

# Procès-Verbal de Synthèse des Observations

## Notice

- 1) **Pourquoi le document de présentation indique en pied de page « COMMUNE DE GRAND-BOURGTHEROULDE – NOTICE EP » alors que nous parlons de la commune de Thuit Anger**
  - La notice a été rendue conforme pour la présentation à l'enquête publique.
- 2) **Quel est le rôle du Maire de Bourgtheroulde dans ce dossier**
  - La notice a été rendue conforme pour la présentation à l'enquête publique.
- 3) **La présentation d'un plan d'ensemble de la commune est nécessaire ainsi que la carte de zonage du PLU**
  - Le dossier a été rendu conforme pour la présentation à l'enquête publique.
- 4) **Situation des différentes propositions sur ce plan ou de la zone concernée**
  - Le zonage a été rendu conforme pour la présentation à l'enquête publique.
- 5) **Indiquer les zones A après modifications (elles sont restées en zones AU)**
  - Le zonage a été rendu conforme pour la présentation à l'enquête publique.
- 6) **Définition d'une « zone agro naturelle » et quel objectif**
  - L'idée de cette zone agro-naturelle est de créer un espace qualitatif en entrée de village, affirmant un caractère naturel fort, tout en conservant des usages agricoles. La collectivité, grâce au nouvel emplacement réservé, marque sa volonté d'acquérir ce terrain pour affirmer une entrée de village à forte valeur paysagère (avec le maintien en prairie, éventuellement la plantation d'un verger, etc.).
- 7) **Aucun avenir de développement n'est prévu pour les zones AU ?**
  - La transformation des zones AU obsolètes en zones A a pour objectif de mettre le PLU en conformité avec les dispositions législatives en vigueur. La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié le statut des zones à urbaniser, en rendant obligatoire la procédure de révision de PLU pour ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser strictes délimitées depuis plus de 9 ans. La commune a souhaité profiter de la présente modification pour acter le caractère naturel des trois secteurs qui avaient été délimités dans le cadre de l'élaboration du PLU initial, il y a 11 ans.  
Toutefois, des perspectives de développement restent envisageables à travers le maintien d'une zone AU immédiatement constructible (zone AUa à l'ouest du bourg) et le PLUi en cours d'élaboration.

## 8) Pour quelle raison une zone N est-elle conservée dans la réserve n°8 ?

- Ce zonage a été défini dans le cadre du PLU initial, à une époque où il était courant de classer en zone N les bâtiments non-agricoles. Ce choix n'a pas été remis en question dans le cadre de la présente modification.

## Rapport de présentation

### 1) Page 15 d'un côté on parle de conserver un terrain en herbager pour contrôler les ruissellements d'eau avec de bons arguments et de l'autre de voir pour des cultures maraîchères ? À confirmer ?

- La création de ce nouvel emplacement réservé répond à plusieurs objectifs :
  - Maintenir et développer la qualité de l'entrée de village. Cette parcelle a vocation à conserver un caractère agricole à forte valeur paysagère (utilisation en prairie, plantation d'arbres vergers, etc.)
  - Conserver un couvert favorable à l'infiltration par ses usages (prairie, verger)
  - Assurer la continuité de la voie douce le long de la RD85 (rue Delamare)



Lors de la mise au point du dossier, l'implantation de maraîchage a été discutée et a été mentionnée dans le dossier. Toutefois, il ne peut y avoir ici que des usages de pleine terre, sans bâches ni tunnels plastiques qui serait contraires aux enjeux paysager et hydraulique. La notion de maraîchage est retirée du rapport.

### 2) Page 23 et 24 - indices n°1, 8 et 10 : cette modification touche maintenant des habitations ou des terres agricoles, les propriétaires ont-ils été prévenus ?

- La localisation des indices n°8 et n°10 n'a pas été modifiée. Le périmètre a simplement été réduit.

- Concernant l'indice n°1, dont le périmètre a été décalé et empiète désormais sur une parcelle, la commune doit apporter à la DDTM des preuves matérielles (témoignage de l'agriculteur qui exploite la parcelle, photos aériennes) de la localisation exacte de l'indice afin de déplacer le périmètre de sécurité qui impacte l'habitation. Sans ces preuves, aucune modification ne pourra être apportée.

A titre préventif, un courrier d'information sera adressé à tous les propriétaires de parcelles situées en périmètre de risque du fait de la présence de cavités souterraines sur le territoire communal.

### **3) Page 23 et 24 : incidences et décisions de la collectivité sur les propriétés déjà bâties concernées par les évolutions de périmètres ?**

- La commune et l'intercommunalité ont pris en compte l'existence du risque lié à la présence de cavités souterraines et la nécessité d'être vigilant.

## **Observations du Public**

Mme Marie-Françoise Devlies (par mail) :

### **1) Souhaite connaître l'article de la loi Alur provoquant le déclassement de cette parcelle.**

- Il s'agit de l'article 139 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

L'article L153-31 du code de l'urbanisme se substitue, dans la nouvelle codification du livre I du code de l'urbanisme, à l'ancien article L123-13. Celui-ci prévoit l'obligation introduite par la ALUR de réviser le plan local d'urbanisme (PLU) lorsqu'il s'agit « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

L'objectif de la loi ALUR est ainsi de considérer comme une zone « naturelle » les zones AU strictes de plus de 9 ans. Sont visés les secteurs AU du PLU de Thuit-Anger correspondant à des zones d'urbanisation futures non équipées, à bien différencier des secteurs AUa, AUz et AUza qui sont déjà ouverts à l'urbanisation et ne sont donc pas concernés par la loi ALUR.

### **2) Cette parcelle a été classée en zone AU, était-elle classée en zone AU 1 ou AU 2 ?**

- Le règlement précise bien qu'il s'agit d'une zone AU : zone d'urbanisation future non équipée. On appelle parfois ces zones 2AU.

A noter : pour information, le déclassement d'une zone 1AU est possible dans le cadre d'une modification avec enquête publique. Mais ce n'est pas ce qui a été fait ici, il s'agit bien d'une zone de type 2AU (zone d'urbanisation future non équipée).

**3) Conteste la position de l'emplacement réservé n°7 et propose une nouvelle implantation entre les parcelles ZA7 et OA 202.**

- Le nouvel emplacement réserver a pour objet de créer une frange agro-urbaine. C'est-à-dire une lisière entre l'urbanisation actuelle et les espaces agricoles, pouvant être le support de fonctions diversifiées :

- Elle doit permettre de lutter contre les ruissellements et éviter l'inondation des maisons de la résidence Marc Laycuras.

Le permis d'aménager de la résidence Marc Laycuras prévoyait effectivement une noue destinée à stocker et réguler les eaux de ruissellement issues des plains agricoles situées en amont. Le plan du lotissement et le règlement du lotissement indiquent que cette noue sera réalisée à la charge de la commune sur la parcelle ZA7, c'est-à-dire sur le nouvel emplacement réservé n°7.

- Aménager un chemin piéton en liaison avec les autres portions du circuit tour de village.
- Paysager la lisière du village, avec des haies et des arbres.

A noter : cette bande d'interface entre la zone urbaine et la zone agricole aura également un effet bénéfique, puisqu'elle constitue une bande de séparation dans le cadre des nouvelles zones de non-traitement (ZNT).

**4) Concernant l'emprise au sol de 15 à 20%, je crains que des véhicules soient stationnés non plus dans les cours mais sur la voie publique.**

- La surface unitaire d'un emplacement de stationnement ordinaire est de 12,5 m<sup>2</sup>.

Sur une parcelle de 1 000 m<sup>2</sup> avec une construction occupant 20% de l'emprise au sol, il reste 800 m<sup>2</sup> d'espace non bâti. Sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup>, il reste 400 m<sup>2</sup>. Sur une parcelle de 400 m<sup>2</sup>, il reste 320 m<sup>2</sup>.

Sauf cas exceptionnels liés à des géométries parcellaires très spécifiques (par exemple, parcelle en lanière et en décaissé par rapport à la voie, où l'accès est difficile), il restera toujours une emprise libre suffisamment importante pour aménager quelques emplacements de stationnement, même avec une majoration de 15 à 20% de l'emprise au sol.