

Révision du Plan Local d'Urbanisme TELOCHE

Compte-rendu de la réunion d'étude des avis des PPA et du rapport d'enquête publique

15 janvier 2008

Présents :

Commission urbanisme

Mme MENAGER, Maire
M. HOUDUS, Adjoint
M. GAINON, Adjoint
M. DOUMY, Adjoint
M. BOULAY, C.M.

Personnes hors conseil

Mme LAVOUE, DDE
M. DUVEAU, DDASS,
M. BOURDON, Conseil Général
M. ROISSE, Pays du Mans
M. FOLLENFANT, Mairie de Laigné en Belin
M. PIOGER, Adjoint St Mars d'Outillé
M. GASSE, Mairie Mulsanne
M. FOIN, représentant de la Chambre d'agriculture
M CLAVREUL, Urbaniste ARCHITOUR
Mme LENDIR, Adjointe administrative

Absents / Excusés :

M. ALLETON, Maire de Ruaudin
M. GUERIN, Conseil Régional
M. OURCOUDOY, Chambre des Métiers
M. GROUAS, Chambre de commerce
M. ROUX, Chambre d'agriculture
M. HENRY, DDAF,
Mme FLANDRIN, Mairie d'Ecommoy
M. COULON, CM Téléché
Mme GAINON, CM Téléché
Mme LARDEUX

Ordre du jour :

- Etude des avis des Personnes Publiques Associées
- Etude du rapport du commissaire enquêteur

1) Remarques des Personnes Publiques Associées

Services de l'Etat

- Accueil des Gens du voyage : supprimer l'autorisation de stationnement des caravanes en zone A
 - *La réalisation d'équipements liés à l'accueil des Gens du voyage ne sera admise qu'en zone naturelle et pas en zone agricole.*
- Prise en compte du bruit aux abords de l'A28 : reporter plus précisément l'A28 sur les plans
 - *Plans à corriger.*
- Prendre en compte les éléments de la réforme sur les autorisations d'urbanisme
 - *Préambule du règlement à corriger, éléments faisant références aux installations et travaux divers à supprimer.*
- Assainissement : 2 zones ont été inversées
 - *Plans à corriger.*
- RN138 : nouvelle appellation : RD 338
 - *A corriger dans les documents du PLU.*
- Servitudes : incohérences entre Rapport de présentation et plans pour la I1 et la Int1
 - *A corriger dans les documents du PLU.*
- Faute de frappe dans le règlement articles UB3 et AUZ3
 - *A corriger dans le règlement.*
- UE6 : manque une règle en cas d'absence d'alignement dominant
 - *Il est proposé de reprendre la rédaction du POS avec un retrait de 5 mètres au moins.*
- Prévoir des normes de stationnement dans la zone UE
 - *Reprendre les normes de la zone UZ*
- Matérialiser les accès interdits sur les rues de Bel Air, du 11 novembre et de l'Arche
 - *Ces prescriptions sont bien reportées sur les plans de zonage*
- Rédiger entièrement le règlement de la zone AU2 (pas de report vers les autres zones)
 - *A corriger dans le règlement.*
- Zone agricole : modifier la rédaction de l'article 2 qui porte à confusion
 - *A corriger dans le règlement (reprendre la rédaction proposée par la DDE).*
- Article N2 : pas judicieux d'autoriser les reconstructions d'anciens bâtiments
 - *Cette possibilité n'est retenue que pour la zone Nh.*
- Mettre à jour l'étude loi Barnier sur le Petit Raidit
 - *Etude à corriger.*

Conseil Général

- Modifier la rédaction des articles 3 des zones concernées par des RD
 - ➔ *A corriger dans le règlement.*

Chambre d'agriculture

- Zones N autour du bourg : souhait d'un classement A
 - ➔ *La commission urba souhaite conserver le zonage en l'état. La DDE ne voit pas d'inconvénients à ce classement.*
- Zone AU2a au sud du bourg : souhait d'un classement A
 - ➔ *Cette zone ne semble pas avoir d'impacts particuliers sur des exploitations agricoles. Elle est maintenue en AU2a.*
- Souhaite que les annexes soient liées à des habitations d'agriculteurs
 - ➔ *Accord de la commission sur ce point*
- Opposition à la protection systématique des mares
 - ➔ *Ces mares ont été repérées comme éléments à protéger lors de l'étude d'impact dans le cadre du remembrement lié à l'A28. Leur protection est indiquée comme une prescription et non une recommandation. Ces dispositions sont donc reprises dans le PLU.*
- Réglementer la hauteur des constructions en Nal
 - ➔ *Accord de la commission sur ce point*

Communes de St Mars d'Outillé, Ecommoy et Brette les Pins : pas d'observations
SIDERM : pas d'observations.

2) Observations diverses

- Répartition AU1 / AU2

Les élus pressentent que les zones AU1 risquent de rester bloquées par leur propriétaire pour une partie d'entre elles. Ils s'interrogent sur l'opportunité d'ouvrir une partie de zone AU2 en AU1.

La police de l'eau se prononcera sur les possibilités de nouveaux projets d'aménagement, en fonction du respect des normes de rejet de la STEP.

Aussi, la zone AU2 du Thiou bascule en zone AU1, urbanisable immédiatement. Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie du plan puisque la zone était déjà envisagée en AU.

Cette zone est la plus appropriée pour un classement AU1 :

- le bassin de rétention est déjà réalisé (commun avec l'opération voisine),
- elle est enclavée entre des zones U
- elle est d'un seul tenant.

- **Règle des 30 m d'éloignement maxi des constructions par rapport aux voies en zone UC**

Pour pouvoir mieux rentabiliser les réseaux et éviter une trop forte complexité des règles, les élus souhaitent modifier le règlement ainsi :

Zones UC :

- Pas de distance maximale d'implantation de l'habitation par rapport à la voie
- Nouvelles constructions autorisées si l'accès est commun avec une construction existante
- Raccordement au réseau d'assainissement obligatoire

Zone UCnc (assainissement non collectif) et UCacp (assainissement collectif projeté):

- Surface maximale des annexes à revoir (+ de 20 m²)
- Règle de 30 m d'éloignement par rapport aux voies uniquement pour les habitations
- Extensions et annexes pas concernées par la règle des 30 m

Zones NHc et NHcACP (assainissement collectif projeté) : mêmes dispositions que pour la zone UCnc.

- **Article 12 sur le stationnement :**

On ne peut pas exiger des places non closes (contraire à la liberté de se clore). Le règlement devra être modifié, on gardera une simple recommandation de ne pas clore les places de stationnement.

- **Assainissement :**

Quelques parcelles sont en autonome rue du Ranché (2524, 481, 482 et 478). A classer en UCnc.

- **Rue du Sicot :**

Rue du Sicot : 3 maisons n'apparaissent pas au cadastre. A rectifier, ainsi que le contour de la zone UC correspondant. Il s'agit d'une erreur matérielle.

- **Rue des Tulipes :**

Une parcelle inscrite en AU2 fait en fait physiquement partie d'un lot inscrit en UB. A rectifier, il s'agit d'une erreur matérielle.

3) Remarques enregistrées dans le rapport d'enquête

Le commissaire enquêteur est favorable à l'économie générale du projet de révision de PLU. Une recommandation particulière porte sur l'élargissement des voies existantes dans le bourg : éviter les préjudices causés aux riverains.

Nom	Objet de la remarque	Avis du commissaire enquêteur	Proposition
BERGERE	Conteste la future voie derrière la rue de la Treille		La liaison est utile. Maintien de la réserve.
FORTIN	Souhaite l'inscription en zone constructible d'un terrain route du Petit Aunay		Il ne s'agit pas d'une dent creuse (80 m de large). Reste en N.
TESSIER	Souhaite le maintien en zone constructible de parcelles rue de l'Arche		La zone NHc est détournée au plus près des constructions existantes. De plus les terrains ne sont pas en bordure de voie. Reste en A.
BRULON	Demande la création d'une piste cyclable		La réserve est prévue dans le PLU (n°8 et 9)
BOUSSARD	Demande le classement en AU1 de terrains AU2		Voir la capacité résiduelle de la STEP. De plus les terrains débloqués en AU1 seront ceux que la commune juge les plus opportuns à ouvrir. (voir remarque plus bas)
ROUILLARD	Les Perrières : demande un classement constructible du hameau		Non, contraire au projet du PLU de recentrer l'urbanisation sur le bourg
PLESSIS	Conteste la promiscuité générée par le classement constructible des terrains voisins		Non, le contour de la zone NHc a été défini suivant des critères clairs.
FORTIN	Demande une extension de la zone AU2 sur ses terrains.		Non, les surfaces AU ont été calculées suivant les besoins réels.
SOFIAL	Demande à ne pas figurer d'emplacement réservé pour la voie prévue en traversée du Thiou, mais plutôt une indication de voie à créer		Oui, l'ER n°14 sera réduit aux seuls terrains n'appartenant pas à la commune. Comme en AU2 le tracé de la voie à prévoir apparaîtra en pointillés et non en emplacement réservé.

MARTINEAU	Conteste un tracé de voie indicatif		Maintien du tracé envisagé. Celui-ci reste indicatif et n'est pas prévu à court terme.
KERLAIN	Demandent une réduction du % minimum d'espaces verts.		Ce point sera réétudié par les élus. Intermédiaire à trouver entre 30 m ² / logement et 20% de la surface de l'unité foncière.
TERTRE et ALLARD	Contestent l'élargissement de voie rue du Sicot	Emprise à réétudier	L'emprise est maintenue à 10 m mais de clôture à clôture sur les terrains bâtis. La réserve sera prise des 2 côtés de la voie.
GEORGET	Conteste la liaison entre la zone AU2 du Thuau et la rue de la Pelouse.		Maintien de la réserve. Dans le cadre du projet d'aménagement, la voie pourrait être à sens unique ou bordée de plantations pour limiter les nuisances.
GIGNON	Refus de la réserve n°17		Maintien de cette réserve utile pour l'aménagement du carrefour
CHESNEL	Demande la possibilité de réhabiliter un four à chanvre		Contraire aux orientations du PLU qui souhaite éviter la multiplication d'habitations en campagne
CAMUS	Demandent si une division est possible sur une parcelle rue des Alouettes		Oui si la règle des 30 m d'éloignement maxi par rapport aux voies en zone UC est supprimée (voir plus bas)
LEBRETON	Conteste l' « acquisition » d'un terrain en emplacement réservé		Il s'agit d'une réserve, pas d'une acquisition forcée.
DUMANS	Demande la possibilité de transformer une annexe en logement à la Petite Quinte		Non, pas en campagne
LEMAITRE	Demande la réduction de la réserve n°15, et l'extension de la zone constructible		La réserve n°15 pourra être adaptée. Le contour de la zone constructible peut être adapté pour permettre des extensions mais pas pour autoriser une nouvelle habitation

HIRBEC	Demande que ses parcelles soient constructibles	Défavorable	Non, le contour de la zone NHc a été défini suivant des critères clairs.
BATAILLE	Demande concernant l'assainissement		Hors sujet
DAVID	Demande que ses parcelles soient constructibles	Défavorable	Non, le contour de la zone NHc a été défini suivant des critères clairs.
BOZEC	Demande que ses parcelles soient constructibles		Le terrain est très petit, mais la modification pourrait entraîner la construction d'une nouvelle habitation, ce qui modifierait l'économie du plan. Avis défavorable.
JAMIN	Demande que sa parcelle E 1928 rue de la Croix de Pierre soit constructible		Non, maintien en zone A (déjà classée en zone NC dans le POS)

Planning prévisionnel de l'étude :

Approbation du PLU par Délibération du CM
Mardi 29 janvier 2008