

Commune de Thénezay – Elaboration du PLU

Compte rendu de la réunion du 07 Novembre 2011

Etaient présents à la réunion

Pour la commune : Mme Véronique Cornuault (Maire), Mme Christiane Tabuteau (Secrétaire de mairie), M Jean Louis Pineau (Adjoint au Maire), M Jacky Proust (Adjoint au Maire), Mme Danielle Noirault (Conseillère Municipale), M François Dezaly (membre de la commission).

Pour la DDT : Mme Dominique Parot

Pour le BE : Véronique Luneau (ECP Urbanisme)

Les remarques formulées par les personnes publiques associées ont conclu à un avis favorable sous réserve de leur prise en compte.

Le présent document reprend leur avis et les réponses apportées à leur observation ainsi que les points posant encore question.

Avis de la Préfecture (Services de l'Etat)

* RECOMMANDATIONS PORTANT SUR LA PRESENTATION DU PLU

Rapport de présentation

La préservation de la ressource en eau

La mise à jour des données relatives au SDAGE devra être réalisée. En effet, le territoire communal est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne qui a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2009.

Ce SDAGE définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin concerné dont les ambitions sont de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Les orientations fondamentales et les dispositions des SDAGE sont à prendre en compte.

Les incidences des orientations du PLU ne sont pas étudiées par rapport aux objectifs de protection et préservation du SDAGE. Les effets des aménagements prévus dans ce PLU devraient être comparés avec les mesures du SDAGE.

Proposition ou commentaire du BE :

Le rapport de présentation sera complété en ce sens et analysera les incidences du PLU par rapport aux objectifs du SDAGE

Décision ou commentaire de la commission communale

Le rapport de présentation sera complété

Le risque sismique :

Il conviendra de rajouter un paragraphe concernant l'existence du nouveau zonage sismique : «L'intégralité du département des Deux-Sèvres s'est vu classé en zone d'aléa modéré par décrets W2010-1254 et N°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Pour information, l'échelle des aléas se décompose en 5 zones: - très faible, faible, modéré, moyen et fort.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques seront appliquées aux bâtiments, aux équipements et installations. Ce nouveau décret entrera en vigueur le 1er mai 2011. »

Pour plus d'informations : www.planseime.fr

Proposition ou commentaire du BE :

Il sera fait mention du nouveau zonage sismique et du décret en date du 1^{er} mai 2011 dans le rapport de présentation.

Décision ou commentaire de la commission communale

Le rapport de présentation sera complété

Le règlement

Dispositions générales

Depuis la Loi ENE du 13 juillet 2010 l'article L 123-1 7° est remplacé par le L 123-1-5 7°

Les zones urbaines

Les articles 4 des zones incluses notamment dans le bourg devront être complétés par une prescription précisant que les eaux pluviales ne pourront être déversées au réseau unitaire collectif qu'après régulation du débit sauf impossibilité technique.

Proposition ou commentaire du BE :

L'article 4 des zones concernées (à préciser) sera complété par une prescription précisant que les eaux pluviales ne pourront être déversées au réseau unitaire collectif qu'après régulation du débit sauf impossibilité technique.

Décision ou commentaire de la commission communale

Le règlement sera complété

Les zones naturelles

Un sous-secteur NI correspond au terrain de moto-cross actuellement en activité. Le règlement autorise dans cette zone les constructions nouvelles à vocation de loisirs dont la hauteur peut atteindre 9 mètres de hauteur. Afin de limiter l'impact d'une éventuelle construction sur ce site, il y aura lieu de préciser des conditions plus restrictives, que ce soit en termes de hauteur ou de superficie.

Proposition ou commentaire du BE :

La hauteur des constructions possibles en zone NI pourraient être limitée à 6.00m

La superficie à autoriser est à préciser avec la commission

Commentaire ou avis de la DDT

Mme Parot demande des informations sur le projet et sur son insertion dans le site et s'interroge sur la nécessité de limiter la superficie des constructions.

Décision ou commentaire de la commission communale

La commission communale informe qu'un projet avait été présenté il y a plus d'un an et que depuis il n'avait pas été donné de suite. Les dimensions du bâtiment projeté étaient de 18X6m environ. Le bâtiment sera adossé à un bois. Le terrain de motocross lui-même est cerné de bois. Aucune vues lointaines du site ne sont possibles.

Le règlement sera complété

Le règlement du PLU sera modifié et autorisera une hauteur maximale pour les bâtiments de 4.00 mètres à l'égout du toit, sans limitation de superficie des constructions

Le zonage

Les espaces boisés classés

Plusieurs éléments sont classés en « Espace Boisé Classés ». Ce classement montre la volonté de la commune de préserver ses paysages et son environnement. Cependant le massif forestier au sud de la commune représente une superficie importante et ce classement pourrait être un frein à son exploitation.

En effet, le classement empêche la création de tout équipement nécessitant un défrichement. Il peut compromettre une gestion durable de cette forêt puisqu'il sera impossible de créer certains équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection du bois (par exemple: place de dépôt pour le bois, voirie empierrée, etc...). Il pourrait être intéressant de créer un zonage spécifique. Celui-ci correspondrait à une zone naturelle et forestière. Ainsi le règlement permettrait la protection du boisement ainsi que son exploitation.

❑ Proposition ou commentaire du BE :

Les EBC pourraient être retirés et une nouvelle zone (NPg ?) créée sur la base du plan de gestion (contour + réglementation du plan de gestion en vigueur) concernant le massif forestier (à transmettre par la DDT)

❑ Commentaire ou avis de la DDT

Mme Parot demande des informations sur les aménagements éventuels qui pourraient être rendus nécessaires par l'exploitation de la forêt. Dans le cas où il n'y en aurait pas, elle suggère de laisser les EBC en l'état.

❑ Décision ou commentaire de la commission communale

La commission confirme que la forêt est exploitée depuis longtemps et que les aménagements existants sont suffisants. Le bois n'est pas stocké sur place.

Le projet de PLU reste en l'état

*** RECOMMANDATIONS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE ARCHITECTE URBANISTE DE L'ETAT**

Il est donc souhaitable d'apporter quelques compléments au règlement, en particuliers, de la zone A

Zone A : Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit. Elle sera de 6 m pour les constructions R + 1.

La hauteur des annexes sera limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions agricoles mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ne dépassera pas 8 m à l'exception des silos ou émergences techniques exceptionnelles.

❑ Proposition ou commentaire du BE :

Les propositions de l'ABF sont à étudier par la commission communale.

❑ Décision ou commentaire de la commission communale

La commission communale décide de retenir :

- La limitation de la hauteur des constructions à 6.00m (R+1) à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des constructions agricoles mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ne dépassera pas 8 m, tout en intégrant une dérogation résultant de « contraintes techniques particulières ».

Le règlement sera modifié en ce sens

La commission décide de ne pas retenir :

- La limitation de la hauteur des annexes à 3.50 à l'égout du toit.

Toutes zones : Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.2. - Toutes constructions à usage d'habitation :

Toitures

La pose de verrière, ou de châssis tabatière (dimensions 55 cm x 75 cm maximum), est préférable à celle de châssis de toit de type velux ou similaires. Elles devront s'intégrer à la toiture à partir du faitage et seront ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

❑ Proposition ou commentaire du BE :

Cette prescription pourrait être mentionnée pour la zone UA.

❑ Commentaire ou avis de la DDT

Mme Parot fait remarquer que d'une façon générale, il faut éviter les formules de l'ordre de la recommandation dans le règlement. Elle demande si la qualité des bâtiments existants justifie une telle mesure

❑ Décision ou commentaire de la commission communale

La commission ne souhaite pas retenir cette proposition de l'ABF. En cas de travaux, elle pourra toujours sensibiliser le pétitionnaire au moment de la déclaration de travaux si cela se justifie.

Le règlement reste en l'état

Eléments divers

Les sous-sols sont interdits

Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.

Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon sera évitée.

Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives, etc ...)

❑ Proposition ou commentaire du BE :

A voir avec la commission communale.

Certaines configurations de terrain peuvent supporter la création de sous sols. Il peut cependant être ajouté une prescription sur l'accès aux sous sols, souvent mal intégrés.

L'observation sur les éléments technique pourrait être intégrée.

❑ Commentaire ou avis de la DDT

Mme Parot indique que pour les éléments ne faisant pas l'objet de déclaration, il n'est pas utile de mettre des prescriptions dans le règlement.

❑ Décision ou commentaire de la commission communale

La commission communale décide de retenir :

- La bonne intégration des éléments techniques en ajoutant un alinéa au règlement.

Le règlement sera modifié en ce sens

La commission décide de ne pas retenir :

- L'interdiction de réaliser des sous sols, mais souhaite ajouter un alinéa sur la bonne intégration de leur accès.
- D'ajouter des prescriptions sur les éléments ne faisant pas l'objet de déclaration
- D'ajouter des prescriptions sur les piscines

Capteurs solaires

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est interdite. Rechercher une implantation du capteur au sol dans le jardin.

Sur une construction ordinaire, et en zones 1AUH, les capteurs devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la toiture ou au bâtiment en général. En aucun cas ils ne devront engendrer une impression d'effets rapportés. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris ML 7037 ou plus sombre).

❑ Proposition ou commentaire du BE :

A voir avec la commission communale

Le BE propose : Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés architecturalement, particulièrement dans le cas des bâtiments à valeur patrimoniale remarquable et qu'ils soient encastrés dans la couverture. Il en est de même pour tous les éléments techniques en toiture.

❑ Commentaire ou avis de la DDT

Mme Parot propose une rédaction simplifiée de l'alinéa autorisant les capteurs solaires.

❑ Décision ou commentaire de la commission communale

La commune informe qu'il n'y a pas de bâtiment à valeur patrimoniale. Il est décidé de retenir la phrase proposée par le BE en supprimant la référence aux bâtiments patrimoniaux remarquables et la mention à d'autres éléments techniques en toiture. Mme le Maire soulève la question des éléments pour capteurs solaires quant à leur encastrement dans la toiture.

Le règlement sera modifié en ce sens

11.4. - Bâtiments agricoles

Il sera privilégié la mise en place de bâtiment rectangulaire parfaitement adapté au terrain naturel, sans remblais artificiel, couvert avec une toiture à 2 pans avec une pente n'excédant pas 25 % (*pour les extensions, cette pente sera adaptée à la pente du bâtiment existant*) et le faitage dans le sens de la longueur.

La couverture sera en fibre ciment de teinte naturelle ou en tôle pré laquée de couleur grise RAL7030 ou plus sombre.

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise sera privilégié.

Pour les hangars de dimension modeste dont la largeur est inférieure à 10 m, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée; alors, la pente de couverture sera comprise entre 28 % et 40 %.

❑ Proposition ou commentaire du BE :

A voir avec la commission communale.

Observation relative à un document de sensibilisation et pas à un document de PLU

Rappel : Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un effort d'intégration par leur matériau de revêtement, leur volumétrie et leur couleur – les couleurs vives (blancs et autres) et présentant des brillances sont interdites. Les matériaux en bois seront utilisés de préférence.

❑ Commentaire ou avis de la DDT

Mme Parot fait remarquer que d'une façon générale, il faut éviter les formules de l'ordre de la recommandation dans le règlement.

❑ Décision ou commentaire de la commission communale

Il existe déjà des éléments sur l'aspect des bâtiments en zone agricole.

La commune souhaite par contre que soit gérées les couvertures des bâtiments de stockage agricole en zone urbaine lors de leur réfection.

Il est souhaité qu'en zone UA et UB, lors de la réfection des couvertures des bâtiments de stockage, celle-ci soient réalisées soit en tuile, soit ardoise, soit **en fibre ciment de teinte flammée**, soit en tôle prélaquée en harmonie avec l'environnement immédiat.

Le règlement sera modifié en ce sens

11 .5 - Clôtures

La hauteur des clôtures maçonnées sera limitée à 1 m 20.

En zones A et N, les clôtures végétales d'essences locales variées seront privilégiées.

Les coffrets techniques seront alors intégrés à la haie par un habillage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture

❑ Proposition ou commentaire du BE :

Limiter la hauteur de la partie maçonnée à 1.20.

La référence à l'emploi d'essences locales dans les haies de clôture est déjà mentionnée dans le règlement

❑ Décision ou commentaire de la commission communale

La commission décide de limiter la hauteur de la partie maçonnée des clôtures à 1.20.

Le règlement sera modifié en ce sens

Avis de l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale du PLU de Thénézay

«Analyse de l'état initial de l'environnement/milieu humain »

Ce diagnostic est relativement complet mais souffre de certaines incohérences entre les différents chiffres utilisés permettant d'analyser l'évolution démographique. Le chiffre de 9 habitants par an est indiqué page 81, celui de 6 habitants par an est indiqué par le graphique page 82 et enfin le chiffre de 15 habitants par an est indiqué pages 124 et 129. Ces incohérences nuisent à la bonne compréhension du document. De plus, le document ne prend pas en compte les chiffres du dernier recensement et l'analyse est essentiellement basée sur des chiffres de 1999. Or il est nécessaires pour la bonne compréhension du document et la justification du projet, que les chiffres utilisés et les périodes sur lesquelles se basent les analyses soient cohérents et correspondent à la réalité observée sur la commune.

❑ Proposition ou commentaire du BE :

Les chiffres mentionnant l'évolution de la population seront vérifiés et corrigés : p81, il est fait mention d'une croissance de 6 habitants supplémentaires par an. Les chiffres annoncés ne couvrent pas les mêmes périodes. La croissance de 6 habitants par an concerne la période 1999-2010, la croissance de 15 habitants par an concerne la période 1999-2005. Les périodes de référence seront précisées dans le rapport de présentation.

❑ Décision ou commentaire de la commission communale

Le rapport de présentation sera modifié.

Conclusion sur l'analyse du rapport environnemental

Le rapport environnemental est globalement complet et conforme aux attendus réglementaires, à l'exception du résumé non technique qui a été à priori oublié dans le dossier déposé. Celui-ci doit être inclus au dossier d'enquête publique.

Sur le fond, plusieurs éléments indiquent que l'évaluation environnementale n'a pas été menée jusqu'à son terme (certaines zones constructibles en ZPS n'ont pas été analysées; des projets sont maintenus, en contradiction avec les préconisations de l'étude environnementale, des différences de degrés d'analyse existent entre différents projets...) ce qui nuit à la démonstration d'une intégration des enjeux environnementaux dans les réflexions communales et appelle des modifications et compléments au projet proposé.

* ANALYSE DU PROJET DE PLU ET DE LA MANIERE DONT IL PREND EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT

Concernant le zonage et le règlement

Dimensionnement du développement

Du fait de l'incohérence des chiffres annoncés dans le rapport de présentation, il est difficile de comprendre l'analyse qui a permis de définir le dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation. Ces dernières semblent cependant relativement surdimensionnées, ceci étant notamment dû à une taille moyenne des parcelles de 1200m² par logement alors que le chiffre annoncé dans le rapport de présentation est de 760m²

Le PLU prévoit de développer certains hameaux, principalement au travers des zones UB. Ce choix peut avoir des incidences sur l'environnement, qui ne sont pas évaluées : mitage, perte d'identité de certains hameaux, augmentation du nombre de déplacements motorisés, ...

Proposition ou commentaire du BE :

L'explication des calculs sera simplifiée.

Les espaces classés en UB ne constituent pas un mitage d'espaces naturels ou agricoles. Le BE propose cependant de rebalayer les zones UB avec la commission communale.

La plupart des parcelles incluses en UB sont ou déjà bâtie ou en cours de construction. Le potentiel en UB en secteur de village est d'environ 7 constructions.

Afin d'intégrer les constructions neuves dans le cadre identitaire des villages des prescriptions concernant l'implantation et l'aspect du bâti ont été mentionnées dans le règlement.

Décision ou commentaire de la commission communale

Le rapport de présentation sera revu.

Règlement

Le règlement concernant les zones soumises au risque technologique doit être repris afin d'assurer une lecture claire et précise pour le public. Ceci facilitera également la prise de décision de l'autorité compétente en matière de droit du sol.

Proposition ou commentaire du BE :

Le règlement sera revu suivant consignes de la DDT pour prise en compte du PPRT

Commentaire ou avis de la DDT

Mme Parot indique que la rédaction du règlement a fait l'objet d'une lecture avec le service instructeur concernant l'intégration des éléments du PPRT et que cela n'a pas appelé de remarque de sa part.

Décision ou commentaire de la commission communale

Le règlement reste en l'état