjà bâties qui se retrouveraient en bande de 50 m inconstructible.
Le S.U.C. permet une constructibilité de la zone suivant la définition dito ci-dessus.

Remarque à l'attention du commissaire enquêteur :
L'unité foncière à prendre en compte pour le calcul du potentiel d'emprise au sol disponible pour la propriété de M. Rabiant Av4 dont AV4(a) sera la partie de l'unité foncière située en zone urbaine.
La présente modification du PLU peut s'avérer nouvellement contraignante pour les propriétés de M. Rabiant ou de Mlle Rabiant (AC53) dans la mesure où hors de la bande de constructibilité principale de 20,00 m cumulé du recul de 5,00 m, à compter de l'alignement de la rue de la haie aux vaches, ne sont autorisées que les surélévations ou l'extension des constructions existantes et leurs annexes (article Um1. Occupations du sol interdites) et au regard de la rédaction de l'article 9..2 « il n'est pas possible d'y créer de nouveaux logements ».
Aucune observation de l'administré ne relève néanmoins ces points.

PARTIE B

PARTIE B : Dépouillement du registre d'enquête

Thème 3 : Règlement littéral

- Réponse de la commune au tableau d'analyse (cf ci-joint)
- La thématique répondra par réponse motivée aux observations suivantes :
  d) « possibilité d'agrandissement d'un portail existant sur un mur protégé »
  e) « dans les 2 zones pas plus de deux rangs de construction »
  f) « une bande de constructibilité devrait être ajoutée en Um1 »
  g) autres observations

Thème 3 : Règlement littéral

Réponses de la commune à :

Tableau d'analyse (cf document ci-joint Réponse commune Partie B)
La Commune apporte une réponse systématique succincte sur le dépouillement complet du registre effectué par le commissaire enquêteur. Ces réponses font référence soit aux réponses thématiques de la partie A, soit à celles développées dans la partie B.

Aux observations concernant le règlement littéral, la Commune apporte différents types de réponses : Réponses 1.1, Réponses 1.2.
Réponses type 1.1 = la commune n'apporte pas de changement de règle littérale = soit le règlement en l'état ne s'oppose pas à la demande, soit la commune ne peut donner suite à la demande compte-tenu de contraintes supérieures, soit que la commune apporte une autre motivation.
Réponses type 1.2 = la commune propose une réponse par modification du règlement littéral.

Réponse de la Commune à :

d) « possibilité d'agrandissement d'un portail existant sur un mur protégé »

« en ce qui concerne les murs en pierres à protéger, nous sommes d'accord sur la protection mais pas sur l'interdiction de modification, par contre il pourrait être stipulé que si une sortie existe déjà , elle peut être agrandie au maximum sur 3 m ».

Réponse type 1.1 = inchangé
La Commune n'apporte aucune modification au règlement à l'article 2.3. La protection se veut stricte. Pas de possibilité d'agrandissement de portail sur un mur protégé.

e) « dans les 2 zones pas plus de deux rangs de construction »

Cette remarque se rapporte à la zone Um2 à laquelle ne se rapporte plus « l'interdiction de constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités au-delà du deuxième rang par rapport à la voirie publique sur laquelle débouche le terrain, à l'exception de l'aménagement ou de l'extension des constructions existantes et des annexes. » Cette mention a été supprimée au profit de la

rédaction de l'interdiction « des constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités hors de la bande de constructibilité principale, à l'exception de la surélévation ou de l'extension des constructions existantes et leurs annexes ».

Au regard de la morphologie de la zone Um2, seule la rue de la Haie aux Vaches pourrait susciter une telle inquiétude, d'un 3ème rang : soit que le 3ème rang voire au-delà existe déjà, soit qu'une division du premier rang transformerait le second rang actuel en 3ème rang etc.
La bande de constructibilité de 20 m + un recul de 5 mètres est représentée en document joint **(cf Annexe 08**) sur la rue de la Haie aux Vaches.
L'objectif de dégressivité (trame de constructibilité limitée) en direction de la lisière agricole doit être préservée. Il convient de répondre à cette demande en rendant plus lisible à l'article 1, ce qui est rédigé clairement à l'article 9.2 Dispositions applicables au sous-secteur Um2 : à savoir que « Hors de la bande de constructibilité principale, sont autorisées les extensions, surélévations et création d'annexes aux logements existants. Il n'est pas possible d'y créer de nouveaux logements ».

Réponse type 1.2 = favorable - Précision à apporter dans la rédaction littérale de l'article 1 en sous-secteur Um2.
Annexe 08 : Rue de la Haie aux Vaches – Recul 5,00 m + Bande de constructibilité principale 20 m.

Proposition de rédaction modifiée :
ARTICLE Um.1 – Occupations du sol interdites :
../..
« Dans le sous-secteur Um2 : les constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités hors de la bande de constructibilité principale, à l'exception de la surélévation ou de l'extension des ~~constructions~~ habitations et activités existantes au moment de l'approbation du PLU, et leurs annexes ».

f) « une bande de constructibilité devrait être ajoutée en Um1 »

Réponse type 1.1 = inchangé
Une telle contrainte n'est pas compatible avec l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) de St Hubert qui envisage par des voies structurantes, la possibilité de constructibilité de grandes parcelles.

g) autres observations

- Observation du commissaire enquêteur

qui concerne l'article Um9 : emprise au sol des constructions, au paragraphe 9.3 : dispositions applicables aux secteurs concernés par la trame « constructibilité limitée » sur le règlement graphique, qui précise : « l'emprise au sol des constructions situées dans les secteurs concernés ne pourra excéder 5% de la superficie de l'unité foncière ».

Observation du commissaire enquêteur
Cette disposition est en contradiction avec les règles fixées dans les paragraphes 9.1 (sous-secteur Um1) : emprise au sol limitée à 10 % de l'unité foncière, et 9.2 (sous-secteur Um2) : emprise au sol limitée à 20 % de l'unité foncière, la construction étant située dans la bande de constructibilité principale.

En réponse à cette observation la ville a proposé de modifier la rédaction
Soit de la manière suivante : « l'emprise au sol des constructions situées dans les secteurs ~~concernés~~ couverts par la trame de constructibilité limitée à 5 % de l'unité foncière, ne pourra excéder 5 % de la superficie de l'unité.».

Réponse type 1.2: favorable, mais proposition alternative de rédaction suivante :

9.3 - Disposition applicables aux secteurs concernés par la trame 'constructibilité limitée' sur le règlement graphique

L'emprise au sol des constructions situées dans les secteurs ~~concernés~~ couverts par la trame de constructibilité limitée ne pourra excéder l'équivalent de 5 % de la superficie de l'unité foncière.

En zone Um2, si cette trame est située en bande de constructibilité principale, la création de logement y est autorisée, si elle est située en bande de constructibilité secondaire, seules les extensions et annexes seront autorisées.

- Observation de la Ville : Bande de constructibilité (Dispositions générales - Article 5 : définitions)

La ville propose également de compléter la définition de la bande de constructibilité par la disposition suivante : « Dans le cas d'un terrain disposant de plusieurs bandes de constructibilité distinctes, les droits à bâtir ne se cumulent pas, mais se répartissent entre les différentes bandes de constructibilité ».

Réponse type 1.2: favorable

Titre I – Dispositions Générales – Article 5- Définitions

Bande de constructibilité :

Les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain afin de répartir les droits à bâtir au sein de la parcelle et de l'îlot. Ainsi, certains secteurs définissent des zones de constructibilité prioritaire. En général, deux bandes sont définies :

- la bande de constructibilité principale, permettant une constructibilité plus importante, est mesurée perpendiculairement en tout point de la limite de voie

- la bande de constructibilité secondaire, c'est-à-dire les terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale, permettant l'accompagnement du bâti principal (extensions, annexes…)

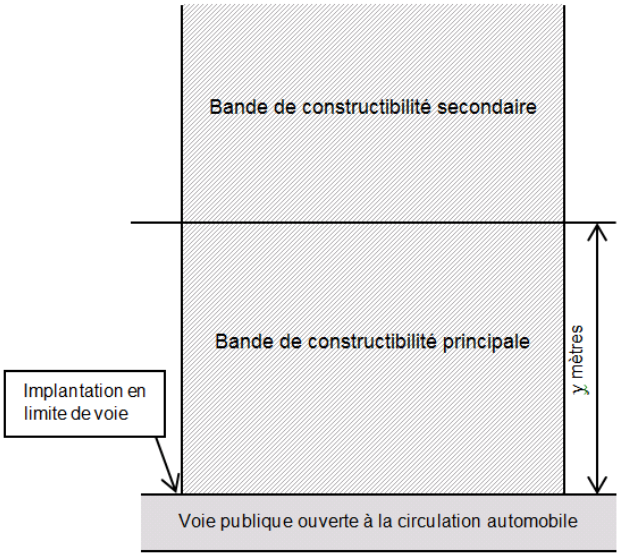
Les voies publiques déclenchent l'application d'une bande de constructibilité. Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

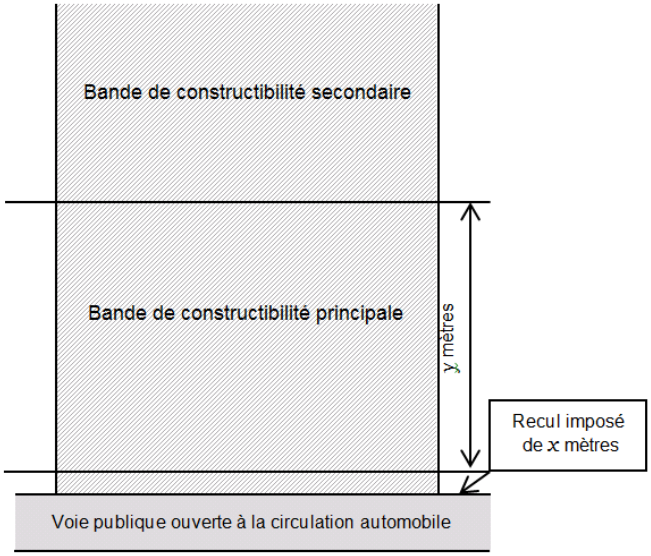
Selon les dispositions de l'article du 6 du règlement des zones (imposant aux constructions un recul de x mètres par rapport à la voie), la bande de constructibilité pourra commencer à x mètres de la voie.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies ou entre deux voies, la bande de constructibilité s'applique à partir des différentes voies.

Dans le cas d'un terrain bénéficiant de plusieurs bandes de constructibilité distinctes, les droits à bâtir se cumulent pas, mais se répartissent entre les différentes bandes de constructibilité.

Schéma bandes de constructibilité :





- Observation de la Ville : Mise en cohérence dans le corps du PLU avec les dispositions de la présente modification du PLU.