

EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FINAL

Les observations et les pièces jointes seront traitées en même temps lorsque l'observation et la pièce jointe traitent du même sujet ; la pièce jointe sera traitée indépendamment si elle traite d'un autre sujet.

Observation n°1 de Monsieur Michel GRES qui demande au commissaire-enquêteur que les dépositions inscrites les 23 mars 2017 et 1^{er} février 2018 sur le registre de la concertation publique soit intégrées dans le registre de l'enquête publique et de M. Jean-Baptiste VIDAL qui dépose deux documents concernant la parcelle n°105.

Réponse du commissaire enquêteur

Monsieur GRÈS aurait pu venir avec ces documents et les déposer en pièce jointe au registre d'enquête et c'est la même chose pour Monsieur VIDAL.

Observation n° 2 de Monsieur Patrice SORNIQUE qui a pris connaissance des documents de l'enquête publique et à parlé avec le commissaire-enquêteur.

Observation n° 3 Visite de Monsieur CHESTIER.

Observation n°4 de Monsieur José HERNÁNDEZ qui souhaite des précisions sur l'emprise au sol d'une construction car il voudrait faire un préau pour protéger 2 véhicules

Réponse du commissaire enquêteur

L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction. Les

Observation n°5 : Suite à la visite avec le commissaire-enquêteur je veux monter un dossier pour un permis de construire d'une parcelle existant avec une construction déjà acceptée par la mairie. Aucune signature n'a été apposée.

Pièce jointe n°1 de Monsieur Alain LEFEBVRE qui indique avoir demandé après la réunion publique début octobre 2017 puis par un courrier du 11 octobre 2017 que ses terrains situés en zone verte soient reclassés en zone constructibles.

Il indique avoir plusieurs arguments favorables à sa demande

1 les terrains concernés sont entourés de terrains constructibles sur les parcelles 69 et 185 construit depuis de nombreuses années.

2 Il indique que la parcelle numéro 255 située juste en face allait être construite

3 il constate que ces parcelles sont en zone blanche ce qui signifie qu'elles sont situées dans une zone non inondable dans le « Climat de la pomme de pin », l'un des points les plus hauts de la commune.

4 Il indique qu'il vendra les terrains s'ils sont constructibles.

Réponse du commissaire enquêteur

Les parcelles 226 et 70 sont toutes deux classées Fort Vitesse dans le PPRI, aucune construction n'est donc possible dans ces parcelles.

Pièce jointe n° 2 de Monsieur Jean-Baptiste Vidal et Madame Valérie - Anne DELAIDDE qui souhaitent un changement de destination de leur parcelle 105

Ils sont propriétaires-habitants d'un terrain découpé en trois parties bien distinctes au n° 310 de la rue du Château à Saint Denis en Val dans le domaine de Melleray.

1 Le terrain principal parfaitement rond est délimité par un mur de pierre et occupe une surface d'environ 4000 m² ;

2 Une courte allée relie leur terrain au chemin de service du château de Melleray. Cet accès sous servitude leur permet ainsi qu'aux autres résidents d'accéder à leur terrain et à leur habitation.

3 Une langue de terre, petit-bois très clairsemée et friches, relie la parcelle ronde à la rue du Château sur une longueur d'environ 65 m et 15 m de large ; il semblerait que ce découpage avait été réalisé de manière à conserver un accès à la route en cas de caducité de la servitude.

Leur souhait est de lotir les presque 1000 m² que couvre la langue de terre. Ils y feraient bâtir un petit logement à usage locatif, type maison en bois ou construction légère démontable qui s'intégrait parfaitement dans l'environnement de Melleray.

Ils conserveraient une langue de terre de largeur suffisante, partagée ou non avec la parcelle locative, pour permettre l'accès futur à leur terrain par des véhicules si besoin.

Le terrain est classé en totalité zone Nbz1 et donc inconstructible ils demandent de permettre leur construction possible au moins sur la portion de terrain concernée.

Réponse du commissaire enquêteur

La zone de Melleray est une zone naturelle, au PPRI elle est classé zone forte hauteur et zone d'écoulement préférentiel. Aucune construction n'est possible dans cette zone.

Pièce jointe n°3 de Madame Christiane RAFFARD qui habite Saint-Laurent sur mer. La question de Madame RAFFARD concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Dans le règlement, paragraphe UC II 61.2 il est indiqué que les constructions doivent être implantées à au moins 3 m en retrait des limites séparatives.

Que les constructions annexes, indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 20 m² d'emprise au sol doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 3 m par rapport à ses limites. Madame RAFFARD demande une modification de cette recommandation pour édifier un garage aux limites séparatives, de 30 m² d'emprise au sol et qu'il puisse être accolé à la construction d'une maison.

Réponse du commissaire enquêteur

Il n'y a pas lieu de faire un passe-droit pour Madame RAFFARD il n'y aura donc pas de modifications du règlement.

Observation n°6 de Monsieur Michel GRÈS qui demande de tenir compte de ses propositions écrites dans le registre de concertation le 22 novembre 2016 et le 23 mars 2017 concernant le transport, les dessertes par le train, le désenclavement de Saint-Denis de l'hôtel grâce à une halte ferroviaire à Saint-Jean le Blanc.

Le 1er février 2018 il a abordé les constructions, les fossés jurés.

Ces propositions n'ont pas été prises en compte dans le bilan de la concertation pièce 11. Dans la note de synthèse pièce 12 on ne parle que des constructions et on ignore les déplacements.

Pièce jointe n°4 Michel CHESTIER qui demande que le pourcentage du plan local d'urbanisme passe de 10 à 20 % conformément à la modification du PPR il janvier 2015.

Réponse du Commissaire-enquêteur :

L'opération a déjà été faite..

Observation n°7 de Michel GRES.

À propos des pistes cyclables, des rues et de leur aménagement. Il indique que dans un carrefour si une route départementale et une route de la métropole sont concernées par un aménagement ces deux collectivités s'en rejettent l'aménagement qui se voit donc repoussé aux calendes grecques. Il précise que c'est surtout le cas des ronds-points.

Pire : La commune de Saint-Denis après maintes tergiversations a consenti à un aménagement de bandes cyclables rue du Moulin en continuité logique et raisonnable avec la piste de la rue de Beaulieu. Pour cela il faut réaliser des bandes cyclables autour du rond-point ce qui d'après le maire est du ressort de la métropole. Celle-ci contactée par la mairie avait répondu que cette opération était impossible ! Plusieurs ronds-points sont déjà aménagés aux Bruyères, et surtout à la quasi perfection le rond-point :Fonderie stade rugby autour duquel les pistes cyclables sont bien signalées, délimitées Et sécurisantes en continuité avec la piste de la rue des Montées et de celle qui vient de la rue de la Cornaillère depuis Saint-Denis et par-dessus la voie ferrée à quatre voies. Monsieur GRES demande que les carrefours où elles aboutissent ou recoupent d'autres rues soient bien aménagées pour la sécurité des cyclistes, des voiturettes des personnes handicapées et des landaus.

Réponse du commissaire enquêteur

Un aménagement de rond-point existe déjà et je suis tout à fait de l'avis de Monsieur GRES pour que cet aménagement soit étendu, dans un premier temps aux carrefours les plus dangereux et par la suite aux autres pistes cyclables ce qui permettrait de sécuriser les cyclistes.

Observation n°8 de Madame RAFFARD concernant un courrier en date du 14 novembre 2018, Madame RAFFARD apportera des photos et des documents concernant ces parcelles.

Pièce jointe n°5 de Monsieur Hernández, cette pièce ne comporte qu'une adresse et un trait de crayon qui désigne une parcelle de 996 m².Monsieur Hernández n'a fait aucune demande.

Observation n°9 de Monsieur Michel GRES concernant les inondations :

1 Les fossés : Tout passage par-dessus un fossé doit être fait par un ponceau qui ne réduit pas la section du fossé et en facilite l'entretien, ce qui n'est pas le cas d'un busage.

2 Tout permis de construire doit interdire l'imperméabilisation du sol au-delà de 3 m autour des constructions. Concernant les véhicules l'accès pourrait se faire par 2 bandes pavées de 50 cm de largeur.

3 Recenser tous les anciens fossés, compléter la carte 5, l'agrandir et l'exposer au public à côté de celle du PPRI et la reporter sur le plan du réseau d'assainissement. Il est nécessaire de réhabiliter les fossés, en prévoir le financement et un calendrier.

L'inondation se produit rapidement mais peut durer plusieurs semaines ou des mois si l'eau ne peut s'infiltrer ou être évacuée par les fossés.

En conclusion, il faut faciliter au maximum la porosité et la perméabilité pour l'infiltration des eaux de surface. **Où sont les bassins de rétention ?**

Réponse du commissaire enquêteur

Encore une fois les observations et les propositions de Monsieur GRES sont pertinentes ; les fossés doivent être nettoyés et calibrés de façon à pouvoir permettre l'écoulement d'eau, les busages doivent être évités et régulièrement nettoyés, faute de quoi ils se transforment en bouchon, ce qui est le cas dans la zone de la Folie à la sortie de la commune.

Les quatre bassins de rétention sont situés Rue des Cordelles (ER13) ; Rue de la Loire/Rue Essonne/Vilaine (ER16) ; Rue de la Cornaillère/RD951(ER18) ; ZAC des Hauts de Sabanne.

Pièce jointe n°6 de Madame Christiane RAFFARD qui comprend deux feuilles dont un extrait d'un plan cadastral. Dans la zone UC paragraphe UC II-1.2 il est inscrit que l'implantation par rapport aux limites séparatives doit être à au moins à 3 m en retrait des limites séparatives. Madame Raffard demande une dérogation pour construire un garage en limites séparatives de 30 m² d'emprise au sol afin qu'il puisse être accolé à la construction d'une maison

Réponse du commissaire-enquêteur

il n'y a pas lieu d'accorder de dérogation à Madame Raffard, elle devra respecter le règlement de la zone concernée si elle veut y construire un garage.

Observation n°10 de Monsieur Michel GRES qui concerne les cyclistes Dionysiens qui vont à Orléans en passant par le pont Thinat.

Les cyclistes qui se rendent à Orléans par le Thinat *profitent* des nuisances automobiles, bruit, gaz poussières et à la sortie du pont près d'une passerelle de forte pente et « casse-gueule » surtout en temps de pluie de gel ou de givre.

Monsieur GRES demande d'aménager un passage cycliste par le pont de chemin de fer et la piste latérale à la voie ferrée large de 1,4 m. Ceci permettrait un passage tranquille sauf au passage des trains, au maximum 5 par heure. Les cyclistes ne respireraient plus d'air vicié et ne passeraient plus sur la passerelle forte pente qui est dangereuse

Il rappelle le prix de la Loire à vélo, 600 000 €, pour une longueur de 20 m et dont le chantier a duré deux mois.

Il demande aussi d'enlever la poutre de bois côté nord ce qui permettrait d'aller tout droit sans perdre d'élan.

Pour terminer il indique que beaucoup d'autres réalisations cyclables laissent à désirer ; que ce serait bien que les décideurs ne résonnent plus sur un plan mais sur place, en vélo si possible et avec les associations cyclistes !

Réponse du commissaire-enquêteur

Il est peu probable que la SNCF permette la circulation des cyclistes le long de la voie ferrée, toutefois ceci pourrait être demandé, avec des aménagements.

La poutre de bois devrait être enlevée, ou tout au moins coupée pour éviter qu'un cycliste ne vienne la percuter.

Observation n°11 : Le texte de cette observation est illisible et la signature non identifiable.

Observation n° 12 : La question concerne la construction d'une future maison en zone NC, là encore la signature n'est pas identifiable.

Observation n° 13 de Monsieur Christian MONTIGNY qui demande que les parcelles 184 et 185 soient détachées pour les transformer en terrain à bâtir.

Réponse du commissaire-enquêteur

Ces parcelles sont classées en zone N et au PPRI dans une zone à très forte vitesse, aucune construction n'est donc possible dans cette zone.

Observation n°14 de Madame Jocelyne LEROY qui souhaite avoir des renseignements sur ses parcelles en indivision avec ses beaux-frères et sur sa parcelle en nom propre.

Réponse du commissaire-enquêteur

Je n'ai pu donner de renseignements concernant l'indivision à Madame LEROY et je lui ai conseillé de prendre contact avec un cabinet de géomètre ou un notaire.

Observation n° 15 de Monsieur BONNICHON qui souhaite un déplacement du bassin n° 2 et son agrandissement à au moins 10 000 m².

Réponse du commissaire-enquêteur

Je donne un avis favorable à l'observation de Monsieur BONNICHON compte-tenu du fait que le bassin concerné accueillera plus d'eau qu'au paravent.

Observation N° 16 et pièce jointe n° 7 de Monsieur Thomas MARTAUD qui demande de bien vouloir revoir le classement en zone agricole des parcelles de sa propriété cadastrées section B n° 11 et 76 sur lesquelles se trouve sa résidence principale.

Il indique

S'appuyer sur le principe du bénéfice du droit acquis sous l'empire de l'antériorité, la maison a été construite en 1978.

Que des permis de construire dernièrement validés autorisaient des nouvelles constructions sur les parcelles adjacentes à son bien, l'une des parcelles étant située à 5 m de sa limite de propriété.

Que des habitations ont déjà été construites aux environs immédiats de son bien.

Etre en conformité avec les autres documents de planification.

Il termine en indiquant que le PPRI fixe niveaux d'aléas identiques entre ses parcelles cadastrales et les parcelles adjacentes, en les classant toutes deux en zone d'aléa très forte vitesse.

Réponse du commissaire-enquêteur

Que la parcelle de Monsieur MARTAUD soit classée en zone agricole ou non, elle est classée en zone d'aléa forte vitesse au PPRI et c'est ceci qui prime.

Observation n° 17 et pièce jointe n° 12 de Monsieur ABDOUL RASSOUL Ali qui indique avoir construit en 1986 une maison d'habitation sur la parcelle n° 59 d'un lot qui comprend les parcelles 56 à 60 et les lots 32 et 62. Monsieur ABDOUL RASSOU déclare qu'il est atteint d'une pathologie qualifiée de RARE qui nécessite une aide humaine dans les gestes de la vie courante et dont le corps médical n'a pas trouvé l'origine à ce jour. Il souhaite construire sur ce dernier lot une habitation pour son fils Samuel qui travaille en Suisse, réside à Annecy et qui souhaite se rapprocher de sa famille.

Réponse du commissaire-enquêteur

Les parcelles de Monsieur ABDOUL RASSOUL sont classées en zone d'aléa forte vitesse et en zone agricole, aucune construction n'est possible dans ces conditions.

Observation n° 18 de Monsieur et Madame SOUM qui enverront un courrier.

Observation n° 19 d'une personne qui est venue expliquer de façon détaillée ses observations par mail, la signature est illisible.

Observation n° 20 : déplacement sur le terrain dans le secteur Colombier, Dinetard, Folie, Sabannes.

Observation n° 21 de Monsieur Philippe SIFROUDIS qui sollicite l'inscription d'un espace boisé classé d'environ 2 ha situé à proximité de sa résidence qui comporte plusieurs éléments de valeur écologique historique :

Une Turcie datant de l'époque carolingienne, plusieurs pins « chauves » au pied desquels existent des pneumatophores.

De nombreux arbres centenaires : chênes et en particulier un grand cèdre. Ces arbres ont pris au fil des années de très hautes tailles.

Réponse du commissaire-enquêteur

Avis favorable du commissaire-enquêteur pour la création d'un espace boisé classé sur la parcelle définie par Monsieur Philippe SIFROUDIS qui devra contacter la commune.

Observation n° 22 de Madame Laurence CAMPOS qui est propriétaire de la ferme de l'Ansière et qui demande que la parcelle A 1345 soit classée en STECAL. Cette parcelle comprend le chemin d'accès à la ferme et le terrain annexé au gîte. Sans ces accès la ferme reste privée de ses possibilités : une des granges situées en du chemin d'accès contienne locale liée à la Loire à vélo et ce local donne directement sur la parcelle à 1345.

Réponse du commissaire-enquêteur

La demande de Madame CAMPOS correspond tout à fait à ce qu'on attend d'un STECAL ; je donne donc un avis favorable à cette demande.

Pièce jointe n° 13 de Monsieur Gérard MAZZOCHI qui propose de le classement de l'ancienne digue ou levée La turcie de Saint-Jean le Blanc à Cendrillon.

Il a été retrouvé les traces d'un endiguement d'âge médiéval.

Devant Orléans la Loire est contenue sur sa rive gauche par des turcies habitées, auxquelles font suite vers l'amont des ouvrages qui se prolongent jusqu'à Saint-Denis en Val et Sandillon. Cette société déjà présente à l'époque carolingienne et c'est le vestige d'endiguement le plus ancien de la vallée de la Loire.

La turcie prend son origine à Saint-Jean le Blanc, elle passe successivement au lieu-dit le Boutron, continue en direction du Petit Bouchet ; elle laisse sur le côté Nord le grand Bouchet et rejoint le fleuve jusqu'aux lieux-dits le Rondeau, le Lumina, le Mont et s'arrête à proximité de la fosse de la Roture. Elle reprend ensuite son parcours vers le Melleray..... et retrouve la Loire à Sandillon.

Elle est visible derrière le grand Bouchet et sur son parcours du Lumina jusqu'au lieu-dit Bagneau sur la commune de Sandillon.

Elle est la toute première réalisation d'une protection illusoire qui n'aurait jamais dû voir le jour.

Par l'exemple qu'elle donne, Monsieur MAZZOCHI propose son classement au titre de conservation du patrimoine ligérien.

Réponse du commissaire-enquêteur

Ceci ne concerne pas l'enquête, mais ce document pourrait être remis au président de L'AGGLO qui pourra rencontrer Monsieur MAZZOCHI.

Observation n° 20 Déplacement du commissaire enquêteur sur le terrain, secteur Colombier, Caillat, Dinetard, Folie et Sabannes.

Observation n°21 Monsieur et Madame SOUM présentent le hameau des Brulis

Le hameau est une résidence privée avec des espaces verts, qu'arriverait-il s'il tombait dans le domaine public en cas de rétrocession à la mairie ou à l'Agglo, certains copropriétaires souhaitent s'exonérer des charges que l'entretien des espaces verts suppose. Il deviendrait constructible au regard de la loi.

L'espace est grand au milieu de la résidence privée et d'une dizaine de riverains, il est entouré d'une haute haie et d'une plus petite plantée à l'intérieur en prévision du vieillissement de la première.

Il est bordé d'allées qui permettent des promenades pour les enfants.

Il donne à la résidence une physionomie verte spacieuse et aérée.

Certains propriétaires souhaitent avec Monsieur et Madame Soum qu'il reste en l'état avec ou sans rétrocession, c'est-à-dire qu'il reste inconstructible. Ils demandent de requalifier ce grand espace vert en espace boisé classé, voire en zone naturelle.

Réponse du commissaire-enquêteur

D'un point de vue environnemental, la bonne solution est de classer cet espace vert en espace boisé classé, ceci permet de garder l'aspect actuel de cette zone verte au milieu d'un espace urbanisé.

C'est différent en ce qui concerne l'urbanisation de la zone ; celle-ci est constituée d'une seule parcelle, et dans le cas où l'espace deviendrait un espace naturel ou un espace boisé classé la totalité des parcelles de tous les habitants de la zone devrait être bornée à nouveau et ceci à la charge des propriétaires.

A moins que Monsieur et Madame SOUM ne trouvent un financement qui prendrait en compte les frais de bornage dans un délai assez court, je ne peux pas donner un avis favorable à la mise en place d'un espace boisé classé compte-tenu de la dépense qui incomberait à chaque propriétaire, qu'il soit ou non favorable au projet.

Je laisse donc la résidence dans l'état actuel.

Pièce jointe n° 14 Monsieur et Madame Vincent DUMIS, ferme de la patte d'oie à Saint-Cyr en Val

Monsieur et Madame DUMUIS produisent des légumes de plein champ, biologiques et avec un gîte à la ferme depuis 2016.

Ils ont installé une ferme pédagogique cette année ; les enfants des classes primaires de l'école de Champdoux viennent y découvrir le monde agricole et biologique.

Leur projet est de faire au cœur de Saint-Denis en Val dans les terres agricoles un jardin pour les écoliers et les particuliers qui souhaitent découvrir l'agriculture biologique. Ils souhaitent une parcelle proche du centre bourg ce qui permettrait de sécuriser les déplacements des enfants. Ils habitent actuellement rue de la Loire à Saint-Denis en Val et ont vu une parcelle agricole non exploitée depuis de nombreuses années au lieu-dit Le Clouzeau (parcelles 94 à 104) qui conviendrait parfaitement à la mise en place de leur projet.

Réponse du commissaire-enquêteur

Il est évident que faire découvrir le monde agricole et l'agriculture biologique à des enfants leur permettra plus tard d'observer les choses avec un œil différent.

Je conseille donc à Monsieur DUMIS de prendre contact avec Monsieur le Maire de Saint Denis en Val.

Pièce Jointe n° 12 de Monsieur SORNIQUE et réponse du commissaire enquêteur

Pièce jointe n° 12 de Monsieur SORNIQUE qui demande la création de deux STECAL, l'un à vocation d'habitat et l'autre vocation de loisirs.

Réponse du commissaire enquêteur

Les parcelles concernées sont dans une zone de très forte vitesse, aucune construction d'habitation n'est possible dans cette zone.

Concernant l'espace de loisir Monsieur SORNIQUE à ma connaissance n'a déposé aucun projet ou document en mairie, pour l'instant aucune construction n'est donc possible dans la zone.

Remarques sur la concertation

Monsieur SORNIQUE indique que la loi prévoit que les citoyens ont accès durant toute la période de documents d'élaboration, comptes-rendus de réunion, et qu'un registre d'observations doit être mis à la disposition du public.

Il indique qu'il a demandé au service de l'urbanisme durant cette période d'avoir accès à ces documents et que ceci lui avait été refusé.

Il a demandé au cours de la réunion publique du 13 février 2018 à avoir tous les documents préparatoires comme la loi le prévoit. Il lui était répondu que ces documents seraient mis sur le site Internet sous quinzaine et précise que ceci n'a été fait que début mars alors que le projet était finalisé et presque arrêté.

Il considère que la concertation prévue par la loi n'a pas été accessible aux citoyens dans la période d'élaboration du projet et que seules les réunions publiques d'octobre et février ont pu dévoiler le projet sur diaporama sans accès aux documents à cette date. Les questions posées par le public à ces réunions n'ont pas permis d'influencer le projet.

La métropole a approuvé la concertation qu'elle a elle-même organisée.

L'unique possibilité pour le citoyen d'influencer le projet est l'enquête publique par les avis et conclusions du commissaire enquêteur.

Réponse du commissaire-enquêteur

Le rapport de présentation indique que la concertation du public s'est déroulée depuis le début des études avec la mise à disposition en mairie, sur le site de la commune et par affichage des délibérations présentant les objectifs principaux de l'élaboration du PLU, les études préalables et les comptes-rendus des réunions de travail.

Tout ceci a été porté à la connaissance du public au fur et à mesure de leur validation par la commission d'étude.

La réunion publique du 3 octobre 2017 portait sur la présentation du diagnostic et les orientations générales du PADD.

Celle du 12 février 2018 concernait la traduction du projet avec le dispositif réglementaire dont le règlement graphique et écrit et les orientations d'aménagement.

Les personnes que j'ai reçues et qui m'ont parlé de la concertation publique m'ont toutes dit être satisfaites de l'information qui leur avait été donnée.

2 remarques sur le PADD

Remarques sur les objectifs : le PADD a pour objectif une croissance de 300 à 370 habitants d'ici 2027 et il indique que 281 logements doivent être construits pour atteindre cet objectif. Les terrains constructibles dans les zones non encore urbanisées couvrent 26 ha sur lesquels le potentiel maximal de logements à construire est de 397.

Sur la période 2003- 2015 280 logements ont été construits sur 27 ha avec 53 ha de zones constructibles. Et l'augmentation de la population a été relative.

L'extension des zones urbaines au détriment des zones agricoles.

Pourquoi vouloir protéger des espaces agricoles délaissés depuis plusieurs décennies et que plus aucun agriculteur ne veut cultiver

Le projet prévoit de construire 280 logements sur un potentiel constructible deux fois plus petit que celui qui existait en 2003. e du commissaire-enquêteur

Entre 2003 et 2015 280 logements ont été construit sur 27 ha, la taille moyenne des parcelles était donc de 964 m².

Dans les 10 ans à venir il s'agira de construire 391 logements sur 26 ha, la taille moyenne des parcelles sera donc de 654 m².

Remarques sur la réalisation des objectifs

Sur les 26 ha de potentiel constructible 45 % seulement sont viabilisés et seulement 110 pourront être construits. il faudra donc viabiliser des terrains pour construire en plus les 170 logements prévus à l'objectif du PLU.

Pour que 154 logements soient construits d'ici 2027 il faudra au moins que huit terrains sur les 16 recensées i soient vendus à des promoteurs et construits avec la densité maximale prévue au PLU.

Monsieur SORNIQUE doute fort que la moitié des propriétaires qui ont gardé leurs terrains depuis plusieurs décennies les vendent à un promoteur dans la prochaine décennie.

Il ajoute que tous les propriétaires qui ont gardé leur terrain viabilisé en dent creuse depuis plusieurs décennies les vendent ou construisent d'ici 10 ans à la densité prévue par le PLU, 2 logements par parcelle.

Il indique que l'objectif du PLU de construire 281 logements est virtuel. Il ne sera pas atteint car tous les terrains viabilisés ne seront pas vendus et/ou construits et au moins la moitié des terrains viabilisés ne sera pas cédée à des promoteurs.

Il indique que le terrain de sport de l'école Champdoux est mis en zone à urbaniser et va donc disparaître ; et que le parking de la poste lui aussi mis en zone à urbaniser subisse le même sort.

Réponse du commissaire-enquêteur

Oublions le parking de la Poste, par contre il est aussi possible que des propriétaires, exploitant ou non aient attendu que leur parcelle devienne constructible pour la vendre.

Remarques sur la pertinence de préserver des zones agricoles devenus inactives

Le PADD veut préserver les zones naturelles et agricoles au motif que la commune est inondable et que la loi Alur ne permette plus l'extension des zones urbaines au détriment des zones agricoles. Pourquoi protéger des zones agricoles délaissées de plusieurs décennies et que plus aucun agriculteur ne veut plus cultiver.

En zone A Il existe 30 zones soit près de 5000 m linéaire en bordure de voirie desservant tous les équipements nécessaires à la construction ,78 % du linéaire est délaissé par l'agriculture ceci représente 193 terrains viabilisés ignorés dans le PADD sur la zone Af.5

Une autre raison peut être invoquée : la prime PAC : les agriculteurs perçoivent une prime PAC s'ils mettent en jachère une partie de la surface qu'ils possèdent ou ont en location ; ils n'ont donc pas d'intérêt à ce que les terrains pourtant viabilisés deviennent constructibles.

En 2017, d'abord en travaux de renforcement sur 2 km de digues ont été réalisés pour diminuer le risque de brèche en cas de crue. L'analyse de risque de rupture n'a pas été actualisée après la réalisation des travaux.

Pourquoi faire 7 millions d'euros de travaux pour réduire le risque de brèche et de ne pas en tirer bénéfice dans le projet de PLU.

Utiliser le potentiel constructible des terrains viabilisés et délaissés en zone A et N. Le code de l'urbanisme permet d'ouvrir à titre exceptionnel une constructibilité limitée dans des secteurs en zone naturelle ou agricole délimitée après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles.

Cette possibilité permettrait d'augmenter le potentiel constructible en intégrant des zones constructibles limitées sur les terrains équipés délaissés par l'agriculture. ; En conséquence Monsieur SORNIQUE formule deux demandes.

Il est peu probable que la commission départementale de la consommation des espaces agricoles donne un avis favorable pour les deux. Je pense que l'aléa très forte vitesse pourrait peut-être passer en aléa de forte vitesse et que les constructions risqueraient de toute façon d'être détériorées voire détruites en cas de rupture de la digue.

Je donne toutefois un avis favorable à la construction des deux STECAL que souhaite Monsieur SORNIQUE sous réserve que la commission départementale de la consommation des espaces agricoles donne un avis favorable malgré le risque encouru de l'aléa très forte vitesse. Il encourt toutefois un risque élevé.

Le 1^{er} février 2019