



Envoyé en préfecture le 16/05/2023

Reçu en préfecture le 16/05/2023

Publié le

ID : 069-216901124-20230510-D23_33-DE

Berger
Levrault

**EXTRAIT D'ACTE
DES DELIBERATIONS
DU 10 MAI 2023
D 23-33**

Nombre de Conseillers :
en exercice 29
présents 25
représentés 04

Séance du **10 mai 2023**
L'an deux mille vingt-trois
et le 10 mai
à dix-neuf heures

Le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique le 10 mai 2023 à la Passerelle. La présidence était assurée par madame le Maire, Nathalie SORIN

Étaient présents : Mme BABIC Virginie, M. BANCEL Jean-Louis, M CANTE Lucas, M CAPRINI Gérard, M. CHARNAY Claude, Mme CHAVEROT Virginie, M. CHAVOT Hervé, M. DESSEIGNET Robert, Mme DIMINO Martine, M. FORT Frédéric, M. FRACHISSE Yann, Mme GOUDARD Alexandra, M GRIMONET Philippe, Mme HACQUART Sylvie, Mme LE-HUU Delphine, M. MAGNOLI Thierry, Mme MEDINA Julie, Mme MONNIER Lise, Mme NOGUES-BRUNET Hélène, Mme PAPOT Nicole, M. POLNY Eric, M. PONSONNAILLE Christian, Mme SORIN Nathalie, M. SURLOPPE Richard, M. TOULAT François

Était excusé (représenté par) : Mme BURKHARDT Mélodie (A. GOUDARD), Mme CIBIEL Agnès (F. FORT), M. PARISOT Christian (N. PAPOT), Mme ROGEL Magali (Y. FRANCHISSE)

Madame Alexandra GOUDARD est élue secrétaire de séance, à l'unanimité.
Date de convocation : 3 mai 2023

Approbation de la modification n° 4 du PLU

Rappel

Par arrêté en date du 24 novembre 2022, Madame le Maire a prescrit la modification n° 4 du PLU approuvé le 27 mai 2013. L'objet de la procédure est de :

- ✓ Intégrer la mise en place d'exigences plus fortes en matière de végétalisation des espaces bâtis
- ✓ Faire évoluer les règles d'implantation pour mieux correspondre aux caractéristiques des tissus bâtis et intégrer les enjeux climatiques et énergétiques.
- ✓ Faire évoluer les règles d'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture pour renforcer le déploiement des dispositifs de production d'énergies renouvelables
- ✓ Préciser les règles de hauteur
- ✓ Préciser les règles de stationnement
- ✓ Réévaluer le pourcentage de mixité sociale exigé
- ✓ Faire évoluer des points mineurs du règlement
- ✓ Supprimer les mentions caduques liées aux évolutions de la réglementation

Les mesures de publicité ont été réalisées, à savoir : insertion dans un journal d'annonces légales le 29 novembre 2022, parution sur le site Internet de la commune le 29 novembre 2022, affichage dans les panneaux communaux le 30 novembre 2022.

Le dossier a été transmis, conformément au Code de l'Urbanisme, aux Personnes Publiques Associées, ainsi qu'à la MRAE (Missions Régionales d'Autorité Environnementale) qui n'a pas sollicité d'évaluation environnementale. Les Personnes Publiques Associées, qui ont répondu, ont rendu un avis favorable dont certains avec des recommandations. Les avis émis sont :

- SOL : la nécessité d'intégrer une date de référence (approbation de la présente modification du PLU) pour la comptabilisation des logements sociaux à produire, définir les espaces de pleine terre dans le règlement, réduire les exigences en matière de stationnement pour les petits logements,

- CCPA : rappeler dans le règlement qu'un zonage pluvial existe pour les plantations à moins de 1.50m des lignes génératrices des canaux
- RTE : fait référence aux SUP (Servitudes d'Utilité Publique) qui ne relèvent pas de la compétence de la commune, et souhaite des exceptions aux règles d'implantation pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- CDPENAF : avis favorable sans réserve ni recommandations,
- INAO : avis favorable sans réserve ni recommandations,
- Sainte Consorce : avis favorable sans réserve ni recommandations,
- Dommartin : avis favorable sans réserve ni recommandations,
- Conseil départemental : avis favorable sans réserve ni recommandations,
- UDAP : des recommandations concernant les murs en gabions à interdire dans les périmètres de MH, le positionnement des dispositifs de production d'ENR.

Par arrêté en date du 25 janvier 2023, Madame le Maire a ouvert l'enquête publique relative à cette modification n° 4 précisant les dates de l'enquête, les jours et heures de permanences du Commissaire enquêteur.

Au cours de cette enquête publique, 26 observations ont été formulées par le public.

A l'issue de l'enquête publique, Madame le Maire a pris connaissance des observations formulées qui ont porté principalement sur les thématiques suivantes :

- De nombreuses requêtes sans lien avec la modification portant sur des demandes de constructibilité de terrain, actuellement classés en zone A et N, sur le parc Ramel, sur des demandes d'information ne relevant pas directement du PLU, sur les mises à jour du cadastre relevant de la DGFIP et non de la commune, sur l'appel d'offres concernant l'étude du PLU,
Il a été répondu que la présente modification ne peut intégrer ces demandes qui sortent de son champ d'application.
- Des contributions générales en lien avec la densification et la perte de végétalisation des espaces : il a été rappelé que l'objet de cette modification n°4 est entre autres d'encadrer la densification par la mise en place de règles plus qualitatives notamment en matière de végétalisation des espaces de limitation de l'artificialisation des sols, et d'imperméabilisation, ainsi que d'harmonisation des hauteurs, de traitement des limites séparatives et des transitions paysagères avec les espaces agro-naturels.
- Des contributions concernant les hauteurs des constructions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines et la topographie : la présente modification vise bien à mieux encadrer les hauteurs des constructions en ajoutant à la hauteur maximale un nombre de niveaux maximal. Il a aussi été répondu que dans la zone Ua de bâti historique, il serait proposé de compléter le règlement sur l'harmonie nécessaire avec les constructions voisines.
- Des contributions soulevant le manque de stationnements : un des objets de la présente modification est bien de réévaluer les exigences en la matière. Il a aussi été rappelé que le logement locatif social est de par la loi soumis à un maximum de 1 place par logement. La présente modification vise aussi à renforcer les stationnements vélos pour promouvoir ce type de mobilité en alternative à la voiture, en particulier dans l'accès aux deux gares de la commune.
- Des contributions sur la mixité sociale portant sur sa qualité et sur sa localisation. Il a été répondu que la modification a pour objet de réévaluer les exigences en matière de

production de logements locatifs sociaux et de les répartir sur l'ensemble de la commune pour favoriser une réelle mixité de tous les quartiers.

- Des contributions portant sur la zone Up dont il est rappelé que la modification n'ouvre aucune nouvelle constructibilité. Il a été proposé suite à ces contributions d'adapter l'article UP13 afin qu'il n'y ait aucune ambiguïté sur la non constructibilité de cette zone.
- Une contribution sur le photovoltaïque au sol sur les espaces agricoles. Il a été rappelé que la priorité pour le développement du photovoltaïque est d'abord sur les bâtiments et sur les espaces artificialisés (zone d'activité par exemple), sans consommation foncière d'espaces agricoles ou naturels.

Monsieur le Commissaire enquêteur a rendu son rapport avec son avis et ses observations le 19 avril 2023. **Le Commissaire enquêteur a donné un avis favorable à la modification n° 4 du PLU.**

Il émet plusieurs recommandations qu'il est proposé de suivre :

- La formulation de la prise en compte de l'existant sur les hauteurs
- La modification de l'article UP13 afin de lever toute ambiguïté sur la constructibilité de cette zone
- La suppression de la définition des constructions passives du PLU, qui avaient été définies à l'époque. Aujourd'hui la réglementation environnementale s'applique indépendamment du PLU à toutes les nouvelles constructions et définit des normes différentes de l'époque
- L'inscription pour la règle de mixité sociale de la date d'approbation de la présente modification comme point de référence pour la comptabilisation des logements sociaux.
- De définir la notion de pleine terre végétalisée

De ce fait, il est demandé aux conseillers :

- ✓ De valider les évolutions suivantes liées aux contributions des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique soit principalement :
 - intégrer une date de référence (approbation de la présente modification du PLU) pour la comptabilisation des logements sociaux à produire,
 - définir les espaces de pleine terre dans le règlement,
 - réduire les exigences en matière de stationnement pour les petits logements (studios, T1, T2)
 - Rappeler dans le règlement qu'un zonage pluvial existe, interdire les constructions et plantations à moins d'1.50m des lignes génératrices des canalisations
 - Intégrer au règlement les précisions de l'UDAP concernant l'interdiction des murs en gabions dans les périmètres des monuments historiques, le positionnement des dispositifs de production d'Energies Renouvelables
 - Formuler la prise en compte de l'existant sur les hauteurs dans la zone Ua
 - Moduler la rédaction de l'article Up13 en supprimant les mentions qui portaient ambiguïté sur la constructibilité du site
 - Supprimer la définition des constructions passives et intégrer la définition de la pleine terre végétalisée
- ✓ D'approuver le PLU ainsi modifié

Le Conseil municipal, par vingt-quatre (24) voix pour et cinq (5) voix contre (JL BANCEL, L. CANTE, S. HACQUART, N. PAPOT, C. PARISOT) décide :

- ✓ **De valider les évolutions suivantes liées aux contributions des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique soit principalement :**
 - intégrer une date de référence (approbation de la présente modification du PLU) pour la comptabilisation des logements sociaux à produire,
 - définir les espaces de pleine terre dans le règlement,
 - réduire les exigences en matière de stationnement pour les petits logements (studios, T1, T2)
 - Rappeler dans le règlement qu'un zonage pluvial existe, interdire les constructions et plantations à moins d'1.50m des lignes génératrices des canalisations
 - Intégrer au règlement les précisions de l'UDAP concernant l'interdiction des murs en gabions dans les périmètres des monuments historiques, le positionnement des dispositifs de production d'Energies Renouvelables
 - Formuler la prise en compte de l'existant sur les hauteurs dans la zone Ua
 - Moduler la rédaction de l'article Up13 en supprimant les mentions qui portaient ambiguïté sur la constructibilité du site
 - Supprimer la définition des constructions passives et intégrer la définition de la pleine terre végétalisée
- ✓ **D'approuver le PLU ainsi modifié**

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.

Pour extrait conforme

Le Maire,
Nathalie SORIN

