



# Commune de Crêches-sur-Saône

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

**Réunion n°26 du mar. 30 mai 2023**  
**BILAN ENQUETE PUBLIQUE ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES**

Personnes présentes :

<b>NOM Prénom</b>	<b>Qualité</b>	<b>Adresse mail</b>
Roger THEVENOT	Maire	
Michel BERTHET	1 <sup>er</sup> adjoint	
PAQUELIER Jean-Luc	Adjoint urbanisme	
Rémi BESSON	Conseiller municipal	
Patrice DUPONT	Conseiller municipal	
Carole BELOQUI	mairie – service urbanisme	
JUVANON Christophe	C.C.I. 21-71	
VINCENT Laurent	MBA	
RATIE Emmanuel	Chambre agriculture 71	
LANGARD Benoit	Directeur S.Co.T.	
LACORNE Catherine	D.D.T. 71	
VIGNERON Roxane	D.D.T. 71	
BONNAMOUR Alexandre	Bureau Natura	<a href="mailto:bureau.natura@free.fr">bureau.natura@free.fr</a>

Personnes excusées :

<b>NOM Prénom</b>	<b>Qualité</b>	<b>Adresse mail</b>

## **Ordre du jour :**

- Bilan des avis des personnes publiques sur le projet de P.L.U.
- Bilan de l'enquête publique et examen des demandes
- Questions diverses, suite de la procédure et approbation du P.L.U.

Monsieur le maire remercie les personnes présentes et ouvre la séance.

## **Examen des observations des personnes publiques associées**

En préambule A. Bonnamour précise qu'un examen global des observations des personnes publiques sera effectué afin de les intégrer aux différents documents du P.L.U. L'ensemble des observations de fond seront reprises, les demandes portant sur la forme ou sur des compléments aux études ne relevant pas du fond du dossier seront également intégrées au dossier dans la mesure du possible.

## **Avis de l'Etat**

C. Lacorne rappelle que l'État a émis un avis général, accompagné d'une note détaillée permettant une prise en compte des différents enjeux. L'Etat a formulé un avis favorable sur le projet, qui s'accompagne d'une observation sur la légalité et d'observations qu'il serait souhaitable de prendre en compte pour améliorer la sécurité juridique du futur P.L.U.

Sont plus particulièrement évoqués les éléments suivants :

## **Légalité**

Il conviendra de réactualiser le bilan foncier sur la période 2011-2021 afin de se conformer à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme. Ce point sera intégré au dossier.

## **Fragilités juridiques**

### **Zone 2AUX En Chapiller et le Fournier :**

Cette zone mise en place dans un cadre intercommunal (compétence économique de MBA) a suscité des interrogations de plusieurs services consultés, notamment concernant la prise en compte environnementale et l'urbanisation linéaire.

L'Etat rappelle qu'à court terme la zone est "fermée" (2AUX), et peut rester en l'état, mais que son ouverture sera conditionnée à la réalisation de diagnostics environnementaux et paysagers plus poussés, ainsi que la réalisation d'une étude de densification au titre de la loi Climat et Résilience. Ce point sera rappelé au rapport de présentation et en en-tête du règlement de la zone.

### **ER10 pour équipement sportif :**

Il s'agit d'un espace vert, destiné à le rester, qu'il n'est pas prévu de reblayer ou artificialiser. Ce point sera précisé dans le dossier.

### **ER8 pour boisement**

Il ne sera pas maintenu, en effet ce projet n'est plus d'actualité et remettrait en cause de vastes espaces agricoles.

### **Diagnostics zones humides**

Ce diagnostic n'a pas pu être mené sur certains terrains soumis à O.A.P. ou emplacement réservé (refus ou absence d'autorisation des propriétaires), il conviendra par conséquent d'indiquer aux futurs aménageurs qu'une vérification préalable sera nécessaire sur les terrains concernés.

## **SUP**

Les annexes SUP devront être mises à jour avec les documents transmis par l'État.

## **Avis de la Chambre d'Agriculture**

Concernant les changements de destination prévus, il est précisé qu'il s'agit d'une activité non agricole qui a été reprise et non de la transformation en locaux d'habitation.

Les modifications de règlement demandées seront effectuées. Le recul par rapport aux voies ordinaires ne sera pas réglementé en zone A. Il restera réglementé le long des départementales et autoroutes.

Le repérage du bâti agricole sera porté sur une annexe informative du P.L.U.

### **CCI**

Pas d'observations particulières. Il est signalé que les archives concernant l'ancienne Z.A.C. des Bouchardes, clôturée, ont été transférées à MBA.

### **MBA**

La reprise intégrale des articles du Code de l'urbanisme dans le règlement sera à supprimer pour éviter les incohérences liées aux évolutions réglementaires, et un renvoi au lexique national de l'urbanisme est suffisant.

Concernant l'enquête publique du zonage d'assainissement, les incompatibilités de calendrier entre le P.L.U. et le zonage n'ont pas permis de réaliser une enquête conjointe, par conséquent le futur zonage sera annexé au P.L.U. ultérieurement pas mise à jour. Le schéma directeur d'assainissement a fait l'objet d'une délibération de l'agglomération en 2022. Une enquête séparée sera donc organisée.

### **INAO**

Demande de suppression de l'ER8 (voir plus haut). Il sera effectivement supprimé.

### **S.Co.T.**

Le S.Co.T. en est à l'examen du DOO. Il devrait être arrêté en fin d'année.

### **Analyse des demandes formulées durant l'enquête publique**

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de réserves sur la prise en compte de certains éléments. 86 contributions ont été déposées pour 66 contributeurs, soit 20 doublons.

L'enquête s'est déroulée du 16/01/2023 au 22/02/2023. Quatre permanences se sont tenues.

La commune a transmis un mémoire en réponse dans lequel elle fait part de ses souhaits et des réponses qu'elle entend apporter à chacune des observations. Toutefois certains d'entre eux ne pourront pas être suivis compte tenu de contraintes réglementaires (extension urbaine, égalité de traitement entre citoyens, obligation d'un passage en CDPENAF pour des terrains qui n'auraient pas été examinés).

Sont par conséquent examinées en réunion les observations suivantes uniquement, soit qu'elles induisent une modification du projet initial, soit qu'elles ne permettent pas de suivre le souhait formulé par la commune dans son mémoire en réponse au procès verbal du commissaire enquêteur, ou relèvent d'un cas particulier à évoquer avec les personnes publiques. Les réponses apportées aux autres demandes n'impliquant pas de modification du projet, ou ne suscitant pas d'observations particulières figurent dans les réponses au PV fourni par le commissaire enquêteur :

#### **Demande 6 - Perfin**

Des mises en cohérence ont été effectuées sur ce secteur de la commune afin de prendre en compte les parties artificialisées des parcelles, contiguës à des habitations existantes. L'habitation du demandeur n'a toutefois pas fait l'objet de ce traitement, ce qui implique une limite de zone urbanisable qui coupe son unité foncière en deux au ras de son habitation.

Eu égard à la présence de zones inondables, la partie non inondable peut donc être rattachée à la zone Ub. Elle ne nécessite pas de passage en CDPENAF, la zone étant déjà classée U avant la révision.

Avis favorable sur partie non inondable.

#### **Demande 10 - Projet château d'Estours**

Une procédure spécifique devra être menée. Ce projet aurait des incidences en termes de continuités écologiques et de risques, au sein d'un périmètre de monument historique. Il nécessiterait par ailleurs un passage en CDPENAF et des allongements de procédure importants.

Une procédure de révision allégée devra par conséquent être menée après approbation du P.L.U., ce qui permettra une vision globale et une prise en compte efficace de ce projet spécifique et de ses enjeux.

#### **Demande 11 - Pinsard**

Pas de passage en CDPENAF car UE auparavant.

En raison de l'équité de traitement par rapport à des demandes similaires rejetées, la réponse devrait être négative. Proximité d'une zone UX destinée à des activités ne milite pas en faveur de l'accueil d'une habitation.  
Avis négatif.

#### **Demande 12 – Thibert**

Avis favorable s'agissant d'un projet agricole. La commune contactera le demandeur afin de s'assurer de la bonne cohérence entre le projet agricole et le zonage arrêté, qui sera adapté si nécessaire.

#### **Demande 13 - Seigneuret**

Le secteur était classé en UX, ainsi que les bâtiments voisins avant la révision du PLU. Il a été reclassé en A afin de prendre en compte la présence d'une exploitation viticole.

C. Lacorne précise qu'il convient de respecter l'égalité de traitement entre demandeurs.

La Chambre d'agriculture précise qu'il existe déjà un logement pour l'exploitant agricole. Le changement de classement pourrait être envisagé pour la partie initialement en zone urbaine UX qui a été classée en A (ne consommant pas d'espace car déjà artificialisé, et non soumis à avis de la CDPENAF), mais pas pour la partie en An de protection stricte qui constituerait une extension. De la sorte, il n'y a pas consommation de surface hors enveloppe urbaine du P.L.U., et pas de distorsion par rapport à d'autres demandeurs. Avis favorable uniquement pour la surface constructible d'une habitation en cohérence avec les densités du P.A.D.D. (environ 500 m<sup>2</sup> rattachés à UB contigu).

#### **Demande 14 Pinto**

La demande porte sur une partie de parcelle initialement située en zone agricole, qui nécessiterait un passage en CDPENAF. La surface demandée (près de 900 m<sup>2</sup>) pourrait permettre la construction d'une habitation. Par souci d'équité de traitement avec des cas similaires, avis défavorable. Cela n'interdit pas l'entretien des annexes présentes sur la parcelle. Par ailleurs la présence d'une piscine, si elle s'avère être en dur, non cadastrée, semble indiquer une construction non autorisée.

#### **Demande 15 Goncalves**

Contentieux en cours, constituant une extension urbaine nette, quand bien même elle a été classée U à l'ancien P.L.U. Avis défavorable.

#### **Demande 20 Brandao**

La commune aurait souhaité un recul de la limite, très proche d'une habitation existante. Les terrains n'ayant toutefois pas fait l'objet d'un examen en CDPENAF, il n'est pas possible de donner un avis favorable.

#### **Demandes 24+27 Labruyère – Rey**

Une extension de la zone des Bouchardes est demandée pour l'implantation d'une entreprise. Il est proposé d'y répondre favorablement, les terrains ayant déjà été artificialisés lors de l'aménagement de la frange Est de la zone des Bouchardes et étant déjà urbanisables dans le P.L.U. initial. La parcelle ayant été peu entretenue, elle connaît un début d'enfrichement et n'a a priori pas d'intérêt environnemental notable.

Le demandeur a par ailleurs fait état d'une analyse environnementale dans sa demande qui confirme l'absence de sensibilité environnementale.

Afin de ne pas engendrer une extension excessive des espaces d'activités, il est décidé, avec l'accord de MBA de réduire d'une surface équivalente la zone Sud 2AUX. Par ailleurs, seuls les terrains en zone bleue pourront être urbanisés (exclusion de la partie de parcelle en zone rouge).

Avis favorable sous réserve de la condition ci-dessus.

#### **Demande 34 Dupont**

Rejet de la demande de recul à 0, cette disposition étant destinée à éviter la juxtaposition et les nuisances entre zones d'activité et zones habitées. Le recul des zones UX est cependant réévalué à 5 mètres pour l'ensemble des zones UX.

#### **Demande 36 Bousseaud**

Demande de classement Uj d'une partie d'unité foncière concernée par un parc et espaces verts présentant un intérêt paysager Route des Pérelles.

Avis favorable, classement de la partie arborée en bordure de voie.

**Demande 41 Deudon**

La commune a émis initialement un avis favorable. Il s'avère toutefois que la parcelle peut servir d'accès à des tènements agricoles, et qu'elle était déjà classée en A dans le P.L.U. initial. Un passage en CDPENAF serait donc nécessaire pour valider ce changement, par ailleurs situé hors enveloppe urbaine. L'égalité de traitement avec les cas similaires doit également être prise en compte.  
Avis défavorable.

**Demande 48 Pinsard**

La commune a émis initialement un avis favorable. Il s'avère toutefois que la parcelle était déjà classée en A dans le P.L.U. initial. Un passage en CDPENAF serait donc nécessaire pour valider ce changement, malgré sa situation en limite intérieure de l'enveloppe urbaine. L'égalité de traitement avec les cas similaires doit également être prise en compte.  
Avis défavorable.

**Demande 49 Pinsard Jean-Paul**

Des problèmes de pollution sont signalés par le demandeur. La commune a déjà effectué des démarches pour prendre en compte ce problème, mais les interlocuteurs administratifs n'ont à ce jour pas donné suite à ces prises de contact.

**Demande 50 Pinsard René**

Demande de classement d'un arbre remarquable (magnolia).  
Avis favorable.

**Demande 52 Seigneuret**

Elle est à prendre en compte avec les demandes contiguës n°17 et 55. Il s'agit de terrains en extension urbaine, classés en A au P.L.U. initial, non déclarés à la P.A.C. mais à vocation agricole potentielle (prairie). Outre une surface en extension excédentaire par rapport aux besoins du P.L.U., ces terrains nécessiteraient un passage en CDPENAF. Par souci d'égalité de traitement avec les demandeurs contigus ou similaires, un avis favorable est inenvisageable. Pas de changement par rapport à l'avis initial formulé dans le mémoire en réponse au PV du commissaire enquêteur.  
Avis défavorable.

**Demande 55 Magnard**

Bien que la surface soit très limitée et que le classement du fond de parcelle puisse sembler logique, il convient de prendre en compte la présence de nombreuses demandes similaires ailleurs sur la commune et sur les parcelles voisines. Par ailleurs le fond de parcelle était classé en A dans le P.L.U. initial, ce qui nécessiterait un passage en CDPENAF et le demandeur dispose d'une surface suffisante sur le reste de la parcelle. Il ne serait donc pas justifiable de donner un avis favorable au regard du contexte. Avis défavorable.

Il conviendra par ailleurs de prendre en compte les observations de l'architecte en charge du projet d'extension du groupe scolaire concernant l'usage de lasures dans le règlement.

Concernant les observations de l'UDAP sur les coloris, la commune souhaite conserver son nuancier, les prescriptions de l'UDAP étant limité au périmètre délimité aux abords du château d'Estours.

**Suite de la procédure et approbation du P.L.U.**

En l'absence de S.Co.T. le P.L.U. devient opposable 1 mois après son approbation par le conseil municipal.

La commune devra créer un compte sur le géoportail de l'urbanisme et désigner le Bureau Natura comme délégataire pour le dépôt (identifiant "bureau.natura") du dossier sur la plateforme.

La délibération à prendre fera état des évolutions du dossier consécutivement à l'enquête publique et à l'avis des personnes publiques.

Le rapport du commissaire enquêteur remis à la commune peut être rendu public conformément à la réglementation.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.