

Délibération 2013-146 : Modification simplifiée n°1 du PLUiH

Annexe n°1 : SYNTHESE DE LA PRISE EN COMPTE DES AVIS PPA

Institution	Avis	Synthèse des observations	Synthèse des prises en compte
<p>Préfecture de la Sarthe – Direction Départementale des Territoires.</p>	<p>FAVORABLE – sous réserves</p>	<p>→ Sur le changement de destination la DDT émet des réserves. Les demandes manquent de fiches détaillées et d'objectifs clairs.</p> <p>→ Émet des réserves sur l'évolution de la pécardière qui est pour elle une zone uniquement dédiée à l'activité artisanale.</p> <p>→ Émet des réserves sur les STECAL Nph qui manquent de détails sur le projet et le caractère des zones identifiées.</p> <p>→ Fait un listing des points qu'il reste à corriger dans une prochaine procédure.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – La communauté de communes supprime le changement de destination du dossier. – La communauté de communes maintient la modification réalisée sur l'OAP de la Pécardière : <ul style="list-style-type: none"> 1)p55 : Le PADD fait un état des lieux de ce qui existe aujourd'hui sur la zone, il y est inscrit que la zone dispose d'équipements et d'entreprises artisanales. Il n'est fait référence au projet que sous l'angle du "long terme". 2)p52 : Le PADD inscrit que sur Montfort-le-Gesnois "la destination artisanale doit être privilégiée" 3) Le règlement de la zone Uz de la pécardière autorise le "commerce de gros" qui est un commerce à vocation artisanale et pas un commerce de grand public. Le règlement et l'OAP s'opposaient avant la modification simplifiée, il est nécessaire de corriger cette erreur pour supprimer l'opposition. Le règlement ayant un rapport de conformité c'est lui qui l'emporte. – La communauté de communes maintient la modification de la zone Nph telle que définie dans la note de présentation : <ul style="list-style-type: none"> 1)La p72 du rapport de présentation indique très clairement qu'il s'agit de zones pour faire des panneaux photovoltaïque au sol. L'oubli de la

			<p>croix est bien une erreur matérielle. Cela ne vient pas en contradiction avec le PADD.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La communauté de communes prend en considération les besoins de corrections à réaliser dans une prochaine procédure.
Département de la Sarthe	FAVORABLE	Sans remarque particulière à prendre en compte	
Pays du Mans	FAVORABLE – avis technique	<p>→ Maintien d'une problématique sur les OAP (densité et nombre de logements inscrits aux OAP sont parfois en contradiction).</p> <p>→ Changement de destination pas possible en modification simplifiée.</p> <p>→ PLUiH qui conserve des coquilles et des erreurs problématiques à corriger par le biais d'autres procédures.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pour la communauté de communes : une modification simplifiée n'a pas vocation à revoir le nombre de logements et/ou les chiffres de densité des OAP. Une procédure d'évolution adaptée devra être menée. Des éléments de calcul de la densité brute et nette ont été apportés aux OAP et permettront d'apporter une certaine souplesse. - La communauté de communes supprime le changement de destination du dossier. - La communauté de communes prend en considération les besoins de corrections à réaliser dans une prochaine procédure.
Chambre d'agriculture de la Sarthe	FAVORABLE –sous réserves	→ La chambre d'agriculture émet des réserves sur le changement des destinations des bâtiments en campagne. Elle rappelle que la zone agricole n'a pas vocation à accueillir des activités autres qu'agricoles en campagne.	<ul style="list-style-type: none"> - La communauté de communes supprime le changement de destination du dossier.
MRAE	Pas besoin d'évaluation environnementale		
Commune de Bouloire	Avis FAVORABLE – sous réserves	<ul style="list-style-type: none"> - Demandes diverses sur l'évolution des 	<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures des zones U autorisent maintenant les plaques bétons de 50cm de hauteur en

		<p>règles du PLUiH.</p>	<p>soubassement pour les limites séparatives.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La règle sur les reconstructions après sinistres est précisée dans les dispositions générales du règlement. - Les autres demandes n'ont pas été prises en compte soit parce qu'elles ne concernaient pas la procédure (hangar de stockage en zone UB), soit parce qu'elles ne relèvent pas de la majorité, soit parce que la demande est déjà possible au sein du règlement ou n'est pas en accord avec les évolutions législatives (taille des annexes en campagne).
Commune du Breil sur Mézize	Avis DEFAVORABLE	<ul style="list-style-type: none"> - Demande une évolution dans la rédaction de l'OAP sur le Breil-sur-Mézize afin de pouvoir autoriser un projet avec un nombre de logement inférieur aux chiffres indiqués. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pour la communauté de communes : une modification simplifiée n'a pas vocation à revoir le nombre de logements et/ou les chiffres de densité des OAP. Le risque juridique est fort de réaliser cette modification sur cette procédure. La commission urbanisme a statué le 17 octobre sur le changement ou non des chiffres au sein des OAP. A la majorité, il a été souhaité que le changement ne se fasse pas. Il a été préféré d'inclure les éléments de calcul de la densité brute et nette au sein des OAP ce qui permettra d'apporter une certaine souplesse.
CDC du Maine Saosnois	FAVORABLE	Sans remarque particulière à prendre en compte	

Annexe n°2 : SYNTHESE DE LA PRISE EN COMPTE DES AVIS DU PUBLIC

Des observations ont été recensées dans les registres et dans les courriers/courriels des communes et au Siège de la Communauté de communes. Le tableau présente la synthèse des réponses qui peuvent être apportées.

La plupart des remarques ne concernait pas la modification simplifiée.

En outre, les demandes de changement de zonage pour rendre son terrain constructible ne peuvent pas être prise en compte dans ce type de procédure.

La communauté de communes rappelle que l'un des principes du droit de l'urbanisme est qu'il n'existe aucun droit acquis et inaliénable au maintien d'un classement d'un terrain. Un terrain constructible un jour peu devenir inconstructible demain et inversement. C'est le document d'urbanisme de la collectivité (PLUiH), qui définit les terrains constructibles et inconstructibles sur les 22 communes du territoire en fonction du projet politique de celle-ci, des définitions du code de l'urbanisme, du code de l'environnement et des évolutions législatives.

Le déclassement de parcelles autrefois situées en zones constructibles est plus fréquent actuellement car le législateur ne cesse d'inciter les collectivités à restreindre leurs zones constructibles et à ne plus artificialiser les sols en milieux rural.

Demandes de création de STECAL.

Des demandes d'ouverture de Site de Taille et de Capacités d'Accueil Limités ont été faites pour des entreprises en campagne. Malheureusement, même avec les justifications adéquats, la procédure de modification simplifiée n°1 ne peut pas prendre en compte ce type de demande. Un dossier de présentation du projet est nécessaire avec avis Chambre d'Agriculture et passage en CDPENAF (commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers). Ces demandes sont entendues par la collectivité et devront trouver une réponse dans une nouvelle procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Demande de changement de destination de bâtiments en campagne.

Des demandes de changement de destination de bâtiments en campagne ont été faites. Comme l'ont fait remarquer les Personnes Publiques Associées (État, Chambre d'Agriculture, Pays du Mans) la procédure d'évolution n'est pas adaptée. Ces autorisations augmentent le potentiel constructible en zone A et N, ce qui n'est pas en accord avec les évolutions législatives. Le développement des activités et de l'habitat dans les espaces dédiés à l'agriculture doivent être limités.

Ces demande ne trouveront pas réponse dans cette modification simplifiée n°1.

Demande de modification de certaines règles du règlement.

La règle sur les reconstructions après sinistres est précisée dans les dispositions générales du règlement.

Une souplesse est apportée pour l'édification de clôture en limite séparative, les plaques bétons de 50cm de hauteur en soubassement sont autorisées.

Une souplesse est apportée en zone UA pour autoriser des projets plus denses en cœurs d'îlots et présentant un partis pris urbanistique, architectural et environnemental de qualité.

Une souplesse est apportée sur la règle d'implantation des panneaux solaires.

D'autres demandes ont pu être faites mais ne trouvaient pas nécessairement de réponse en modification simplifiée et/ou n'étaient pas en adéquation avec le projet politique de la communauté de communes.

Demande de modification des numéros de parcelle du cadastre.

La collectivité rappelle que le PLUiH n'est pas responsable des changements de numéros de parcelle du cadastre et n'a aucun moyen d'intervenir sur ces questions.

Pour plus d'informations : <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>