

Monsieur Gérard AMBONVILLE
Commissaire enquêteur

Objet : Enquête publique unique relative au PLU et au PZA révisé

Monsieur le commissaire enquêteur,

En application du second alinéa de l'article R.123.18 du Code de l'Environnement, je vous prie de trouver ci-dessous les remarques et réponses de la commune au procès-verbal de synthèse des observations du public exprimées lors de l'enquête publique unique relative au projet de révision générale du plan d'occupation des sols, valant élaboration du plan local d'urbanisme et au projet de révision du zonage d'assainissement de la commune.

R.01 du 18 novembre 2016 de Monsieur Etienne PRETOT : Intégration en zone urbanisée

Les parcelles ont été déclassées de la zone U en zone A en raison :

- de l'occupation actuelle (agricole) ;
- de la localisation des parcelles en fond de combe et en contrebas des parcelles limitrophes qui rend obligatoire la réalisation de remblais pour toute construction ;
- des accès (difficiles actuellement sauf explication du pétitionnaire et passage sur les parcelles limitrophes) ;
- de la problématique de raccordement aux réseaux et du classement en assainissement autonome (dans le zonage d'assainissement en vigueur) ;
- du PADD (volonté de ne pas développer l'habitat dans le secteur de Larnod gare). Un éventuel classement en Ug est peut être envisageable mais ne permettrait pas de construire des logements.

Un reclassement serait possible en Ug pour améliorer par exemple le fonctionnement du secteur entre les projets de la boulangerie et la réhabilitation en cours de la construction sur la parcelle 31 ou en fonction d'un projet de commerces ou d'activités. Les remarques précédentes resteraient d'actualité.

La commune est favorable au classement en zone Ug. La demande sera examinée, au vu du rapport du commissaire enquêteur, lors de la réunion PPA.

R.03 du 3 décembre 2016 de Monsieur et Madame ARNOULT : Intégration en zone urbanisée

La maison et ses abords ont été intégrées en zone Us.

Le développement n'étant pas envisagé dans le secteur, la commune souhaite maintenir en l'état le zonage.

C.02 du 12 décembre 2016 de Monsieur Denis TOURRAIN : Emplacement réservé le long de la RD308

Des aménagements ont été réalisés pour sécuriser la RD 308 et ralentir la vitesse des voitures. L'emplacement réservé n'a plus lieu d'être. Actuellement la démarche n'est plus d'élargir les routes et de faciliter ou d'augmenter les circulations mais de limiter les vitesses par des rétrécissements de chaussée par exemple sur certains secteurs.

C.03 du 12 décembre 2016 de Monsieur Denis TOURRAIN : Emplacement réservé pour la déviation de la RN83

En raison du trafic important sur la RN 83 et de la problématique de sécurité routière qu'il engendre, la commune a interrogé par courrier le Préfet pour connaître ses intentions à l'égard du projet de déviation de la RN 83. Un emplacement réservé est actuellement inscrit dans le P.O.S., au bénéfice de l'Etat pour ce projet.

L'Etat a confirmé par écrit sa volonté d'abandonner le projet et donc de supprimer l'emplacement réservé correspondant. La CAGB, partenaire de l'élaboration du P.L.U., a été informée lors des réunions de travail de la position de l'Etat. Elle n'a pas manifesté son intention de réaliser le projet de déviation.

La commune ne peut porter à elle seule le coût financier de cette déviation. Un emplacement réservé impacte des propriétés privées et impose l'acquisition des terrains par la collectivité et la faisabilité de l'opération par le bénéficiaire.

L'emplacement réservé n'est donc pas repris dans le P.L.U. arrêté.

C.04 du 18 décembre 2016 de Monsieur Denis TOURRAIN et Madame Elisabeth BLANCHE : Urbanisation du quartier de la Fontaine

La zone à urbaniser, prévue au P.O.S., se trouve à la limite entre calcaires (Est du secteur) et marnes (Ouest du secteur). La partie Est étant pentue, l'atlas des risques de la DDT l'a classée en secteur inconstructible en raison des risques de glissement des marnes en pente. La volonté des élus a été de maintenir cette zone à urbaniser située au cœur du village en prenant en compte les risques : la partie Est a été réservée aux jardins (secteur 1AUj correspondant au risque de mouvement de terrain d'aléa fort) et la partie Ouest aux constructions (1AUb, aléa modéré).

Pour répondre au mieux à la doctrine de la DDT concernant les risques de mouvements de terrain, la limite entre les deux secteurs a été affinée en fonction des pentes (la limite étant fixée à 14° par la DDT). Cette étude est annexée au rapport de présentation.

Remarque : L'étude de pente a été prolongée sur les parcelles urbanisées adjacentes au Sud et concernées par l'aléa fort du risque de glissement pour affiner les limites de ce risque.

La végétation située en haut de la parcelle 29 participe à l'écrin vert autour du centre ancien : elle doit être préservée, mais l'accès à la parcelle peut être maintenu. Il est important de préciser que le secteur 1AUj, qui correspond au haut du coteau, est fortement soumis à la vue et que le maintien d'un espace « vert » et non constructible sous l'ancien village correspond à un enjeu paysager défini dans le P.L.U.

Le chemin piéton constitue un accès à l'espace vert (secteur Ue) qui sera préservé et aménagé autour du lavoir et une liaison plus directe depuis le secteur 1AUb vers le chemin des Pierres et vers le village.

La commune souhaite ouvrir ce secteur à l'urbanisation dans le respect de l'OAP.

C.05 du 18 décembre 2016 de Monsieur et Madame Denis TOURRAIN : classement de la parcelle A52 en zone Ua

Le secteur Ua correspond au bâti ancien et a été délimité pour permettre la préservation de ce bâti et de la structure urbaine. La parcelle AC52 n'étant pas bâtie, elle a été classée en zone U, comme les parcelles situées de l'autre côté de la rue.

Le règlement du secteur Ua du PLU s'est inspiré du POS, mais a intégré toutes les évolutions législatives récentes.

La commune souhaite maintenir la parcelle 52 en zone U.

En revanche, afin de ne pas appliquer deux règlements de zone à la parcelle 131, la commune serait favorable au classement de la parcelle 131 en zone Ua. Cette proposition sera examinée, au vu du rapport du commissaire enquêteur, lors de la réunion PPA.

C.07 du 19 décembre 2016 de Madame Odette TOURRAIN et ses enfants

L'exploitation agricole a construit de nouveaux bâtiments à l'extérieur du village.

L'objectif retenu par les élus et acté par la Chambre d'Agriculture est une délocalisation totale de l'exploitation à l'extérieur du village. Ce point pourra être repris après l'enquête publique avec la Chambre d'Agriculture notamment si nécessaire.

R.02, R.04, C.01 et C.08 de Monsieur André PIGNARD, Monsieur Denis TOURRAIN, Monsieur Jocelyn GELE et Monsieur Michaël FRACHEBOIS : urbanisation du secteur 1AUd

En préambule, il est important de rappeler que l'élaboration du PLU constitue une remise à plat du document d'urbanisme. Les choix faits dans le cadre du POS n'ont pas à être obligatoirement repris, d'autant que la législation a largement été modifiée depuis l'élaboration du POS.

Certains emplacements réservés et certaines zones à urbaniser du POS n'ont pas été reprises : à titre d'exemple, la zone 2NA « Au Coutard » a été intégrée au pôle sportif et de loisirs, la zone 1NA « Davoyer », mal exposée (par rapport à l'ensoleillement), proche du périmètre de protection des collines et imposant l'aménagement « en dur » du chemin vert (voie Royale), a été supprimée.

Le secteur 1AUd présente certes un relief compliqué mais également de nombreux points positifs : exposition favorable (pour l'ensoleillement), desserte existante par les réseaux (route réalisée) et propriété communale. Ce dernier point est important car outre l'aspect financier pour la commune, il permet de réguler en partie le développement de l'habitat sur la commune et de s'assurer du suivi de l'opération proposée dans l'OAP (qui impose une intégration paysagère des projets).

Concernant la progression de la population : le PADD prévoit un taux de croissance annuel de la population de 0,5%, sans commune mesure avec la progression de la population depuis 2005 (2,6% par an), liée à la création de plusieurs lotissements (Bellevue, Les Craits, Saucenet et Clos de la diligence, représentant une soixantaine de nouvelles constructions). Quelques secteurs à urbaniser ont été définis pour répondre à cet objectif modéré de progression de la population constituant le parti d'aménagement retenu, dont le secteur 1AUd qui doit accueillir 4 logements. Rappelons que près de 9 ha de zones à urbaniser prévues au POS ont été supprimées.

Concernant le type de constructions sur le secteur et l'intégration paysagère (boisement entourant le village) : si la pente est une contrainte indéniable, elle doit devenir un atout pour créer un bâti qui prend en compte le relief et la végétation. La construction sur pilotis (pas forcément inesthétique) n'est pas la seule solution envisageable ; un bâti en gradins pourrait, par exemple, s'intégrer au mieux dans le relief. La volonté de l'intégration du bâti au relief est soulignée dans l'OAP, pièce opposable aux tiers. Les masses boisées seront réduites mais préservées entre les constructions de façon obligatoire (opposabilité de l'OAP et du règlement de la zone).

S'agissant de la hauteur des constructions, il importe de souligner qu'une façade de 10 m correspond à une construction de 3 niveaux, par exemple : rez-de-chaussée + 1 niveau + combles. Ces hauteurs sont largement présentes à Larnod, notamment sur le haut du coteau à l'Ouest du centre ancien qui présente également un relief marqué.

En ce qui concerne l'interdiction de construire sur les zones d'aléa fort, celle-ci concerne uniquement les secteurs marneux (zones rouges de l'atlas DDT). Cette règle ne s'applique pas au secteur calcaire, et donc au secteur 1AUd.

Concernant le corridor écologique : la préservation du corridor écologique est un objectif affirmé dans l'OAP : maintien d'une partie de la végétation, notamment dans la partie Ouest du secteur, transparence des clôtures, densité peu élevée. De plus le Sud du secteur (partie basse) est maintenu en zone agricole, le passage des animaux reste donc possible. Ces éléments répondent aux objectifs du PADD.

Concernant le sous-sol : l'atlas de la DDT n'a pas classé ce secteur en zone de marnes. Les sondages effectués sur le secteur (pour vérifier l'absence de zone humide et non pour définir la stabilité des sols) ont mis en évidence un sol en grande partie calcaire (les sondages ont été limités à 15 cm en raison de la présence de la roche à cette profondeur). D'autre part, en raison de l'accès, les constructions se feront en partie haute de la zone.

La commune souhaite ouvrir ce secteur à l'urbanisation dans le respect de l'OAP.

Sur le projet de révision du zonage d'assainissement

Par équité de traitement et par souci de mise aux normes rapides des assainissements non collectifs, la commune a recruté un bureau d'étude spécialisé afin d'étudier la faisabilité du raccordement au réseau public d'assainissement.

C'est ainsi que le secteur des "Vignes" a été écarté dans la mesure où il générerait des frais trop importants d'investissement et de fonctionnement, et pour la collectivité, et pour chacun des usagers, liés à l'obligation d'avoir recours à une pompe de refoulement collective, et à des pompes individuelles pour chacune des maisons raccordées.

L'étude de faisabilité a montré que seul le secteur de la Maltournée était raccordable, moyennant un coût raisonnable pour la collectivité et les usagers, au regard du service apporté et de la protection de l'environnement (sensibilité d'infiltration en zone karstique).

De plus, dans la plupart des cas, la solution d'un assainissement autonome se heurte à la topographie. La majorité des habitations concernées sur le secteur de la Maltournée, construites sur le sommet calcaire, disposent de jardins en forte pente. C'est probablement l'une des raisons pour lesquelles la mise aux normes n'a jamais été faite, nonobstant les désagréments, mais aussi les obligations faites aux propriétaires depuis maintenant plus de dix ans.

Réaliser ces travaux sous maîtrise d'ouvrage communale en 2017, c'est l'assurance pour la collectivité de traiter rapidement un point noir en matière d'assainissement des eaux usées au sein du village.

Concernant le nombre d'habitations, il y a lieu de préciser que les 10 maisons correspondent à 13 logements.

La commune a lancé une consultation des entreprises fin novembre 2016, pour réaliser les travaux en 2017. Le résultat de la consultation a été particulièrement favorable. Après analyse des offres, l'offre mieux-disante s'élève à 119 985 € HT, tout en précisant que le futur marché prévoit quelques travaux sur le réseau d'assainissement des eaux usées en prévision du transfert de compétence à la CAGB.

Déduction faite des travaux connexes précités, le coût du raccordement du secteur de la Maltournée s'établira en réalité aux environs de 107 000 € HT.

Enfin, en ce qui concerne les potentialités d'urbanisation future du secteur, la zone susceptible d'accueillir de nouvelles constructions au-delà de la temporalité du PLU est située le long du chemin des Combards dans le prolongement des constructions existantes.

Cette zone a pour avantage notamment d'être bien exposée, d'être desservie par un chemin existant et une partie des réseaux, d'être en dehors des terres agricoles fertiles, d'être constructible selon l'atlas des glissements naturels de l'Etat.

La commune confirme sa volonté de raccorder ce secteur de la Maltournée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.

LARNOD, le 10 janvier 2017



Le Maire

Hugues TRUDET