Département de La Réunion

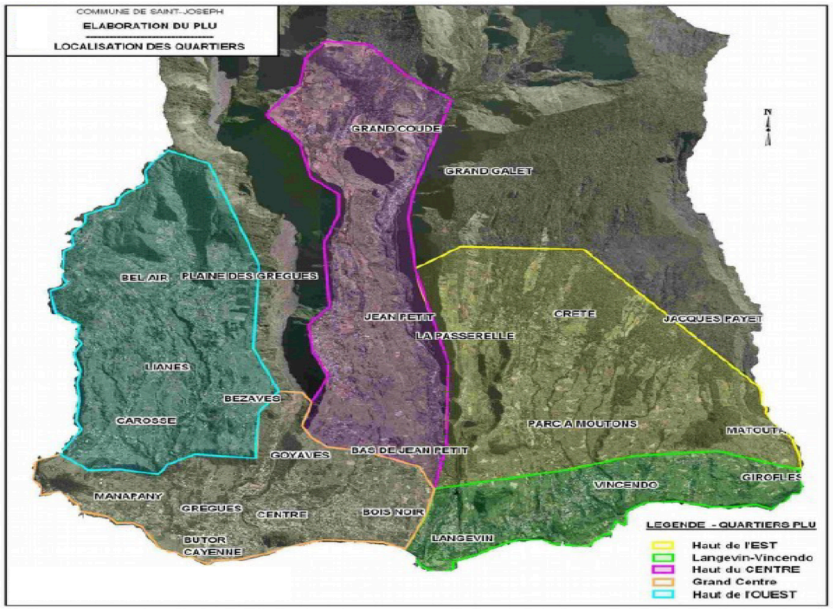
Commune de Saint-Joseph

ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

REALISEE DU 04 MARS 2019 AU 10 AVRIL 2019 INCLUS

Décision N° E19000003/97 du Tribunal Administratif de la Réunion en date du 28 janvier 2019

Arrêté Municipal N° : 53/2019 en date du 06 février 2019



Chapitre 2

Analyse des observations recueillies

Commission d'enquête :
Présidente : Mme Marie-Claude Mayandy
Membres :
M. Noël Passegué
M. Paul Emilien Etnard

Mai 2019

Le présent dossier contient :

1. Les observations recueillies en cours d'enquête dans les registres, les observations dématérialisées, les courriers et les mails reçus.

2. Les réponses du maître d'ouvrage.

3. L'analyse et les avis de la commission d'enquête.

SOMMAIRE

1 OBSERVATIONS DU PUBLIC 3
1.1 HOTEL DE VILLE SAINT-JOSEPH 4
1.2 MAIRIE ANNEXE DES LIANES 231
1.3 MAIRIE ANNEXE DE VINCENDO 260
1.4 MAISON POUR TOUS DE LA PLAINE DES GREGUES 364
1.5 CENTRE MULTI-SERVICES DE LANGEVIN 422
1.6 MAISON POUR TOUS DE JEAN-PETIT 452
1.7 MAISON POUR TOUS DE CAROSSE 473
1.8 REGISTRE NUMERIQUE 501
1.9 COURRIERS 582
1.10 MAILS 607

1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Chaque registre porte une numérotation et les observations sont traitées à partir du registre propre à chacune d'elles. Mais toutes les observations ont été traités par la commission d'enquête. Chaque observation est numérotée chronologiquement et codifiée du sigle se rapportant aux lieux de permanence. Mme la présidente de la commission d'enquête : Mme MAYANDY Marie-Claude portait le chiffre **1**, M. PASSEGUE Noël, le chiffre **2**, et M. ETNARD Paul Emilien le chiffre **3**.

Ces éléments figurent dans le tableau ci-dessous :

HOTEL DE VILLE	HDV
VINCENDO	VIN
LANGEVIN	LAN
LIANES	LIA
CAROSSE	CAR
PLAINE DES GREGUES	PDG
JEAN-PETIT	JPT
Registre NUMERIQUE	NUM
COURRIERS	COU
MAILS	MAIL

Pour exemple, l'observation dénommée HDV-1-1 correspond à la première observation déposée dans le registre 1 (Mme Mayandy Marie-Claude) ouvert à l'Hôtel De Ville de Saint-Joseph.

L'observation NUM-3 correspond à la troisième observation déposée par voie électronique, étant précisée que ce libellé ne comporte aucune lettre additionnelle, puisque ce registre électronique est unique.

Pour mémoire :

1 : Mme Mayandy Marie-Claude : Présidente de la commission d'enquête,

2 : M. Passegué Noël : Membre,

3 : M. Etnard Paul Emilien : Membre.

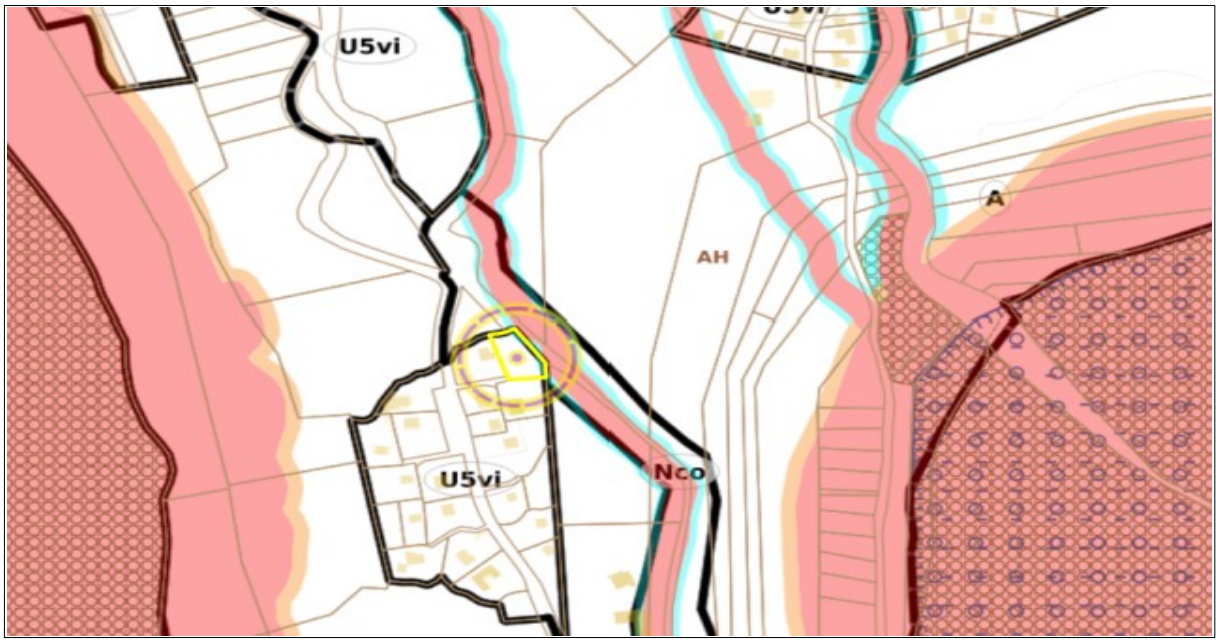
1.1 HOTEL DE VILLE SAINT-JOSEPH

Hôtel de Ville de SAINT-JOSEPH : HDV1
REGISTRE n° 1

HDV1 : 01	M. MUSSARD Jean-Luc			
Planche n° 8	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AH 94	U5vi	Néant/B2u	Grand Coude
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Le terrain est situé en zone U5vi où tout le secteur est construit en habitations classiques et toutes habitées.
● Demande de construire sa maison sur ce terrain.
● Veut être considérée comme les autres propriétaires.
● Sa parcelle est la seule sans construction.

AH 94



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Cette parcelle est classée en zone U5vi.

Avis de la commission

Effectivement, cette parcelle est classée en zone U5vi au projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018.

HDV1 : 02	Mme VITRY Zélie			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 103 (ER-P)	1AU5vi	Néant- R2	Plaine des Grègues
	AV 94	3AU5vist	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral				

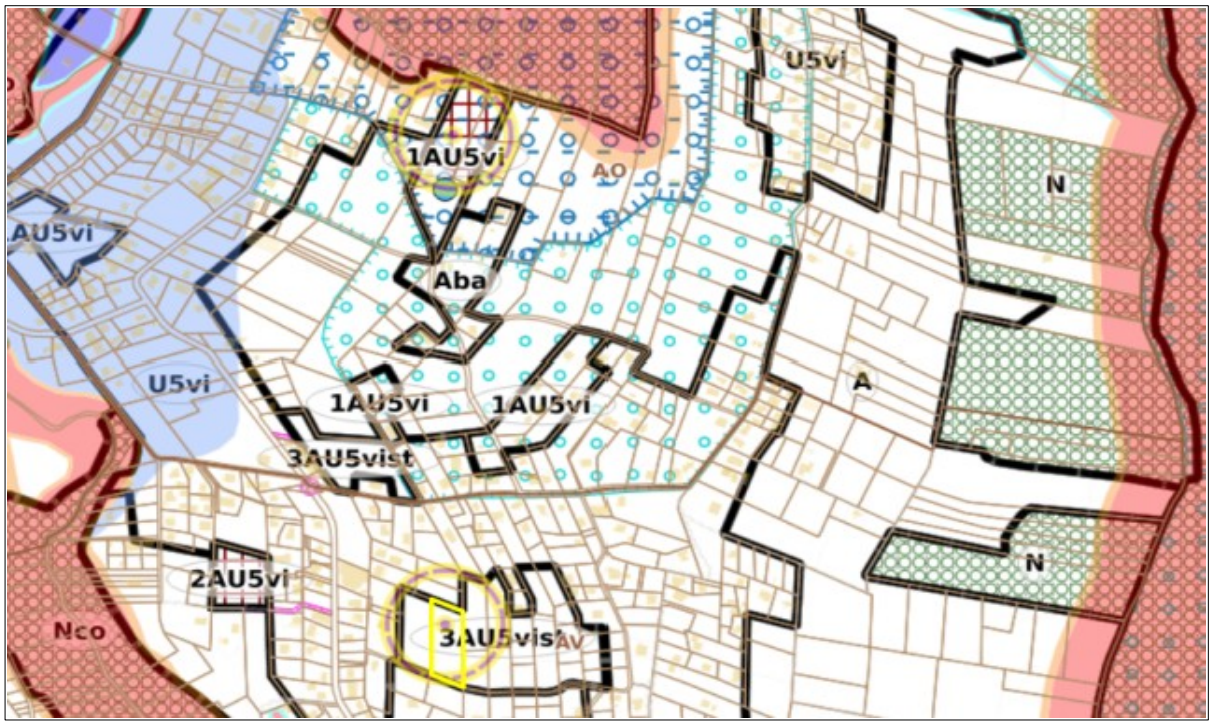
● **Parcelle AO 103** : Rappelle que suite à la réunion publique et en accord avec les élus, il a été convenu que cette contributrice conserverait la totalité de sa parcelle afin que ses enfants puissent en profiter.

● Souhaite que cet accord soit pris en considération.

● **Parcelle AV 94** : A connaissance que la mairie est intéressée pour un aménagement d'ensemble sur cette parcelle.

● Demande une visite de terrain de la commission d'enquête.

AO 103 et AV 94



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus et hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

- La parcelle AO 103 est classée en zone 1AU5vi dont une partie est concernée par un emplacement réservé enregistré sous la lettre P. Cet ER est destiné à la réalisation d'une opération de 10 logements sociaux. Et, la parcelle AV 94 est classée en zone 3AU5vist.

Ces deux zones d'urbanisation futures se distinguent de la manière suivante :

- La parcelle AO 103, classée en zone NA du POS devenu caduc, correspond aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).
Cette zone devra accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine. La programmation de cette opération de logements sociaux permettra de répondre aux besoins en logements à court terme du quartier de la Plaine des Grègues.
- A contrario, l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle AV 94 ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AUindicée des quartiers de Carosse/Lianes/Plaine des Grègues entrepris (correspondant aux bourgs de proximité des hauts de l'ouest) et à partir de 2026. Autrement-dit, il s'agit d'une zone d'extension urbaine dont l'ouverture à l'urbanisation est inscrite sur le long terme.
En conclusion, sans remettre en cause la réalisation de cette opération de logements sociaux, il est préconisé lors de l'approbation du PLU, la réduction de l'emprise de cet ER sur la parcelle AO103.

Avis de la commission

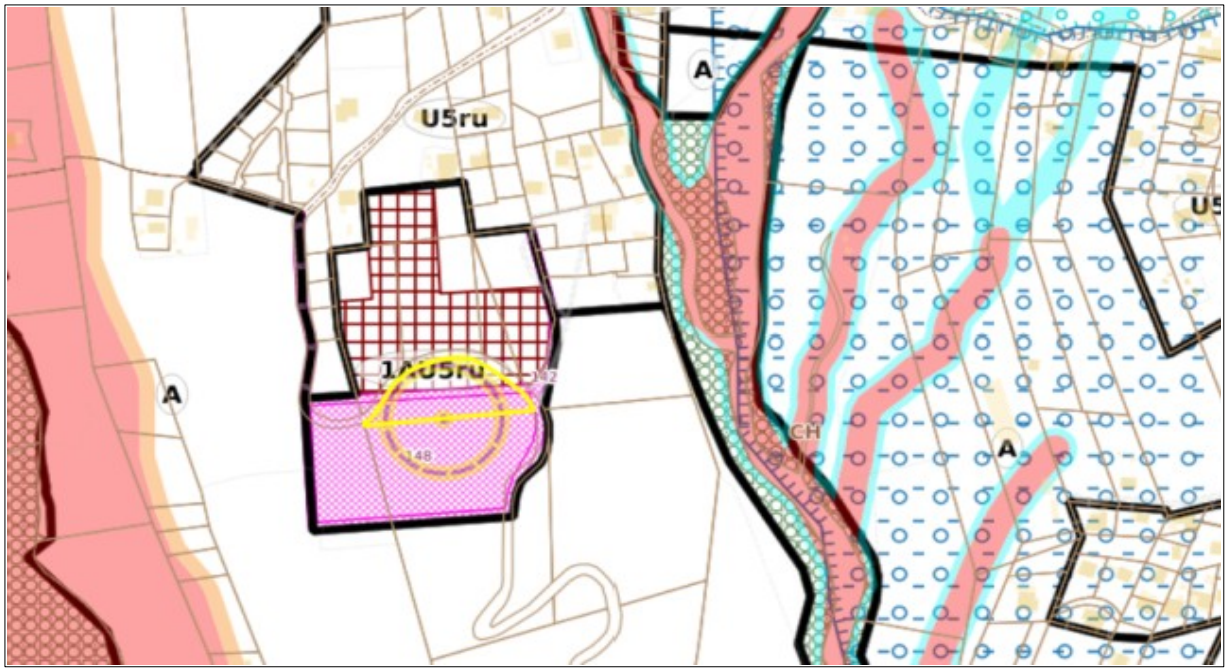
La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu la réduction de l'Emplacement Réservé « P » sur la parcelle AO 103.

HDV1 : 03	M. & Mme BENARD Harry			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CH 130	1AU5ru	Néant	La Crête
	ER (m)			1er village
	CH 131	1AU5ru	Néant	//
	ER (148)			
Document remis : Un extrait cadastral.				

● Ont bien connaissance que l'ER n° 148 est effectivement concerné par la création d'un terrain de sport.

● Réitèrent leur demande de déclassement pour la parcelle CH 130, en vue de construire une maison.

CH 130 et 131



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire Rural Habité (TRH)	Zone agricole	Absence de Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu de la remarque émise par Monsieur le Préfet en date du 8 janvier 2019 relative à la réalisation d'opération de logements sociaux dans les territoires ruraux habités et des orientations prises par ses services pour l'octroi de subventions pour de telles opérations, il est demandé à la collectivité de prioriser les opérations en fonction d'un certain nombre de critères tels que :

- la part de demande de logement social sur le secteur issu des besoins de décohabitation et/ou d'insalubrité,
- et le nombre d'opérations déjà réalisé ou en programmation.

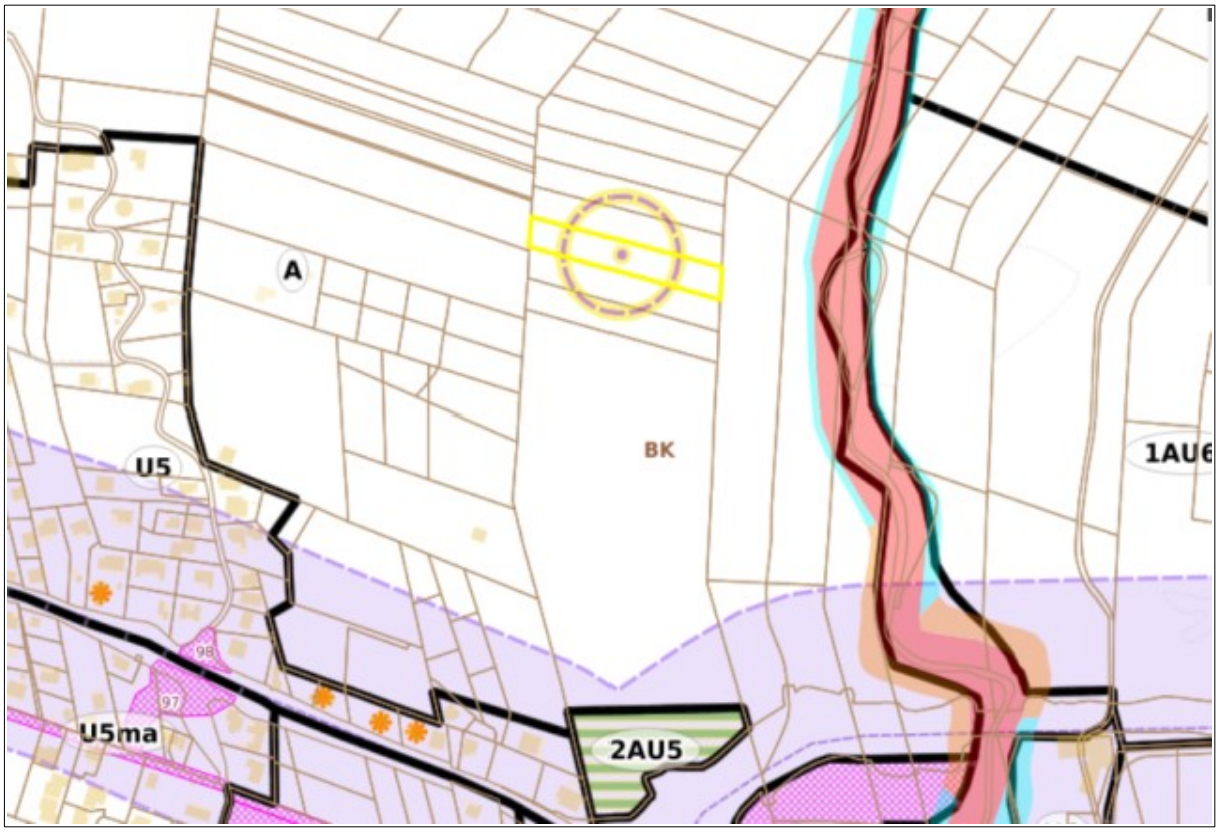
Ainsi, sur ce village, selon les données du PLHI en cours d'approbation, la taille moyenne des ménages est élevée avec près de 3 personnes par ménages et le desserrement faible, ce qui marque la présence de jeunes familles avec enfants) qui n'ont pas l'âge de décohabiter.
Pour répondre à la demande actuelle, une opération de 37 maisons de villes est en programmation et a bénéficié des subventions de l'État.
Force est de constater qu'une nouvelle opération sur le cours et moyen terme ne répondra plus aux besoins des habitants de ce quartier. Il est ainsi contraint d'abandonner cet emplacement réservé pour la réalisation d'une quinzaine de logements sociaux (référencé sous la lettre « M »). Cet abandon est aussi accompagné de la suppression de l'emplacement réservé, destiné la réalisation d'un équipement sportif (référencé sous le numéro 148) qui avait pour objectif d'assurer une certaine qualité à ce nouveau secteur.
En conclusion, lors de la phase d'approbation il est envisagé de supprimer les deux emplacements réservés (logements social et équipement sportif) et la zone d'extension urbaine correspondant à l'emprise de l'équipement sportif.

Avis de la commission

Les modifications envisagées par le maître d'ouvrage permettent au mieux de répondre aux attentes du contributeur.

HDV1 : 04	Mme SEBERE Paule Cécile			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 81	A	Néant	Manapany
Document remis : Un extrait cadastral.				

● Souhaite un déclassement afin de partager avec ses enfants dans le but que chacun puisse construire sa maison.



BK 81

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Zone agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV1 : 05	M. & Mme BENARD Harry			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AL 330	Nco/Ebc	R1/R2	Passerelle
Document remis : Un extrait cadastral.				

● Ont pris des renseignements auprès du commissaire enquêteur, sans porter d'observations au registre d'enquête.

AL 330



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire Rural Habité (TRH)	Zone agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

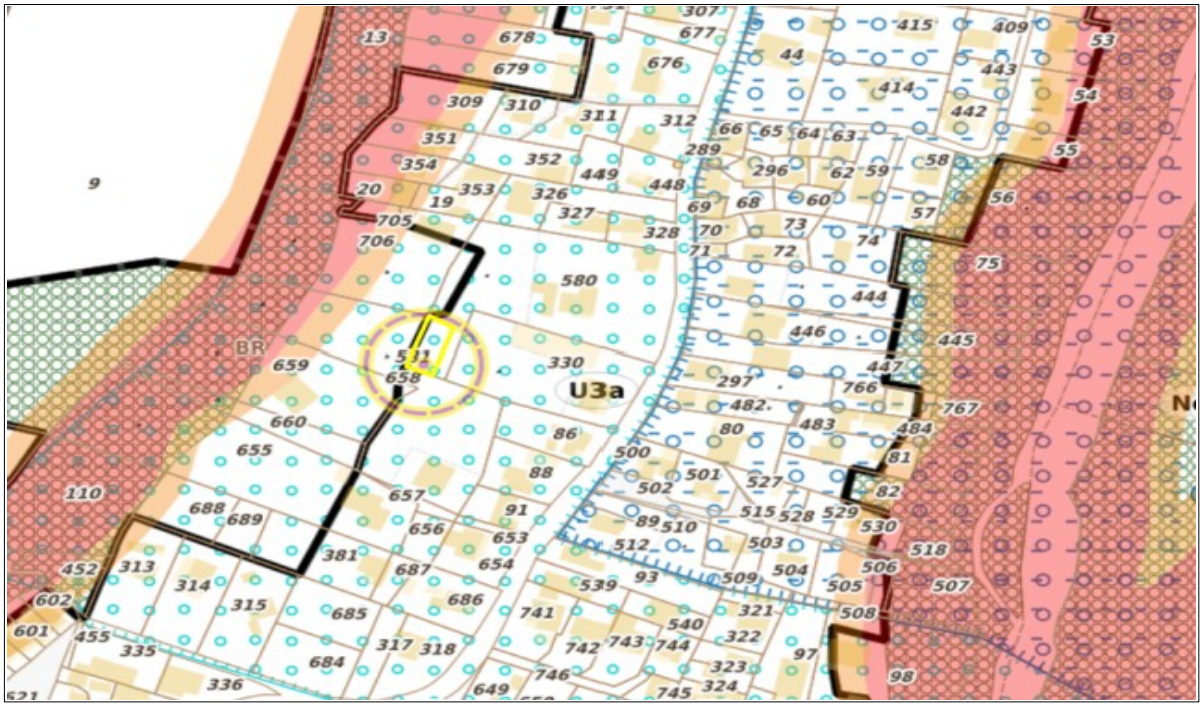
Pas de remarques particulières.

HDV1: 06	M. MUSSARD Jean-Jacques			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BR 581 **BR 658**	Nco/Ebc/U3a U3a	R1/R2/Néant Néant	Goyaves //
Document remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement d'une partie du terrain de la parcelle **BR 658** qui longe la parcelle BR 581, afin que ses enfants puissent construire une maison.

● NB : Cette parcelle **BR 658** se situe dans un périmètre de protection rapprochée.

BR 581 et 658



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Naturel	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie des parcelles pourra être classée en zone U3a lors de la phase d'approbation du PLU.

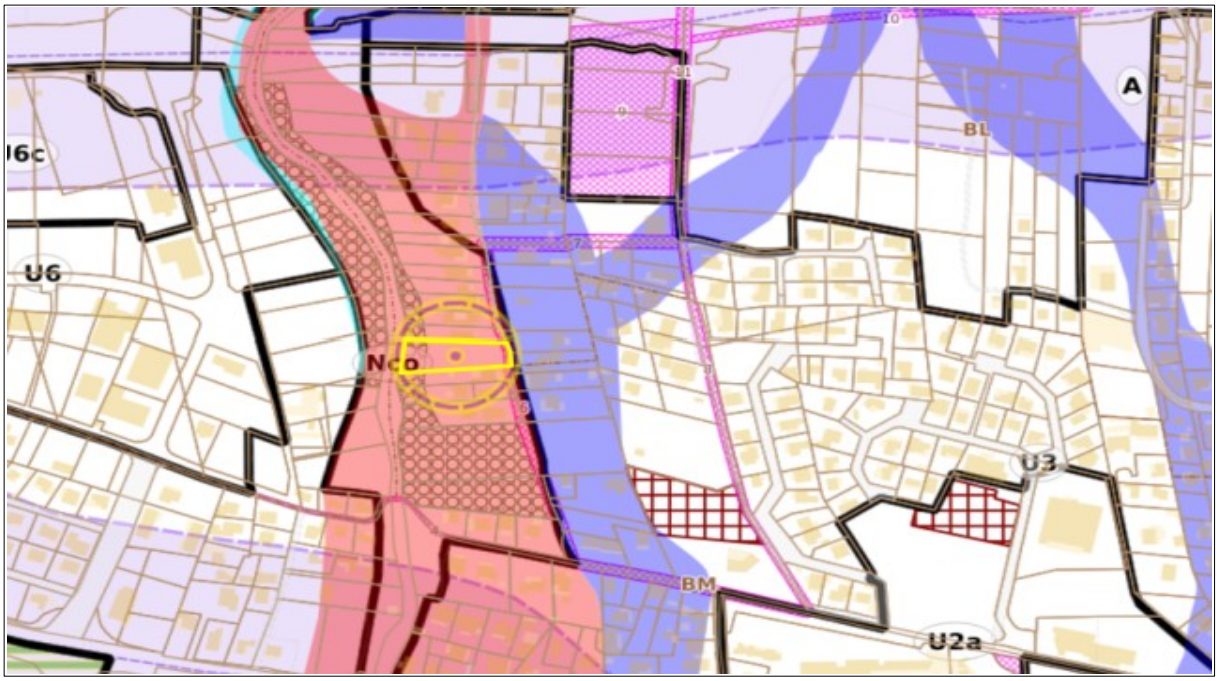
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de ces parcelles.

HDV1 : 07	M. BEHARI Gérald			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 176	Nco/Ebc	R1	Grègues
Document remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle.

● Indique qu'elle habite une case construite sur cette parcelle BL 176.



BL 176

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole Espace de continuité écologique	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Cette parcelle est classée en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017. Elle est concernée par un aléa inondation fort en raison de la proximité de la ravine des Grègues dont la faible incision du lit est insuffisante pour canaliser la crue d'occurrence centennale. Par conséquent, elle ne peut pas faire l'objet d'une modification de zonage dans le PLU.

Avis de la commission

Les servitudes établies par le PPR approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017 s'imposent au PLU, et ne peuvent être remises en question.

HDV1 : 08	M. MUSSARD Joseph			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CR 28 **CR 200**	A A	Néant R1/R2 Néant	Parc à Moutons //
Document remis : Un extrait cadastral.				

CR 28 et 200



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire Rural Habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

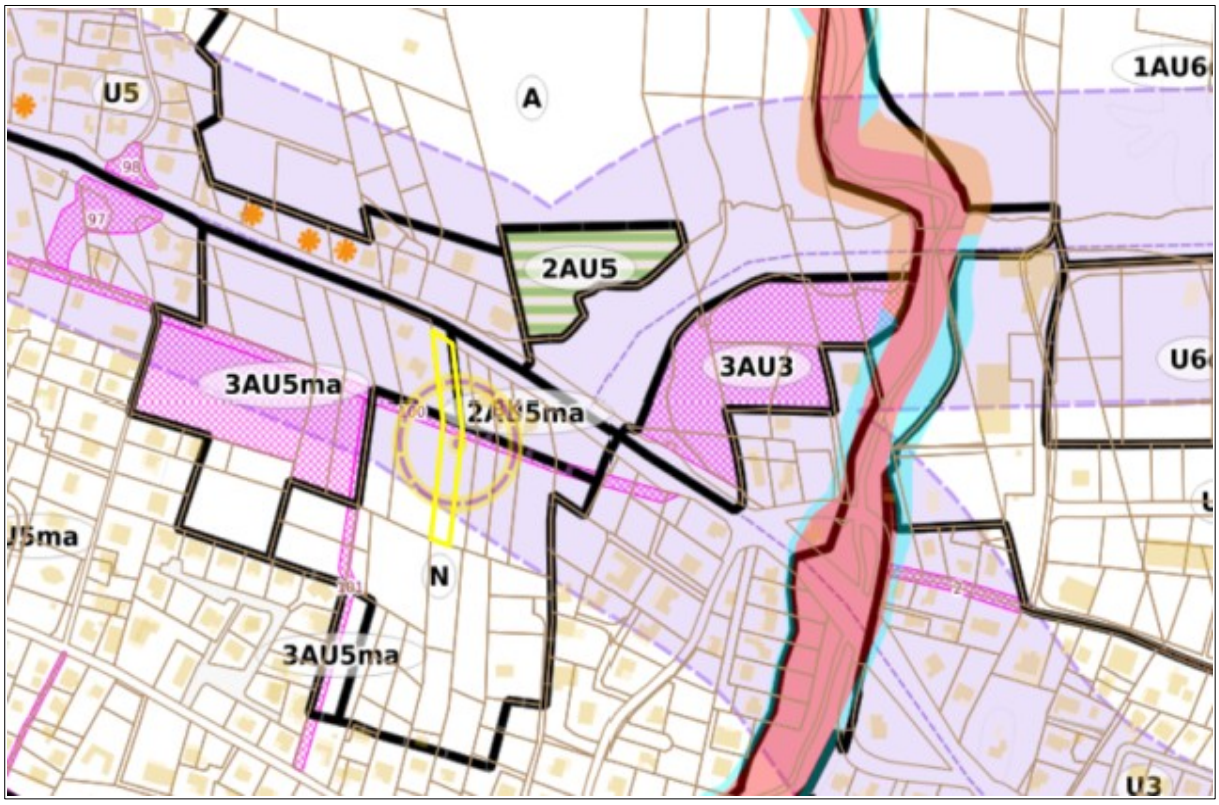
HDV1 : 09	M. MOREL LAMBERT Nicolas			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 523 **BK 525**	3AU5 ma 2AU5 ma	Néant Néant	Manapany //
Document remis : Un extrait cadastral.				

● Souhaite que sa parcelle BK 523 soit du même zonage que la parcelle BK 525, soit en 2AU5 ma.

● Informe qu'il a un projet de construction sur ces parcelles.

● Signale leur étroitesse qu'il veut élargir en les utilisant toutes les deux.

BK 523 et 525



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les deux parcelles constituent une même unité foncière. Par conséquent, un même zonage contribuera à une cohérence d'aménagement du secteur.

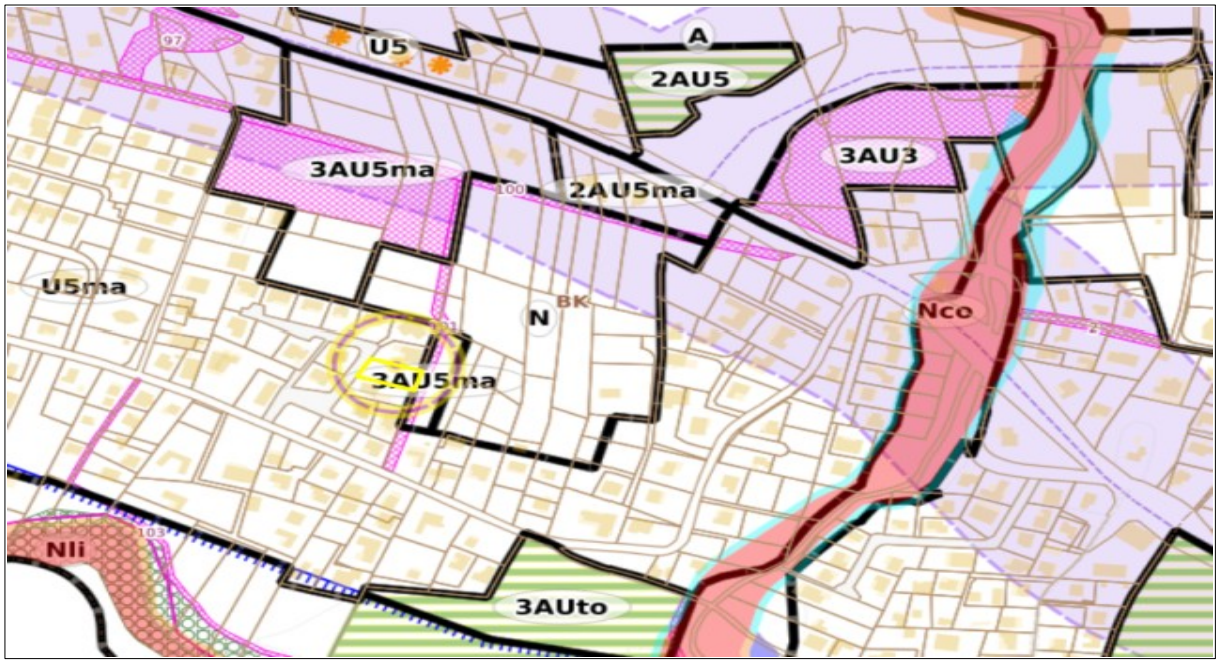
Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse du maître d'ouvrage.

HDV1 : 10	M. & Mme DELLEZAY Jean-Pierre et Josette			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 997 **BK 998**	U5 ma U5 ma	Néant Néant	Manapany //
Document remis : Un extrait cadastral.				

● Ne souhaitent pas d'urbanisation ni d'aménagement de route jouxtant leurs parcelles.
● Veulent savoir si les pitons sont constructibles.
● Si opération d'urbanisation, souhaiteraient avoir la certitude qu'elle débutera en 2026, comme
a pu leur assurer la mairie, et pas avant cette date.

BK 997 et 998



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Le secteur est concerné par un Emplacement Réservé (ER) référencé sous le numéro 101 destiné à l'aménagement d'une voirie de desserte d'une emprise de 7 mètres dont le bénéficiaire est la commune.
Le secteur a également bénéficié d'une extension urbaine. Il s'agit d'une zone 3AU5ma destinée à l'urbanisation future.
L'inscription de cet ER permettra un renforcement de la structure viaire du quartier de Manapany et de desservir la future zone d'extension.
Cependant, au vu du désaccord de l'ensemble des riverains, cet ER ainsi que l'extension urbaine seront supprimés lors de l'approbation du PLU notamment dans un souci commun et partagé de préserver le Gecko vert de Manapany.

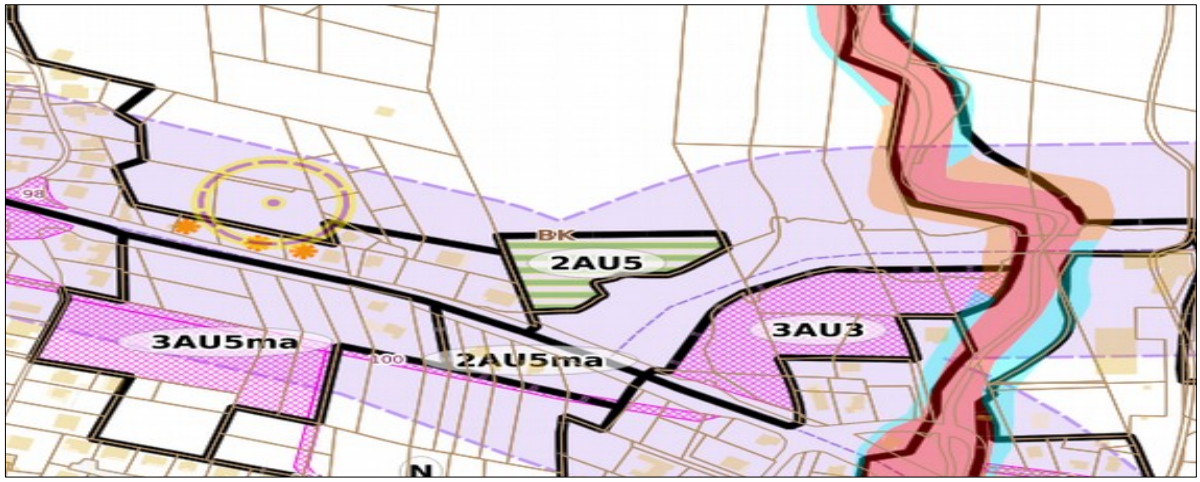
Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain. Au vu du mécontentement des riverains et malgré la volonté de la ville de vouloir améliorer la desserte du secteur, ladite commission préconise la suppression de l'ER 101 ainsi que l'extension urbaine.

HDV : 11	M. VITRY Georges			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 1541	A	Néant	Manapany
Hors permanence				

Rappelle une demande de déclassement datée du 15/05/2018.
- Concerne l'ancienne parcelle BK 928 divisée en 2 parties, soit BK 1540 et BK 1541.
- La demande de déclassement porte sur la parcelle BK 1541.
- La parcelle BK 1540 appartient à M. LEBON Laurent.

BK 1541



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

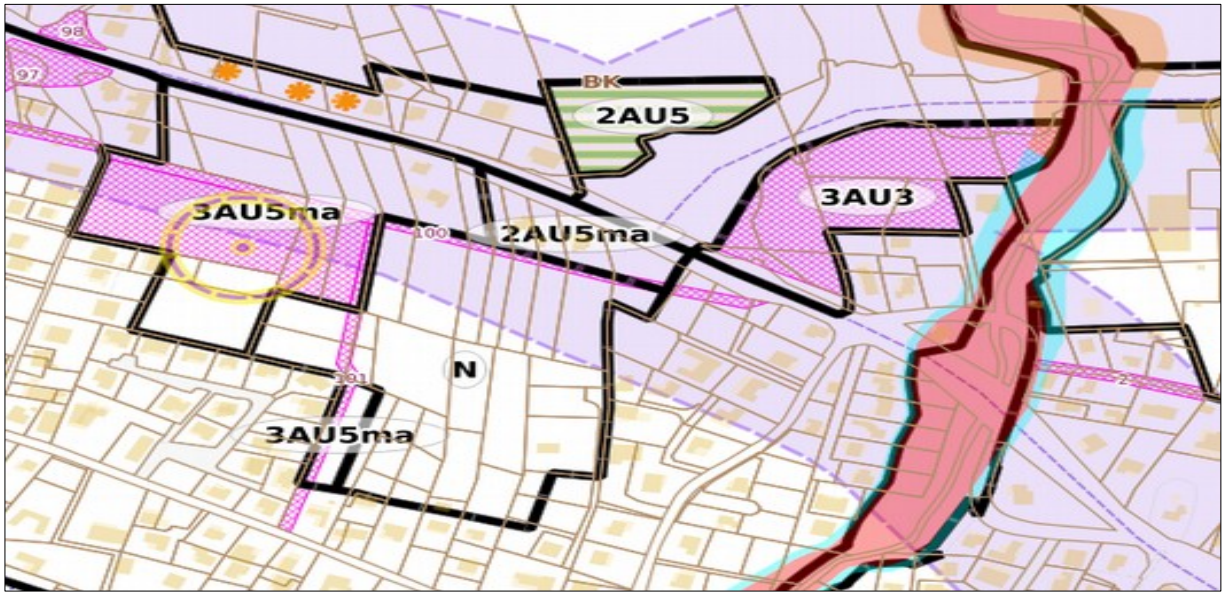
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV1 : 12	Mme MORANTIN			
Planche n°	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	Néant	x	x	Manapany
Hors permanence				

● Evoque l'ouverture à l'urbanisation des terrains de Manapany anciennement en zone N déclassés en zonage 3Au5ma au projet de PLU.
● Relève la densification à 25 logements/ha qui selon cette personne est en totale contradiction avec les orientations du rapport de présentation page 114, qui préconisent de conserver un habitat qualitatif et peu dense.
● Considère qu'il est nécessaire de préserver des espaces naturels végétalisés pour abaisser la température, compte tenu du réchauffement climatique, et maintenir un cadre de vie des riverains.

HDV : 12



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, le quartier de Manapany fait partie du Pôle secondaire pour lequel une densité minimale de 50 logements/hectare est imposée.
Cependant, le PLU prévoit des formes urbaines différentes selon les niveaux de centralité des quartiers. Il crée 16 zones urbaines et prend en compte les spécificités de chaque entité géographique, voire même les spécificités de chaque quartier. Ainsi, sur le quartier de Manapany pour conserver le caractère architectural et paysager une densité de 25 logements/hectares est affichée au PLU.

Avis de la commission

La densité retenue par le PLU sur le quartier Manapany, est inférieure à celle imposée par le SAR. Par conséquent, cette faible densité est compensée par celles atteignant les 70 logements/hectare qui sont définies pour d'autres secteurs.

HDV1 : 13	Mme JEANNETTE Marie-Jacqueline			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BE 300	U5/A	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Demande le déclassement total de sa parcelle en zonage U5.

● Considère qu'une petite partie de son terrain d'une superficie totale de 1 400 m² environ, se situe en zone agricole.

BE 300



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements /hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

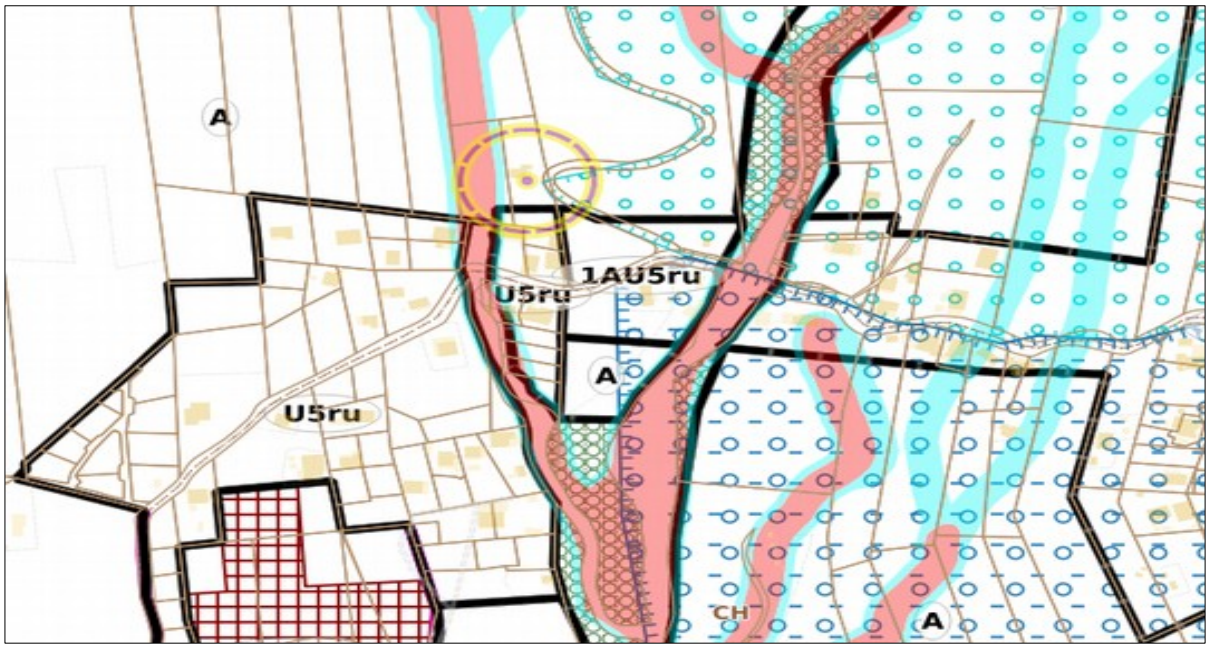
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV1 : 14	Mme PAYET Marie-Josette			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CI 268	U5/A	Néant	La Crête 1
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Demande le déclassement total de sa parcelle en vue de construire pour un de ses enfants.

CI 268



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire Rural Habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

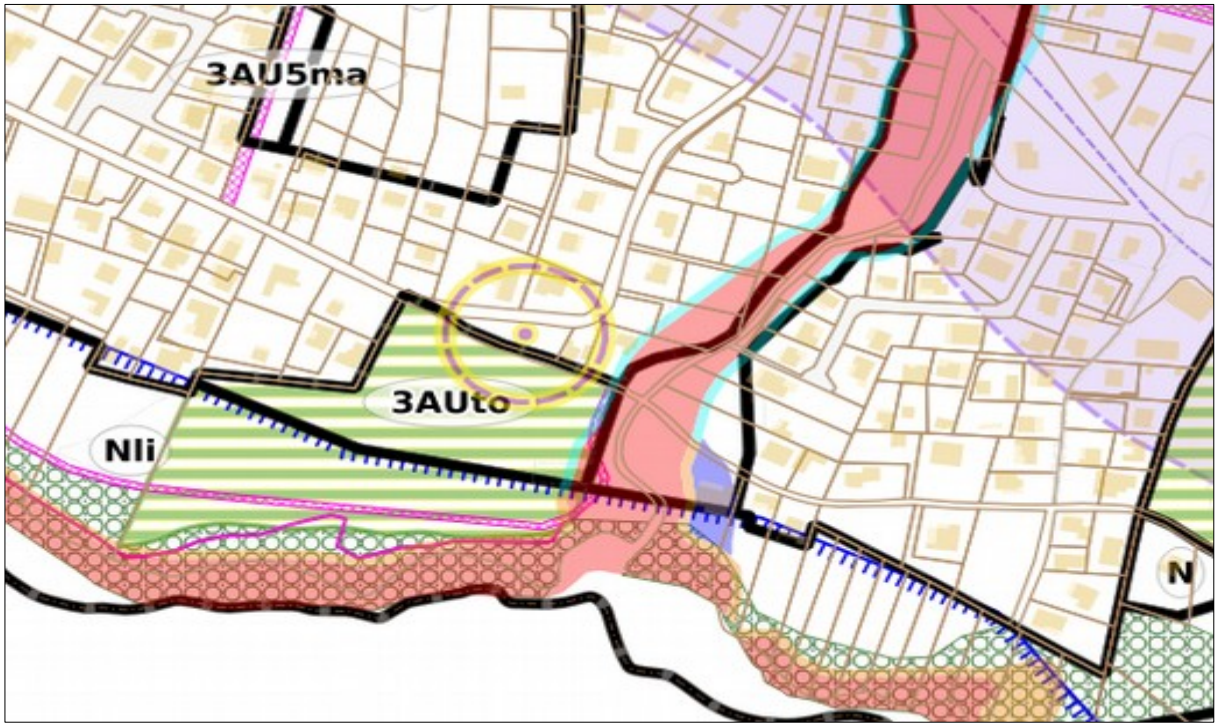
Avis de la commission

Constituant la limite franche avec la zone Agricole, la parcelle mériterait un classement en zone urbaine.

HDV1 : 15	M. MARVILLIER Jacques			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 161	U5ma	Néant	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Satisfait de constater que sa parcelle est située en zonage U5ma.

BK 161



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV1 : 16	M. HOAREAU Daniel			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BH 595 **BH 596** **BH 597**	A A A	Néant Néant Néant	Carosse // //
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Demande le déclassement de ses parcelles en zone constructible qui sont bien situées en raison notamment de la présence de plusieurs commerces (station d'essence, supermarché).
● Souhaite exercer une activité commerciale.

BH 595, 596 et 597



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

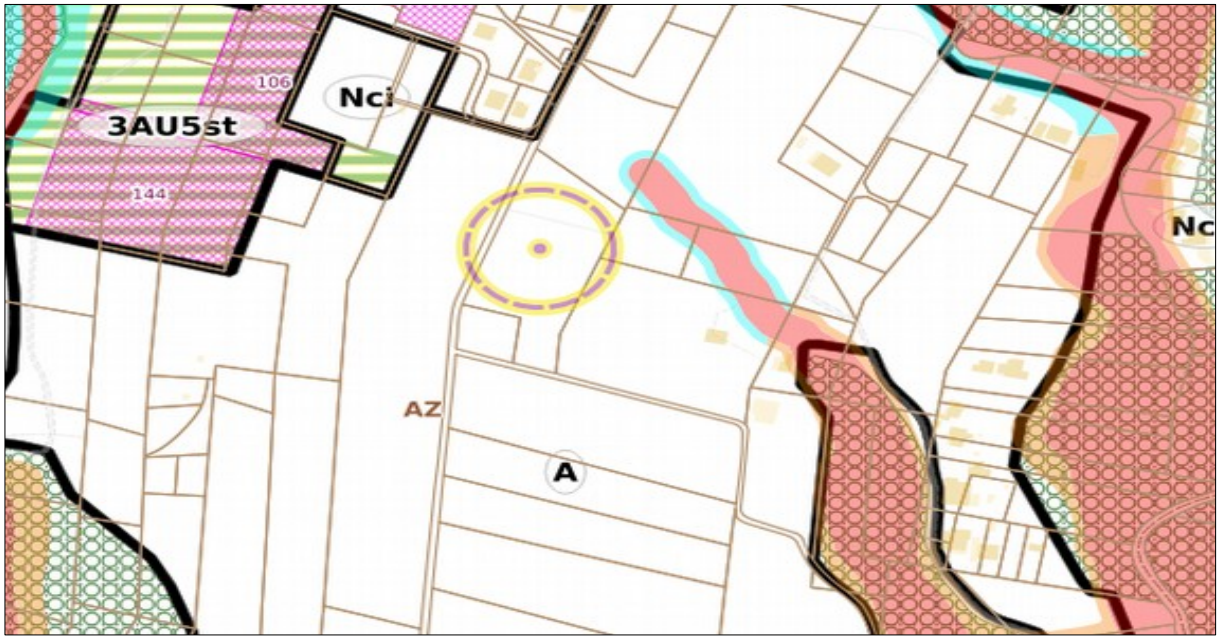
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV1 : 17	M. HOAREAU Daniel			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AZ 652	A	Néant	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Demande à ce que sa parcelle AZ 652 reste classée en zone agricole afin de poursuivre ses activités.

AZ 652



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

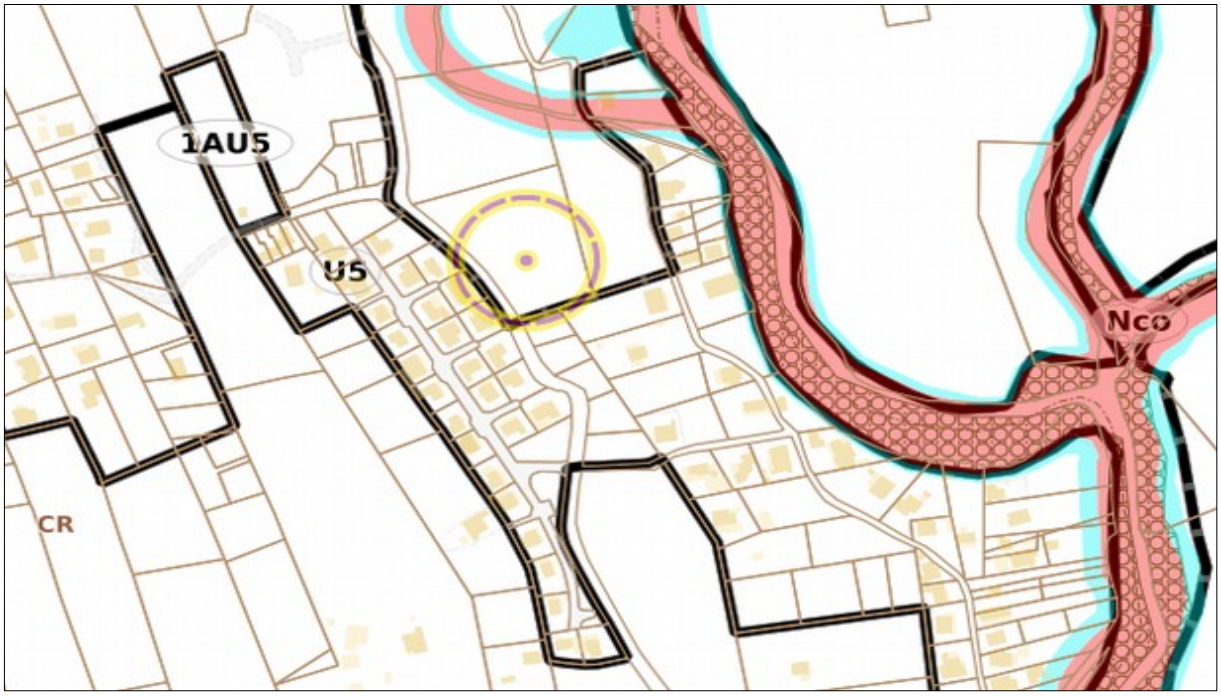
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV1 : 18	Mme SOUVEMANIEN Marguerite			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CR 464	A	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Renouvelle sa demande de déclassement de sa parcelle CR 464, même partiel, afin que son fils actuellement dans un loyer, puisse construire une maison.

CR 464



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire Rural Habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

HDV1 : 19	Mme FOLIO Monique			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 265 **BL 266** **BL 903**	A A A	Néant Néant Néant	Grègues // //
Documents remis : Un extrait cadastral + un projet.				

● Demande le déclassement de la totalité de ses parcelles en vue de réaliser un projet portant sur la réalisation d'une cinquantaine de logements.
● Signale qu'à ce jour ses terrains ne sont pas cultivés.

BL 265, 266 et 903



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

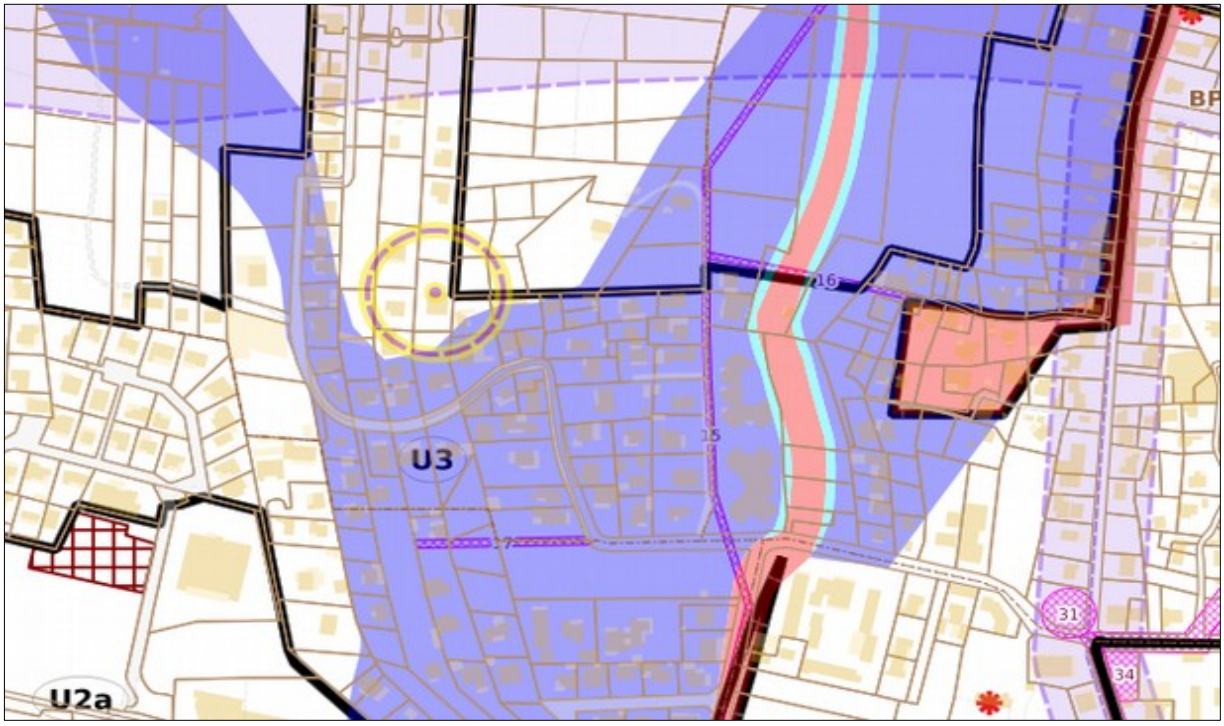
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV1 : 20	M. K'BIDI Axel			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 477	U3	Néant	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté le plan n° 3 et constaté que sa parcelle BL 477, classée en zone U3, est constructible.

BL 477



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence Agricole	Inclus / Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières

HDV1 : 21	Mme VIENNE Ketty Marie-Fabiola			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CK 649	A	Néant	La Crête 2
	CK 650	A	Néant	//
	CK 651	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Se réfère à plusieurs demandes de déclassement formulées depuis 1997.
● Souhaite le déclassement et le rattachement de ses parcelles en zonage U5ru situé à proximité.
● Rappelle les différentes réunions lors de l'élaboration du PLU où il était question que la zone soit classée en zonage Aba.
● Signale sur ses parcelles l'existence de tous les réseaux (AEP, EDF, Téléphone…)
CK 649, 650 et 651



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire Rural Habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, les parcelles pourront être classées en zone 1AU5ru lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine des parcelles.

HDV1 : 22	Mme MAURER Sandrine			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AW 478	Aba	Néant/R1/R2	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Est satisfaite du zonage après avoir consulté les plans.

AW 478



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV1 : 23	Mme ETHEVE Marie-Michaële			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 344	Nli/Ebc	Néant/R1/R2	Manapany
	BK 345	Nli/Ebc	Néant/R1/R2	//
	BK 346	Nli/Ebc	Néant/R1/R2	//
Documents remis : Un extrait cadastral + 1 dossier qui comprend un courrier d'une page – 3 plans du PLU - Un courrier adressé à M. le Député-Maire le 13/12/2007 - Un projet de construction + plans + un mail adressé à la DEAL + un plan de la DEAL.				

● Demande de prendre en compte le réajustement de la limite haute des 50 pas géométriques, ainsi que le déclassement en partie afin de réaliser son projet.
● Souhaite un déclassement en zonage U3.

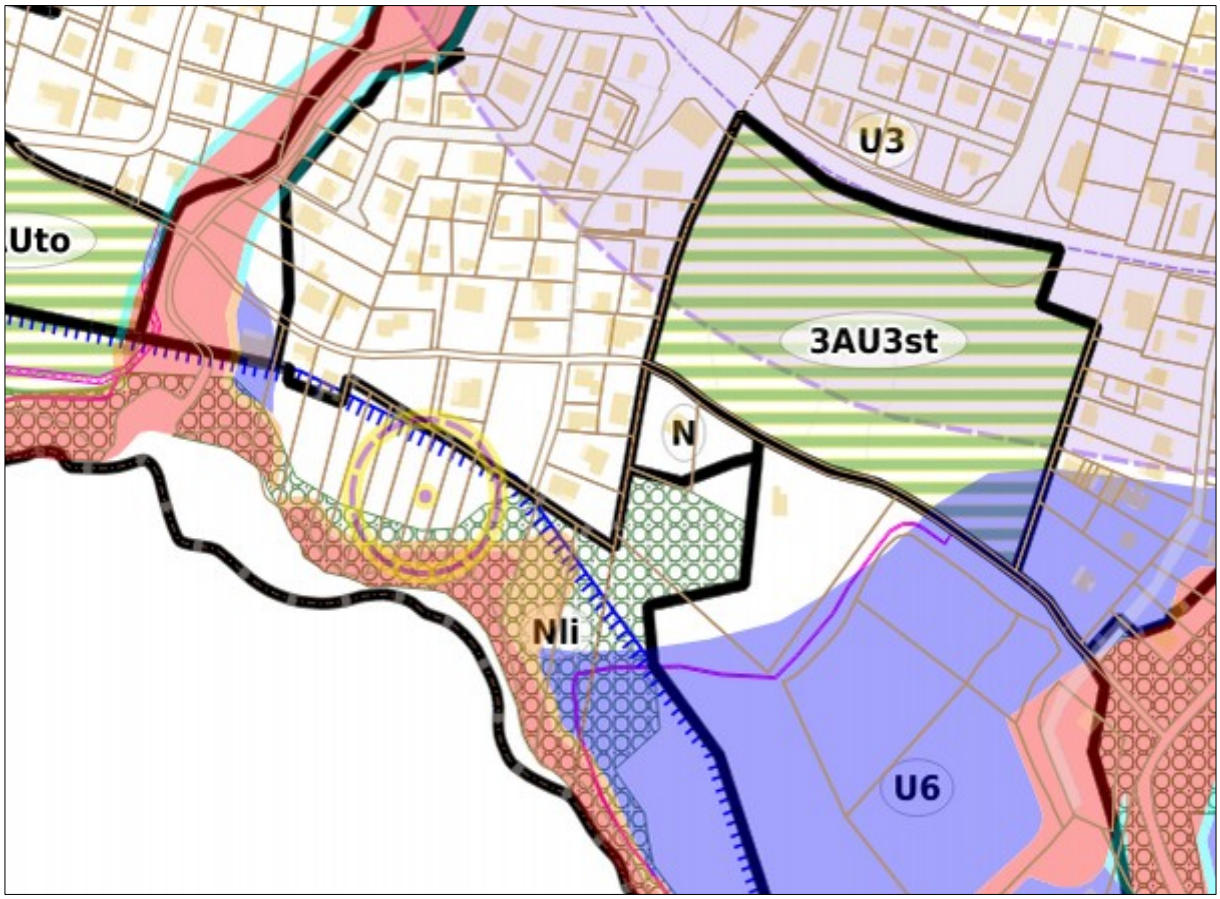
Le contenu du courrier adressé à la commission d'enquête.

● **Evoque** son projet de construction liée au Tourisme Vert sur les parcelles BK 344, BK 345 et BK 346.
● **Constate** que le projet de PLU présenté à l'enquête classe ses parcelles en zonage Nli, et considère de ce fait que cette situation lui est désavantageuse par rapport à la première projection du PLU arrêté en octobre 2017, classant ces 3 parcelles en zonage Nto, ce qui lui aurait permis de concevoir un projet touristique favorable à la commune de Saint-Joseph.
● **Rappelle** que les parcelles en question sont en partie concernées par la zone des 50 pas géométriques, mais également par un secteur lié urbanisation diffuse.
● **Fait état** d'un rendez-vous à la DEAL de Saint-Pierre et relate qu'après analyse de la zone concernée, il s'avère que la limite haute des 50 pas géométriques reportée au projet de PLU n'est pas exacte selon l'avis de l'Etat du 05/10/2017, et que celle-ci doit être corrigée.
● **Déplore** que cette remarque n'ait pas été reprise dans l'avis de l'Etat du 05/10/2018, et de ce fait, considère que cette absence lui porte préjudice.
● **Observe**, d'après les données du logiciel QGIS des services de l'Etat, que la limite haute laisse une bande d'environ 12,80 à 13 mètres en dehors des 50 pas géométriques, ce qui correspond aux attentes de cette contributrice pour la réalisation de son projet.
● **Demande** le réajustement de cette bande de terrain à redéfinir en zonage Nto ou U, considérant le mauvais positionnement de la limite haute des 50 pas géométriques mitoyenne à la limite constructible non frappée de l'espace remarquable du littoral à préserver.
● **Termine** sa requête en comptant sur la bienveillance du maire, afin qu'il puisse reconsidérer la limite constructible de ses parcelles, rappelant qu'en tant qu'agricultrice, elle est particulièrement attachée à la préservation du site et consciente des enjeux écologiques qu'y s'y rapportent.

Pour rappel : Pièces jointes

1. Le courrier du 13 décembre 2007 adressé à Monsieur le Député Maire de Saint-Joseph concerne une demande de déclassement dans l'optique d'une révision du POS.
2. Le mail du 27/02/2019 adressé à la DEAL concerne une demande de renseignements sur la délimitation du pas géométrique, la DEAL a répondu à cette demande par l'envoi d'une copie conforme à l'original du plan délimitant les 50 pas géométriques entre la rivière Manapany et la rivière des Remparts à Saint-Joseph.

HDV1 : 23 suite et fin : BK 344, 345 et 346



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace de continuité écologique Espace naturel de protection forte Espace remarquable du littoral	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Selon l'article L.86 du code du Domaine de l'État "la réserve domaniale dite des "cinquante pas géométriques" est constituée par une bande de terrain déjà délimitée dans le département de la Réunion. Cette réserve constitue une bande de terrain comptée à partir de la limite des hautes mers. Cette bande des 50 pas géométriques fait partie du domaine public maritime. En conséquence, aucune autre délimitation par la collectivité n'est autorisée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU.

Avis de la commission

La Présidente de la commission d'enquête a échangé une conversation téléphonique avec Mme Baronce, Adjointe au chef d'antenne Sud de la DEAL. Suite à cet entretien, cette responsable a transmis un mail à la Présidente de la commission, dont le contenu est retranscrit ci-après en italique :

« Les parcelles cadastrées BK 344 à 346 sont en effet situées en grande partie dans les pas géométriques correspondant aux espaces remarquables du littoral. Ces espaces sont à valoriser et sont voués à rester à l'état naturel. Dans le PLU arrêté, ces parcelles ont été classées en secteur Nli dans lequel seuls sont admis les aménagements légers prévus par le SAR et à l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme.

Concernant la partie du terrain qui ne se trouve pas dans les pas géométriques, il est constaté que le tracé de la limite haute des 50 pas géométriques affiché dans le PLU arrêté ne correspond pas au tracé figurant dans notre base de données. Cette incohérence sur le tracé a été signalée à la collectivité. La limite haute des pas géométriques serait donc à rectifier par la ville.
Nous tenons la couche SIG à votre disposition.

La commission d'enquête invite le maître d'ouvrage à se rapprocher de la DEAL, afin de récupérer la couche SIG exacte des 50 pas géométriques, ce qui pourrait contribuer éventuellement à clarifier la situation.

Concernant la demande en Nto, l'extension ou la création du périmètre STECAL *(dénommé au projet de PLU arrêté - Nto)* qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

HDV1 : 24	M. HOAREAU Arthur			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BW 811	U3a	Néant	Les Jacques
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que sa parcelle soit déclassée en zonage U3, afin de réaliser son projet de construction prévu en R + 3.

BW 811



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

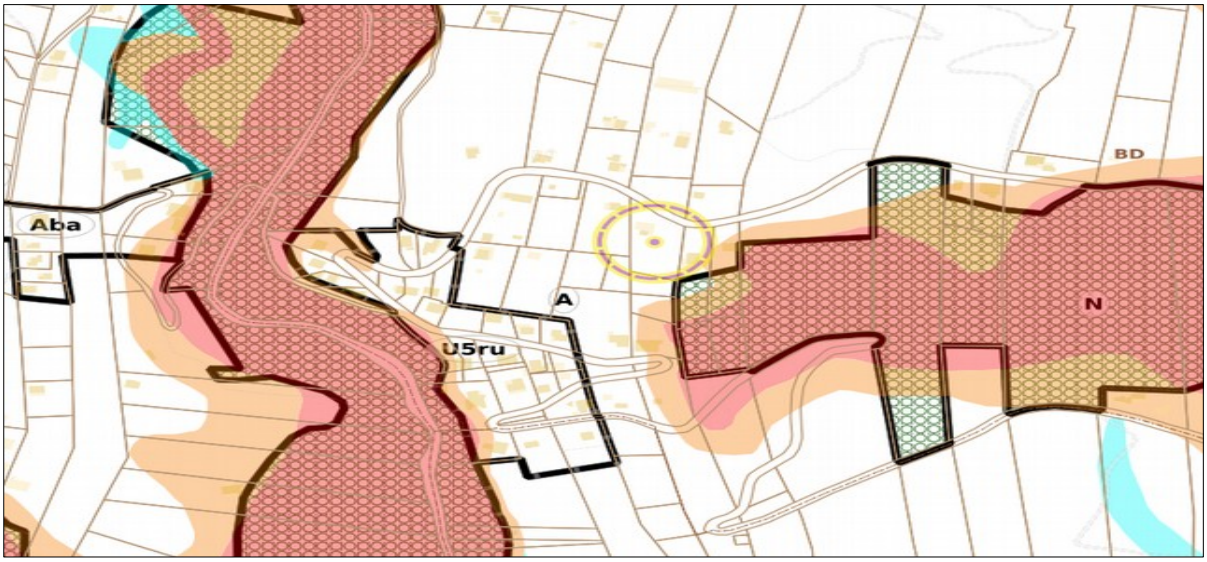
La parcelle BW 811 est classée en zone U3a. Cette zone couvre certains quartiers du Grand Centre-ville de Saint-Joseph parmi lesquels : les quartiers de Goyaves, des Jacques, de Bois Noir, de Bas de Jean-Petit et de Trovalet. Ces secteurs sont caractérisés par un tissu résidentiel prédominant qui doit être préservée.
Aussi, au sein du secteur U3a, moins dense que la zone U3 (zone couvrant le Grand Centre-ville de Saint-Joseph, délimité par le tracé de la contournante), la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage (soit du R+1). Par ailleurs, dans le secteur U3a, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait de la voie afin de préserver le caractère résidentiel de ces quartiers périphériques.

Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

HDV1 : 25	M. VITRY Jean-Pierre			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BD 267	A	Néant	Bézaves
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle pour bâtir.



BD 267

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire Rural Habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

HDV1 : 26	M. & Mme SPITERI Jean-Claude et Simone			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 995	U5ma	Néant	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Relate qu'un projet de route traverse une zone naturelle alors que selon le dossier PLU, Tome 2, cette zone ne peut être traversée que par une route piétonnière.
● Relève que cette route constitue des nuisances sonores et extrêmes dans un site jusqu'ici protégé pour les espèces endémiques florales et animales.
● Remarque que ce projet ne sert l'intérêt d'aucun riverain ni l'intérêt public, car 2 routes sont déjà existantes dans le secteur.
● Interroge sur la possibilité d'un autre tracé pour éviter de passer aussi près du lotissement, ce qui fragiliserait les fondations des habitations existantes.
● Demande la suppression de l'emplacement réservé ER 101.



BK 995

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Le secteur est concerné par un Emplacement Réservé (ER) référencé sous le numéro 101 destiné à l'aménagement d'une voirie de desserte d'une emprise de 7 mètres dont le bénéficiaire est la commune. Le secteur a également bénéficié d'une extension urbaine. Il s'agit d'une zone 3AU5ma destinée à l'urbanisation future. L'inscription de cet ER permettra un renforcement de la structure viaire du quartier de Manapany et de desservir la future zone d'extension.
Cependant, au vu du désaccord de l'ensemble des riverains, cet ER ainsi que l'extension urbaine seront supprimés lors de l'approbation du PLU.

Avis de la commission

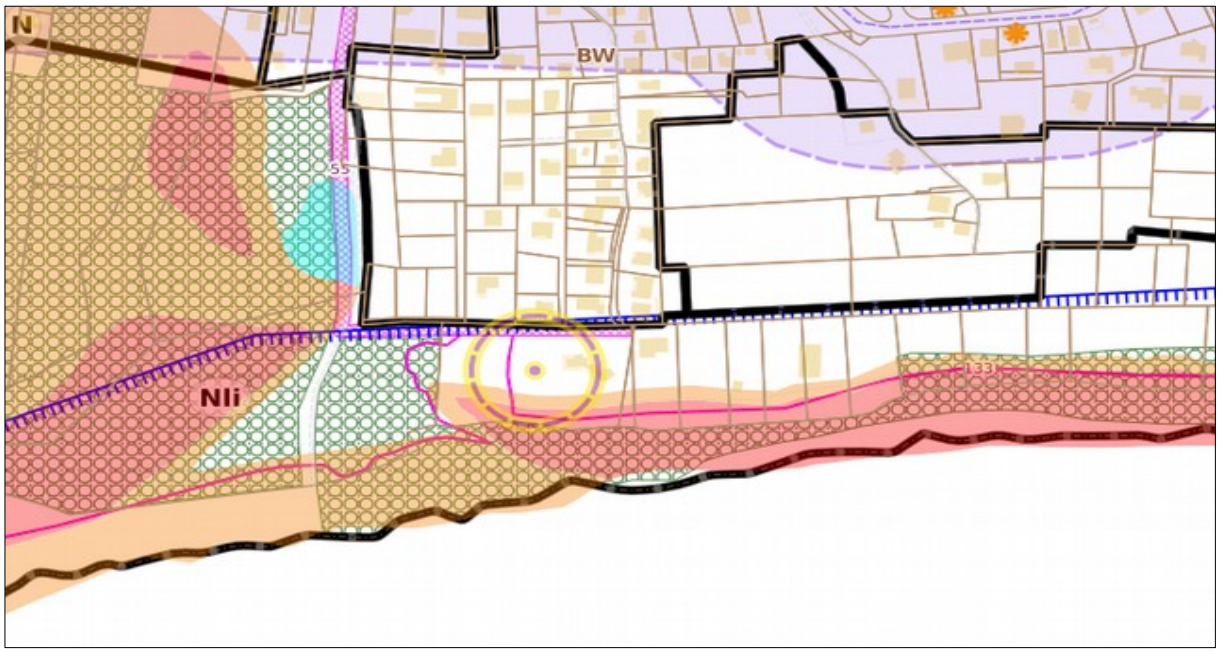
La commission d'enquête a effectué une visite de terrain. Au vu du mécontentement des riverains et malgré la volonté de la ville de vouloir améliorer la desserte du secteur, ladite commission préconise la suppression de l'ER 101 ainsi que l'extension urbaine.

HDV1 : 27	Mme HOAREAU Margaret			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BW 816	Nli	R1/R2	Centre-ville
	BW 818	Nli	R1/R2	//
Documents remis : Un extrait cadastral. Un dossier de 13 pages.				

● Indique que le projet présenté parle de structures d'accueil.
● Estime qu'il serait souhaitable de se concentrer sur une rénovation et un agrandissement du bâtiment existant.
● Suggère que ce bâtiment comporte une salle polyvalente pour réunions et séminaires, un studio d'enregistrement et une résidence d'artistes.
● Estime que le projet, qui s'inscrit totalement dans la politique de développement culturel de la ville, permettrait la création d'une dizaine d'emplois.

Contenu du dossier remis à l'enquête.
● Expose l'analyse du site et son contexte qui se traduit par :
→ La problématique.
→ La situation et le périmètre d'étude.
→ La topographie.
→ Le Paysage.
→ Le site du projet.
→ Les ambiances paysagères.
→ Le tissu urbain aux abords du site.
→ Le cadastre se rapportant à la parcelle BW 816.
→ Les risques naturels, le contexte climatique.
→ Le contexte règlementaire.
Il conviendrait donc, tenant compte de la présence d'une construction sur le terrain depuis plusieurs décennies, de réintégrer la partie est du terrain dans le secteur UC de la rue Saladin, comme auparavant au POS.
Propositions :
Le site présente deux atouts qu'il importe de valoriser car il est situé en centre-ville de Saint-Joseph et bénéficie d'un environnement qui, pour ne pas être exceptionnel à Saint-Joseph ou dans le Sud Sauvage, reste d'une grande qualité. La valorisation du site passe par la réalisation d'un petit équipement d'hébergement touristique intégré au paysage.
Il est donc proposé d'adapter le classement au POS de la partie ouest du terrain à cet usage.
Situation actuelle au POS :
Les parcelles BW 816 et BW 818 sont incluses dans le périmètre de la zone ND qui comprend la bande littorale et le Piton Babet, avec un décroché du tracé qui n'intéresse que le terrain de Madame Hoareau.
Un emplacement réservé n° 46 est destiné en partie haute de la parcelle qui permet de desservir les terrains situés en partie basse du secteur UC de la rue Saladin.
Propositions de modification des tracés du projet de PLU :
Réintégrer la parcelle déjà bâtie dans le périmètre de la zone UC de la rue Saladin.
La limite de la zone UC ainsi étendue correspondrait, côté océan, à la zone d'aléa mentionnée au PPRi.

En conclusion, le redécoupage des différents secteurs présente l'avantage de conforter juridiquement l'implantation de la maison familiale tout en répondant à une attente de développement d'une offre touristique.



BW 816 et 818

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole Espace de continuité écologique Espace naturel de protection forte Espace remarquable du littoral à préserver	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018, les parcelles sont classées en zone Nli. Ce secteur correspond à l'espace remarquable du littoral, dans lequel seuls sont admis les aménagements légers.

En effet, ce secteur est impacté par plusieurs régimes de protection et d'utilisation de ces espaces :

1. Espace de continuité écologique : dans le PLU ces espaces doivent être maintenus dans leur vocation naturelle avec un classement faisant obstacle à tout changement d'affectation. Dans le PLU, les espaces de continuité écologique doivent se voir affecter une vocation spécifique qui, sans remettre en cause sa fonction de continuité écologique, permettra sa mise en valeur.

2. Espace naturel de protection forte : dans le PLU ces espaces doivent être maintenus dans leur vocation naturelle avec un classement faisant obstacle à tout changement d'affectation.

3. Espace remarquable du littoral à préserver : ces espaces doivent respecter les dispositions des articles L. 121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme. Ces deux articles font obligation au PLU de préserver ces espaces.

4. La bande littorale dite des 50 pas géométriques : l'article L.121-48 du code de l'urbanisme prévoit que les secteurs actuellement urbanisés ou au droit de ces parties, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997 peuvent être affectés à des :
- des services publics,
- des équipements collectifs,
- des opérations de réaménagement de quartiers
- de logements à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre,
- des commerces, des structures artisanales,
- des équipements touristiques et hôteliers,
- et ainsi que toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.

Dans ces secteurs sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.

En conclusion, la réalisation d'un projet culturel devra respecter l'ensemble de ces prescriptions.

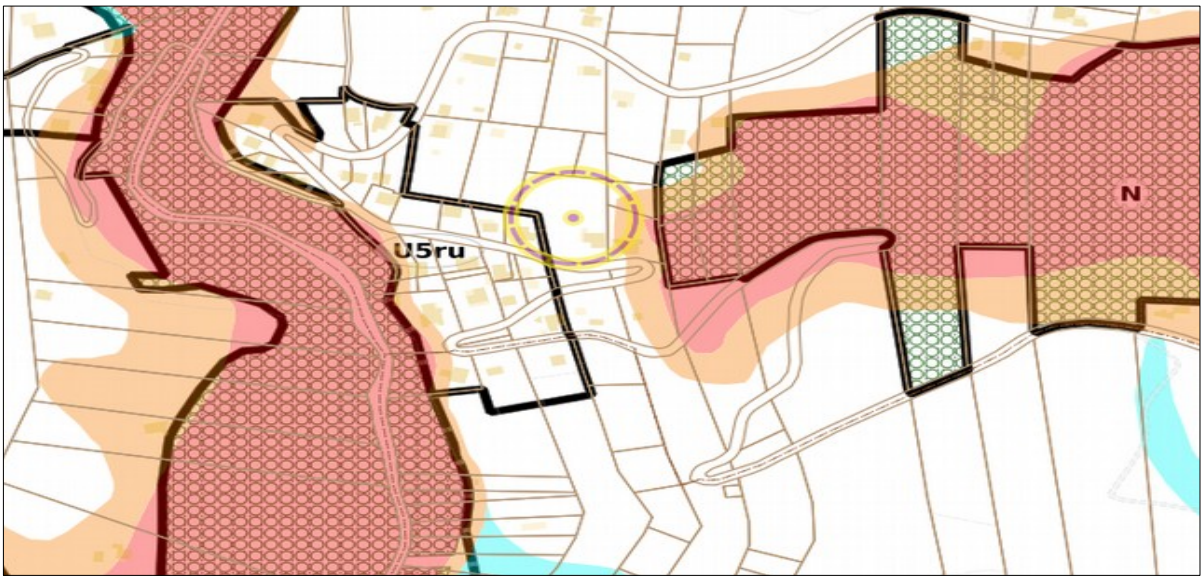
Avis de la commission

Au vu des nombreuses contraintes réglementaires, la commission d'enquête invite la contributrice à se rapprocher des services compétents pour la faisabilité du projet.

HDV1 : 28	Mme MAURER Sandrine			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BD 252	A	Néant	Bézaves
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle BD 252 en zone constructible, afin d'aider ses enfants à construire leur maison.

BD 252



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire Rural Habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

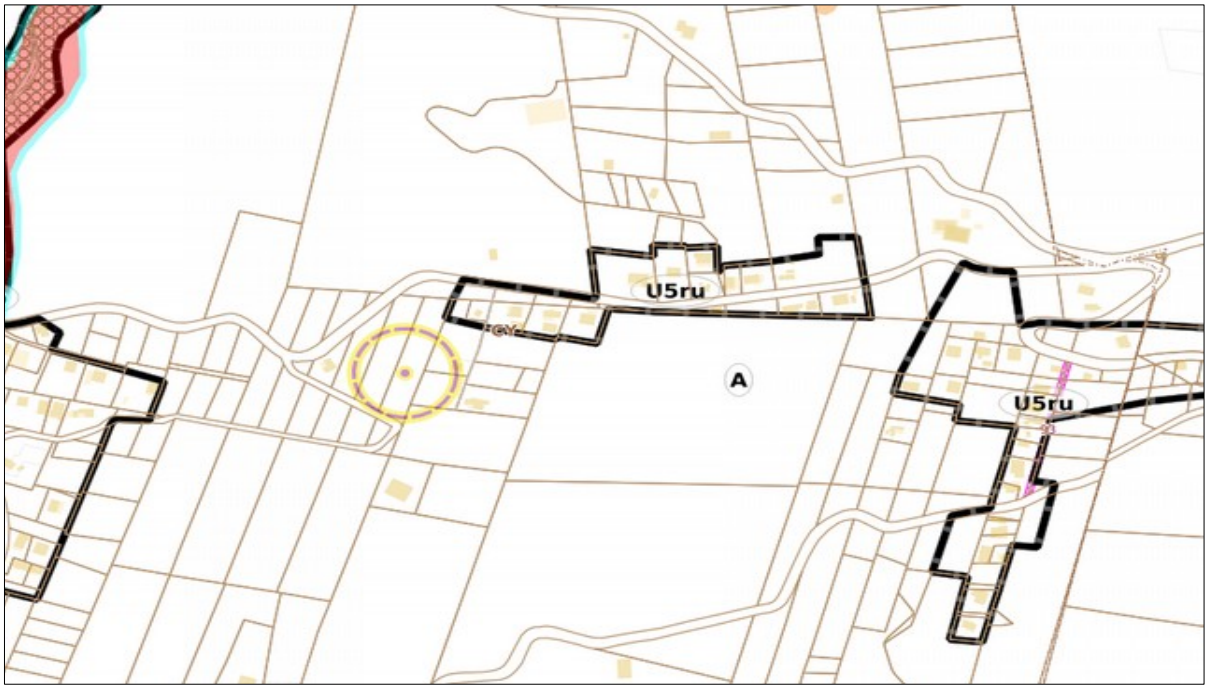
HDV1 : 29	Mme ABELARD Maud			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 386	A	Néant	Girofles
	CY 387	A	Néant	//
	CY 388	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Considère que ses trois parcelles réunies sont d'une superficie trop petite pour exercer une activité agricole.

● Souhaite obtenir le déclassement en zone constructible de ses trois parcelles CY 386, CY 387, CY 388, mais privilégie toutefois en priorité le déclassement de la parcelle CY 386.

● Indique que ses terrains sont desservis par les réseaux AEP et EDF.

CY 386, 387 et 388



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire Rural Habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

HDV1 : 30	Mme PAYET Marie-Josette			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CI 268	A/U5ru	Néant	Crête 1
Documents remis : Un extrait cadastral. Un courrier dactylographié d'une page recto. Un extrait de la cartographie. Une photographie.				

Note sur le registre d'enquête la remise d'un courrier qui fait état d'une demande de déclassement de sa parcelle CI 268, et des éléments suivants :

● Le terrain se situe à la limite de la zone constructible desservie par le chemin Assing et par les réseaux eau et électricité.

● Une ancienne construction, réalisée par les parents de cette contributrice depuis plus de 40 ans, existe sur cette parcelle.

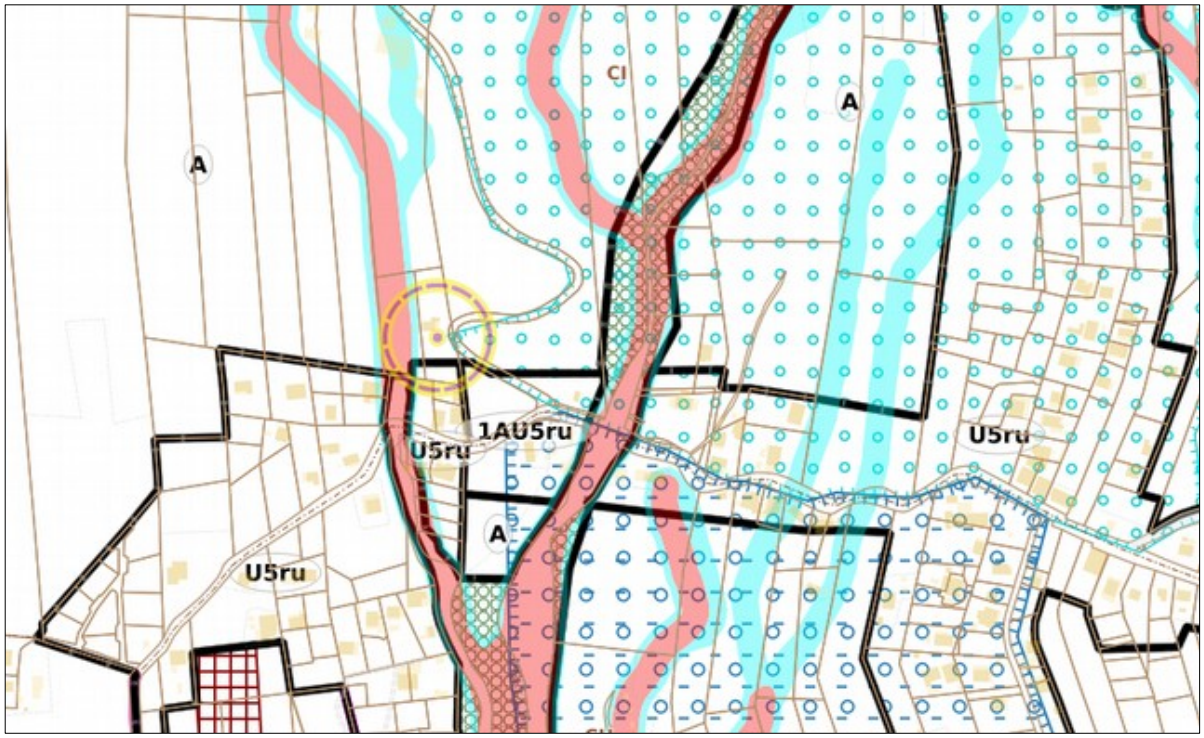
● Cette parcelle aurait dû être intégrée à la zone constructible dès l'élaboration du premier document d'urbanisme de la commune faisant partie intégrante du tissu résidentiel et représentant le dernier terrain qui présente un réel caractère urbain du secteur.

● Un agriculteur à obtenu l'autorisation de construire sa maison d'habitation pour laquelle les différents réseaux de viabilisation sont installés sur cette parcelle CI 268.

● Cet agriculteur, une fois sa maison construite, l'a revendue immédiatement à un tiers non agriculteur.

● Le déclassement d'environ 1 000 m² de terrain ne représenterait pas de menace pour les exploitations agricoles et permettrait à cette contributrice à l'enquête d'assurer la succession de sa propriété à ses enfants.

CI 268



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire Rural Habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation.
Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

Constituant la limite franche avec la zone Agricole, la parcelle mériterait un classement en zone urbaine.

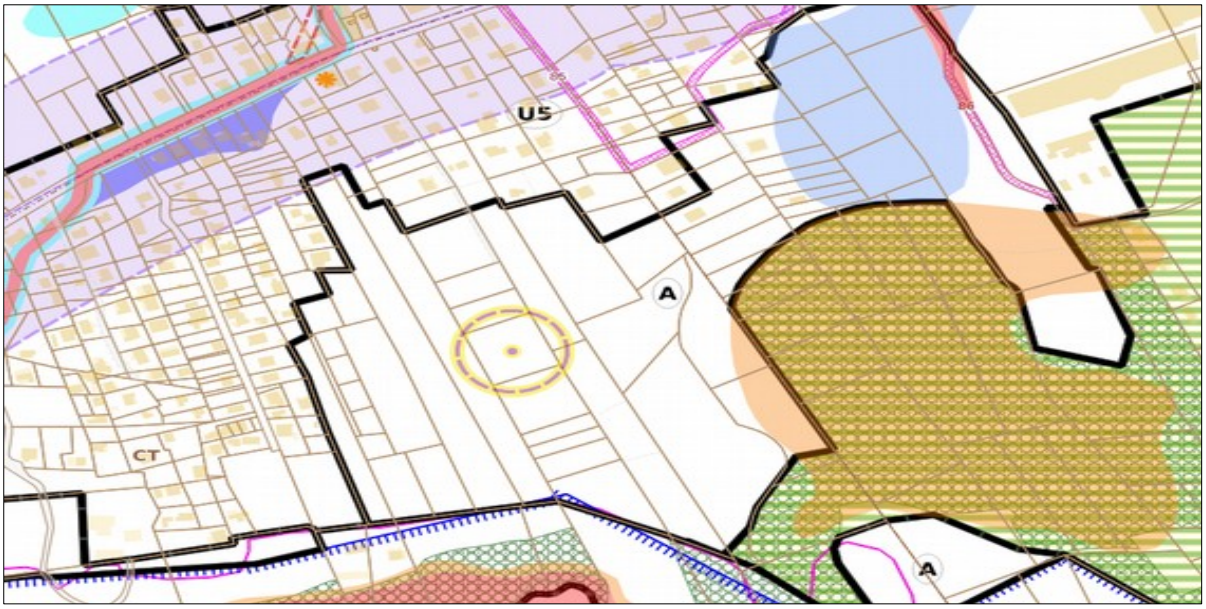
HDV1 : 31	M. AMANVILLE René Marius			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CT 420	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CT 420 d'une contenance de 2 700 m².

● Justifie sa demande en s'appuyant sur le fait que ses trois enfants n'ont pas d'endroit où habiter.

● Alerte sur l'existence des réseaux AEP et EDF à proximité de son terrain.

CT 420



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV1 : 32	M. & Mme VOGELI Peter et Ophélie			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 2312	A	Néant	Bas de Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Ont consulté les cartographies sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

CE 2312



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

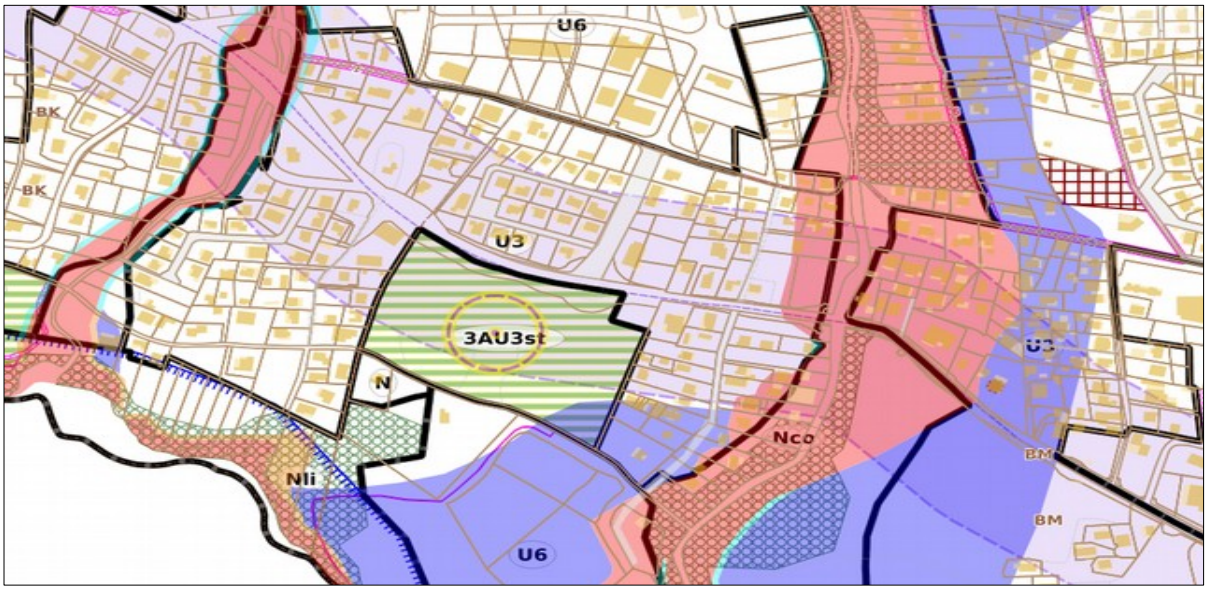
HDV1 : 33	M. LEBON Michel & Mme ABRIEL Nicole née LEBON			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BM 994	3Au3st	Néant/B2	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Sollicitent le déclassement de la parcelle BM 994 afin d'élaborer un projet qui permettrait aux héritiers exilés en France métropolitaine depuis plus de 45 ans, de s'installer sur leur terre natale, le terrain de leurs ancêtres.

● Portent au registre d'enquête les noms et prénoms des héritiers, à savoir :

LEBON Daniel, LEBON Louis Philippe, DET Franck, LEBON Michel, ABRIEL Nicole.

BM 994



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, la parcelle est classée en zone 3AU3st au projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018.

Le secteur est concerné par une extension urbaine de 3 ha dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AU indicée du grand centre-ville entrepris et à partir de 2026.

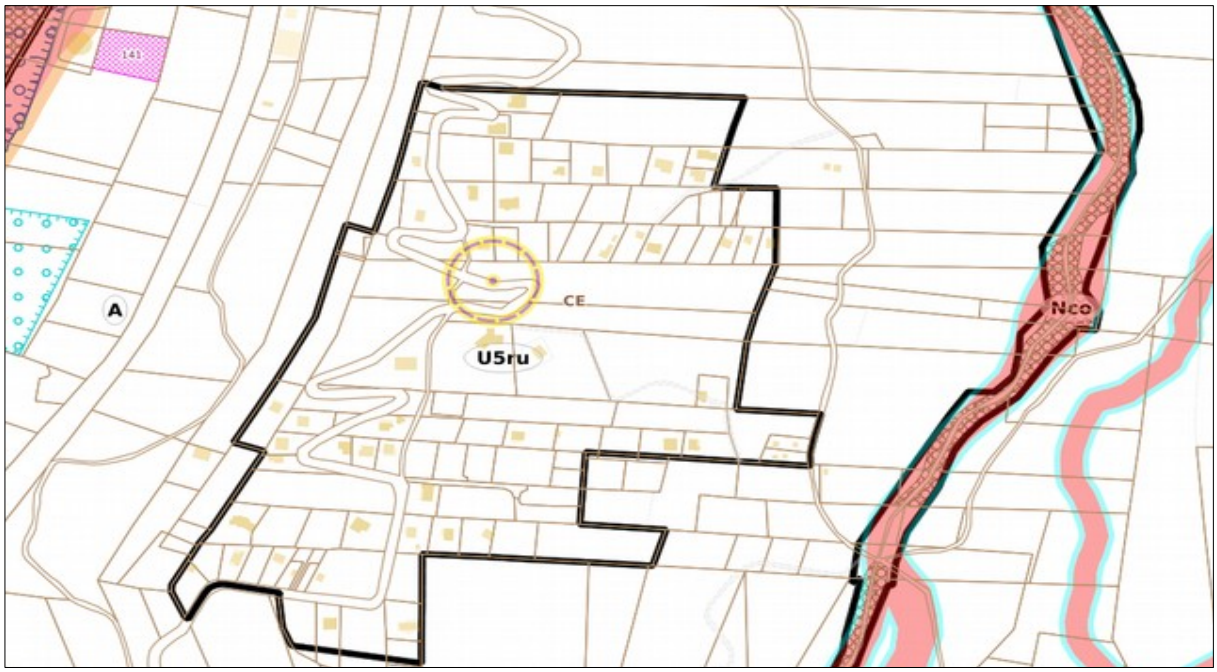
Cependant, afin de tenir compte de la réserve émise par Monsieur le Préfet en date du 8 janvier 2019 relative au respect de la densité sur le pôle secondaire, un volume d'extensions urbaines est susceptible d'être supprimé. En effet, le PLU doit répondre a un besoin en logements (2500 nouveaux logements pour le pôle secondaire) tout en respectant un objectif de densité minimale (50 logements/ hectare). La combinaison de ces éléments a pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.

Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

HDV1 : 34	Mme HOAREAU Marie-Guilaine			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 247	U5ru	Néant	Bas de Jean-Petit
	CE 248	U5ru	Néant	//
	CE 249	U5ru	Néant	//
	CE 250	U5rut	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Consulte la cartographie, s'ensuit sa satisfaction face au déclassement de ses parcelles.
CE 247, 248, 249 et 250



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV1 : 35	M. PAYET Mardé Moïse			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BD 246	A	Néant	Bézaves
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle BD 246 en zone constructibles.
● Remarque sur la cartographie que sa parcelle est contigüe au zonage U5ru.
● Se satisferait toutefois d'un déclassement même partiel de son terrain.

BD 246



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

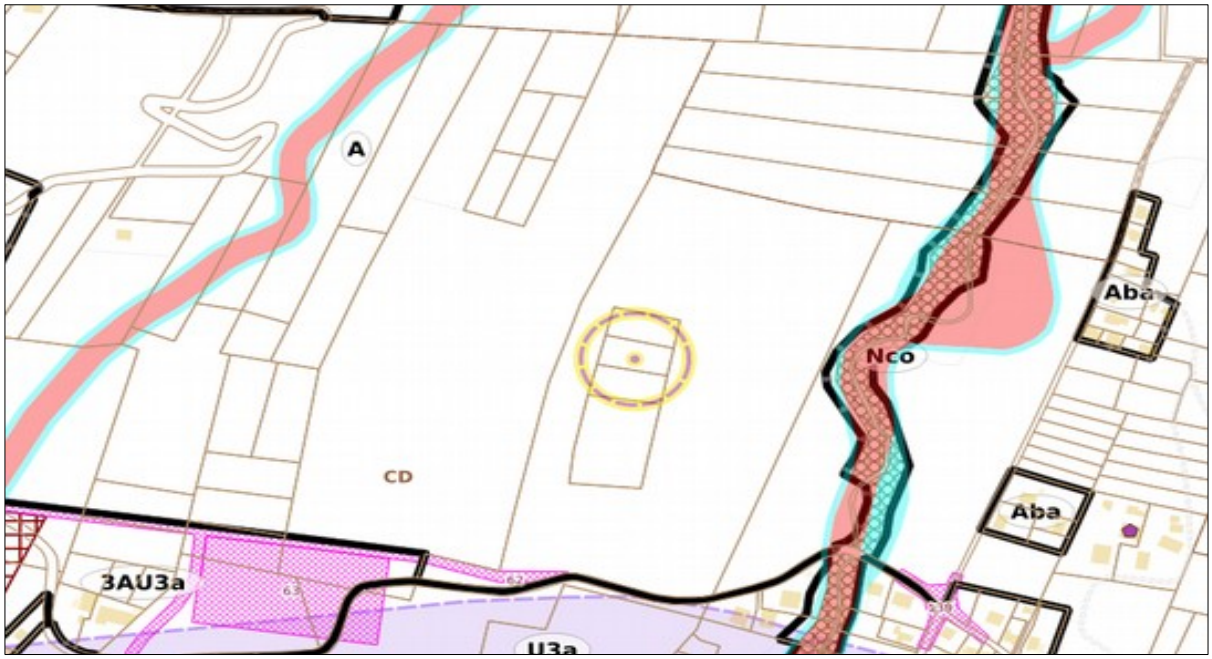
L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

HDV1 : 36	Mme TURPIN Marie-Annick			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CD 419	A	Néant	Les Jacques
	CD 420	A	Néant	//
	CD 421	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses 3 parcelles CD 419, CD 420 et CD 421 en zone constructible afin de construire pour ses enfants.

● Considère que la superficie de ses terrains est insuffisante pour une exploitation viable en agriculture.

CD 419, 420 et 421



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

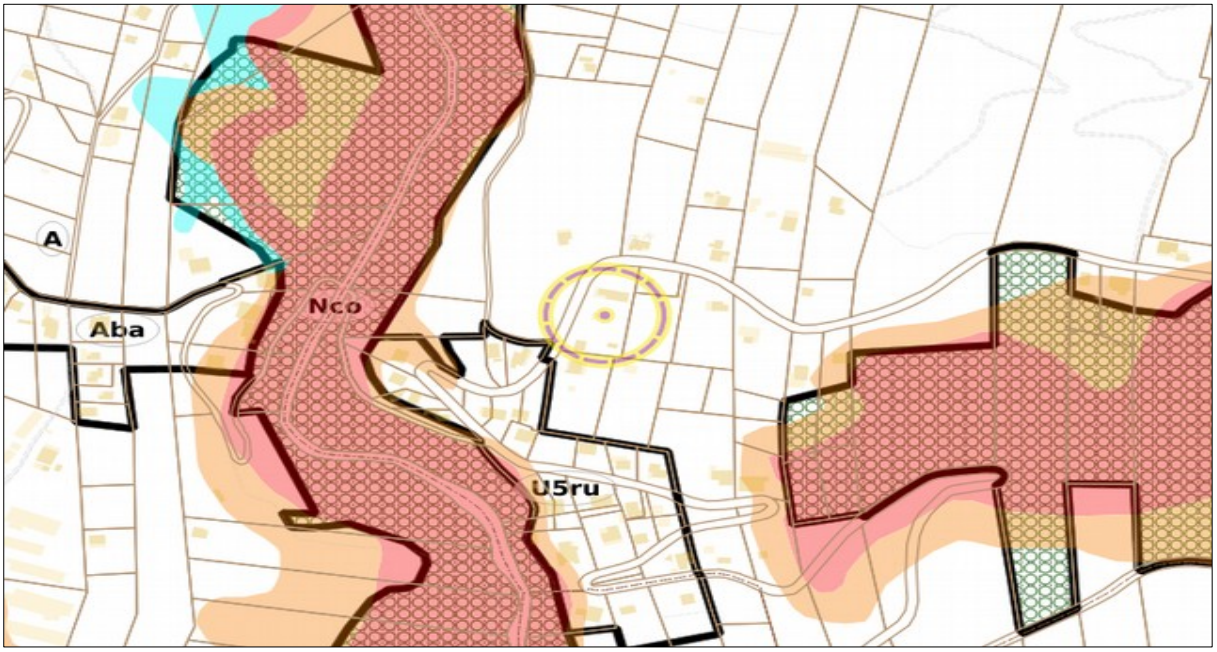
Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV1 : 37	Mme PAYET Line-Rose			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BD 248	A	Néant	Bézaves
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle BD 248, afin d'agrandir sa maison en vue de créer une chambre pour sa fille de 10 ans.

BD 248



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire Rural Habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

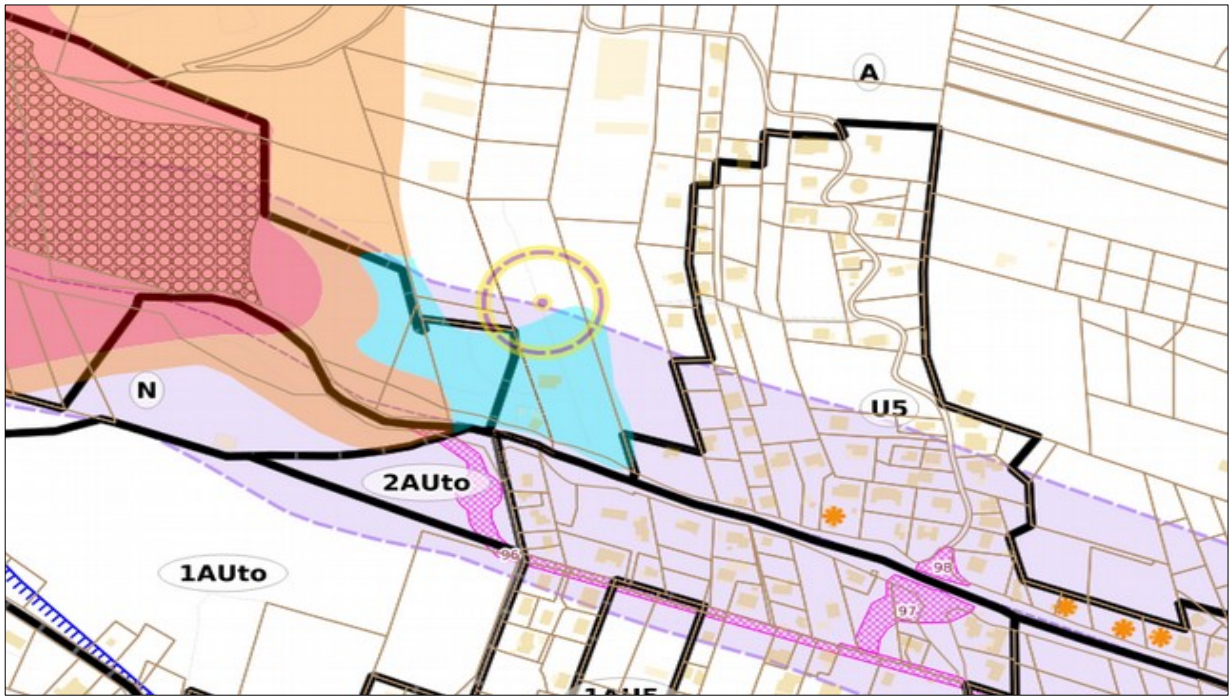
HDV1 : 38	M. LEFEVRE Henri Charles			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 726	A	Néant/B2u	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Souhaite le déclassement d'une partie de son terrain afin de créer une activité de gîtes en location saisonnière.

● Précise que son terrain est situé dans la zone touristique de Manapany les Bains.

● Habite à la Possession où il exerce déjà partiellement cette activité de gîtes durant son temps libre.

BK 726



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole Espace naturel de protection forte Espace remarquable du littoral	Inclus/hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. La zone agricole est par principe inconstructible. Seules peuvent être autorisées en zone A (R.151-23 et L.151-11 à 13 du code de l'urbanisme) :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole agréé ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs "dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages".

Par dérogation à ce principe, pour démontrer qu'un projet pourra être implanté dans l'espace agricole, les trois conditions suivantes devront être remplies :
1. Le projet doit concerner une activité agricole
2. Cette activité doit être exercée dans un cadre professionnel
3. Le projet doit être nécessaire et lié à l'exploitation
Enfin, tout projet d'opération d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence la réduction des surfaces naturelles, des surfaces agricoles, et des surfaces forestières doit faire l'objet d'un avis favorable de l'autorité administrative de l'État compétente.

Avis de la commission

La commission d'enquête suggère à ce contributeur de se rapprocher du service aménagement de la mairie, afin d'évoquer son projet de construction, lequel doit faire l'objet d'un avis favorable de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF.

HDV1 : 39	M. GRONDIN Jean-François			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 892	A	Néant	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement partiel de sa parcelle BL 892 qui se situe à proximité du zonage U3a.

BL 892



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV1 : 40	M. & Mme FREMOUSSE Jean-Pierre et Daniela			
Planche n° 3 **ER 101**	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 176	3Au5ma	Néant	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Ont pris connaissance du projet de route sur leur parcelle BK 176.

● Sont opposés à la création de cette route en raison des nuisances sonores et du trafic qu'elle va engendrer.

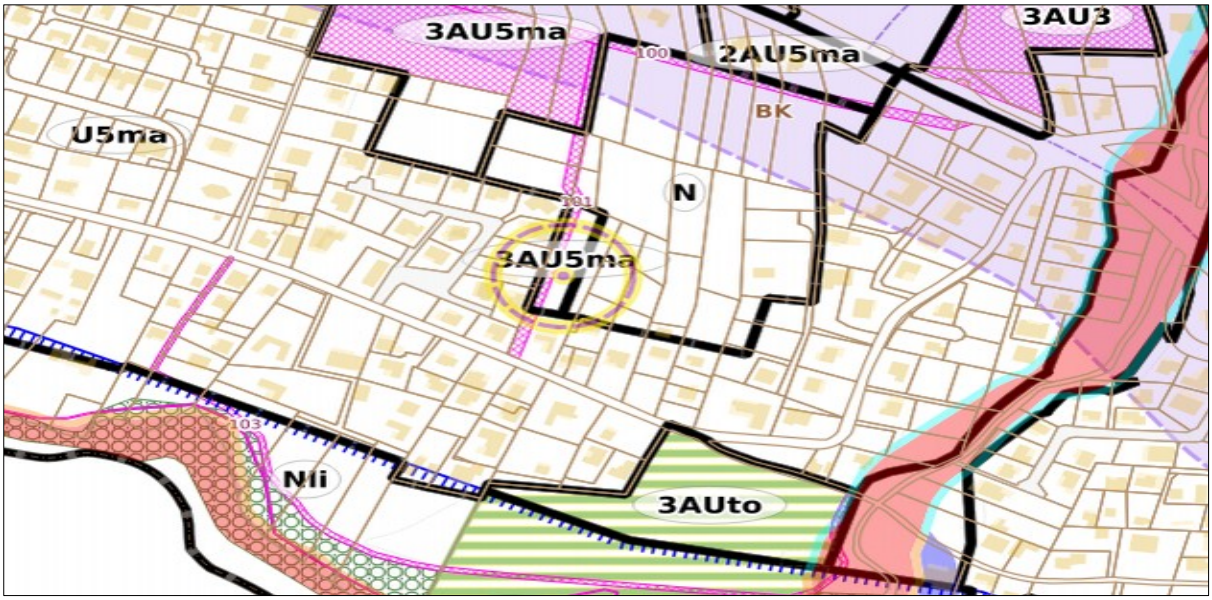
● Ne voient pas l'utilité de cette route sur leur parcelle alors qu'il y a d'autres accès possibles.

● Demandent le retrait de l'ER 101 et la suppression du zonage 3Au5ma sur toute leur parcelle.

● Rappellent que le secteur est une zone naturelle protégée servant de refuge pour la faune et notamment le gecko de Manapany.

● Concluent leur requête en estimant que leur parcelle doit rester en l'état.

BK 176



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est concernée par un Emplacement Réservé (ER) référencé sous le numéro 101 destiné à l'aménagement d'une voirie de desserte d'une emprise de 7 mètres dont le bénéficiaire est la commune.
La parcelle a également bénéficié d'une extension urbaine. Il s'agit d'une zone 3AU5ma destinée à l'urbanisation future.
L'inscription de cet ER permettra un renforcement de la structure viaire du quartier de Manapany et de desservir la future zone d'extension.
Cependant, au vu du désaccord de l'ensemble des riverains, cet ER ainsi que l'extension urbaine seront supprimés lors de l'approbation du PLU.

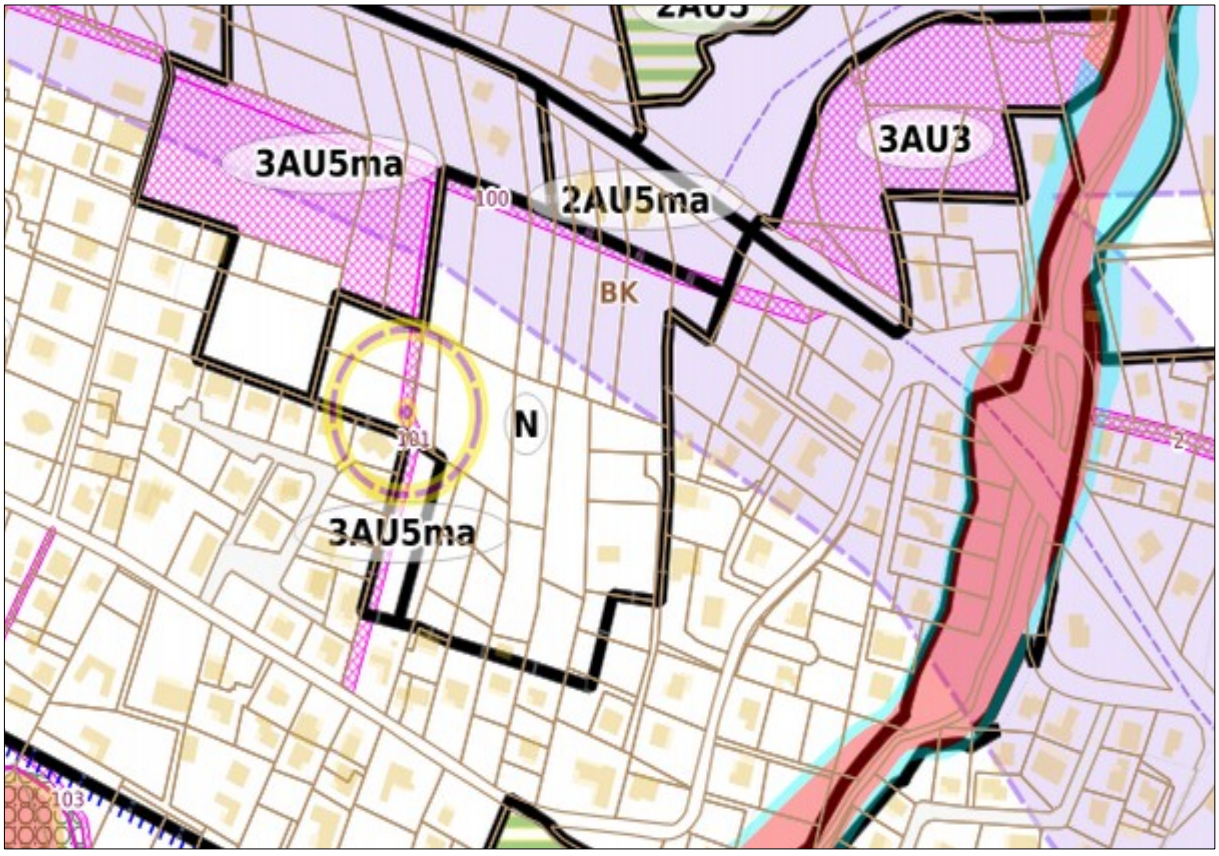
Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain. Au vu du mécontentement des riverains et malgré la volonté de la ville de vouloir améliorer la desserte du secteur, ladite commission préconise la suppression de l'ER 101 ainsi que l'extension urbaine.

HDV1 : 41	M. & Mme DELLEZAY Jean-Pierre et Josette			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 997 **BK 998**	U5 ma U5 ma	Néant Néant	Manapany //
NB : Voir observation n° 10 du même registre N° 1.				

● Relèvent un changement de destination d'une zone naturelle au profit d'une route ER 101 et d'un lotissement.
● Estiment que cette route ne dessert rien et traverse une zone naturelle préservée.
● Déplorent la destruction du territoire du Gecko vert de Manapany, présent dans toutes les propriétés et dans la zone naturelle de même que les chauves-souris.
● Redoutent que les fondations des maisons implantées à 3 mètres de la route soient impactées, entraînant de ce fait une forte probabilité d'inondations, suite aux changements de l'écoulement de l'eau pendant les cyclones.
● Regrettent que cette route induit une modification importante d'un environnement construit de qualité, bien intégré.
● Découvrent la photo de leur maison page de présentation du PLU, Tome 1, page 114 sans en avoir été avertis au préalable.
● Alertent sur la perte d'attractivité de leur bien.
● Concluent leur requête en s'opposant à cette route décidée sans concertation, et qui va à l'encontre du PLU concernant Manapany les Bains.

ER n°101



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Le secteur est concerné par un Emplacement Réservé (ER) référencé sous le numéro 101 destiné à l'aménagement d'une voirie de desserte d'une emprise de 7 mètres, dont le bénéficiaire est la commune. Le secteur a également bénéficié d'une extension urbaine. Il s'agit d'une zone 3AU5ma destinée à l'urbanisation future.
L'inscription de cet ER permettra un renforcement de la structure viaire du quartier de Manapany et de desservir la future zone d'extension.
Cependant, au vu du désaccord de l'ensemble des riverains, cet ER ainsi que l'extension urbaine seront supprimés lors de l'approbation du PLU notamment dans un souci commun et partagé de préserver le Gecko vert de Manapany.

Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain. Au vu du mécontentement des riverains et malgré la volonté de la ville de vouloir améliorer la desserte du secteur, ladite commission préconise la suppression de l'ER 101, ainsi que l'extension urbaine.

La commission d'enquête demande au maître d'ouvrage de supprimer la photo de leur maison figurant dans le tome 1 du rapport de présentation.

HDV1 : 42	Mme GRONDIN Nicole			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 1047	A	Néant	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement total de sa parcelle.

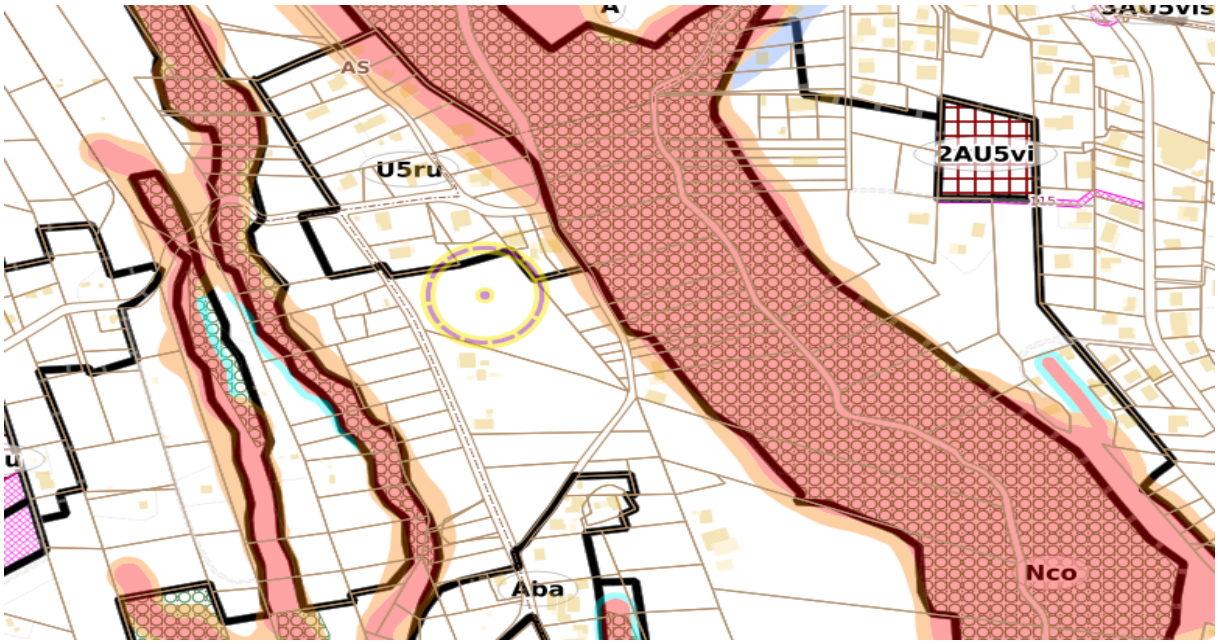
● Rappelle l'information obtenue auprès des services de l'urbanisme courant du 2ème semestre 2018, selon laquelle un déclassement partiel était envisagé.

● Constate à l'enquête que ce déclassement partiel est effectivement présenté dans le projet de PLU et s'en déclare satisfaite.

NB : 1. Appose une 1ère signature au registre d'enquête portant sur sa demande de déclassement total de sa parcelle.

2. Appose une 2ème signature au registre d'enquête portant sur sa satisfaction de déclassement partiel de sa parcelle.

AV 1047



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

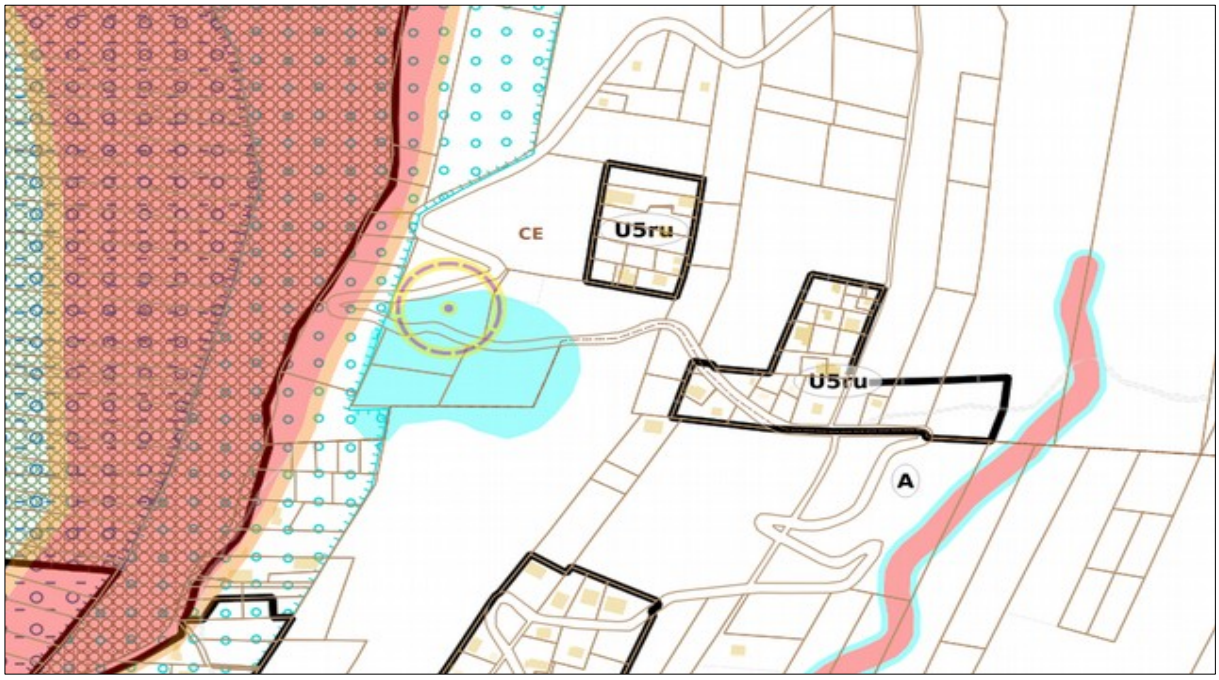
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV1 : 43	M. & Mme MAGAGNIN Gérard et Marie-Noëlle			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 917	A	Néant/B2u	Jean-Petit les Bas
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demandent le déclassement de leur parcelle pour y construire leur résidence principale, afin de se rapprocher de leur famille qui vit à Saint-Joseph.

CE 917



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

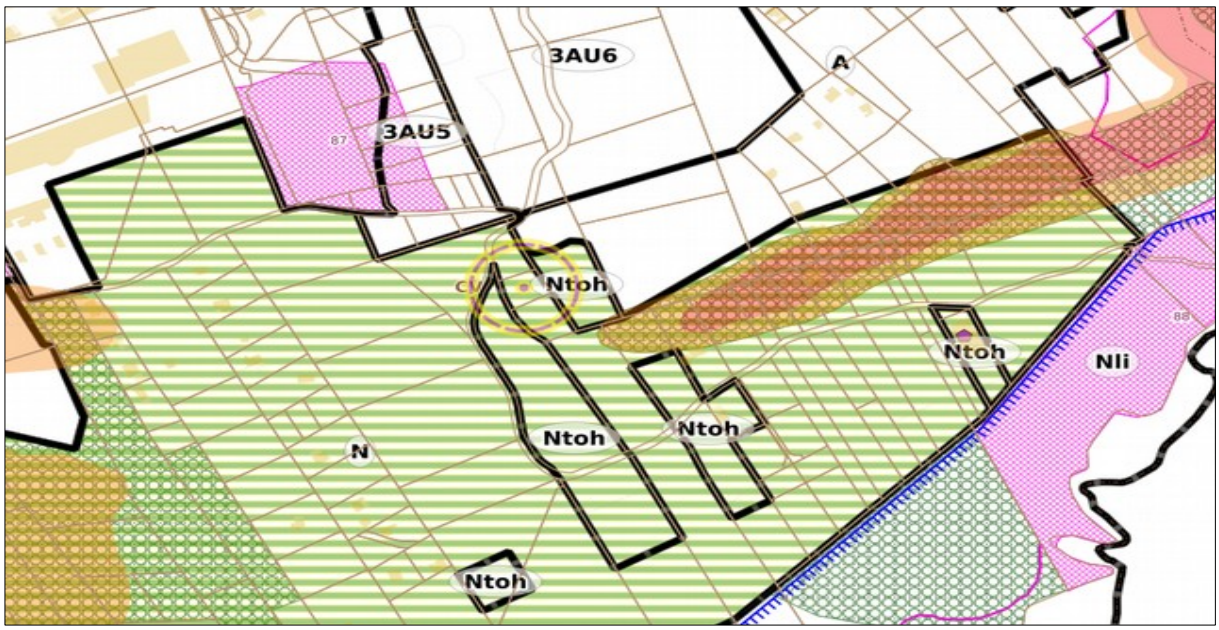
Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV1 : 44	M. GUEZELLOT Mario			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CV 416	N	Néant	Bas de Vincendo
	CV 417	N	Néant	//
	CV 418	N	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles CV 416, CV 417 et CV 418 en zone constructible ou en zonage Ntoh qui jouxte ses terrains.

NB : Voir courrier dématérialisé NUM : 16 concernant la parcelle CV 416.

CV 416, 417 et 418



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace de continuité écologique	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone naturelle. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Par ailleurs, le STECAL touristique, jouxtant lesdites parcelles, appelé dans le projet de PLU arrêté, zone Nto (Naturelle touristique) a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ainsi, une redélimitation du contour nécessiterait un nouvel avis de ces autorités compétentes de l'État.

Avis de la commission

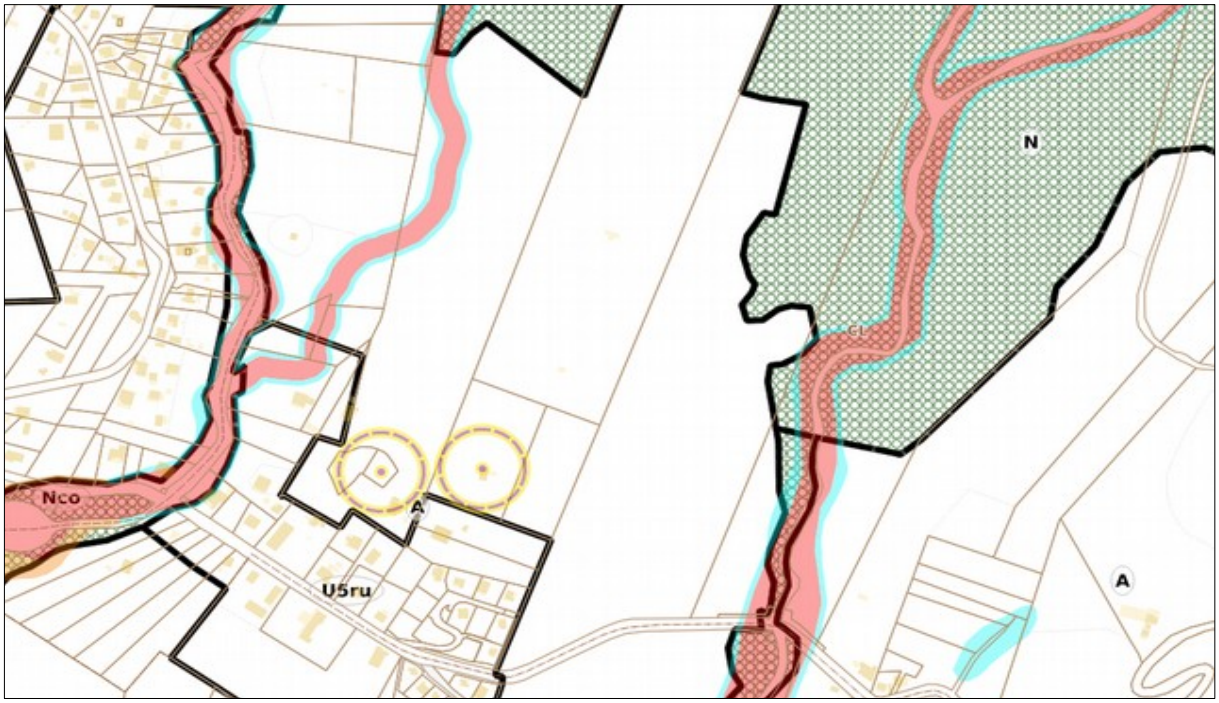
L'extension ou la création du périmètre STECAL, à vocation touristique, qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

HDV1 : 45	Mme ROBERT Marie-Chritiane			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CL 258 **CL 260** **CL 285**	A A/N/Ebc A	Néant Néant/R1/B2u Néant	Crête 2 // //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses 3 parcelles en zone constructible afin d'être desservie par EDF.

● Habite sa maison depuis plus de 30 ans avec ses trois enfants dont un handicapé.

CL 258, 260 et 285



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

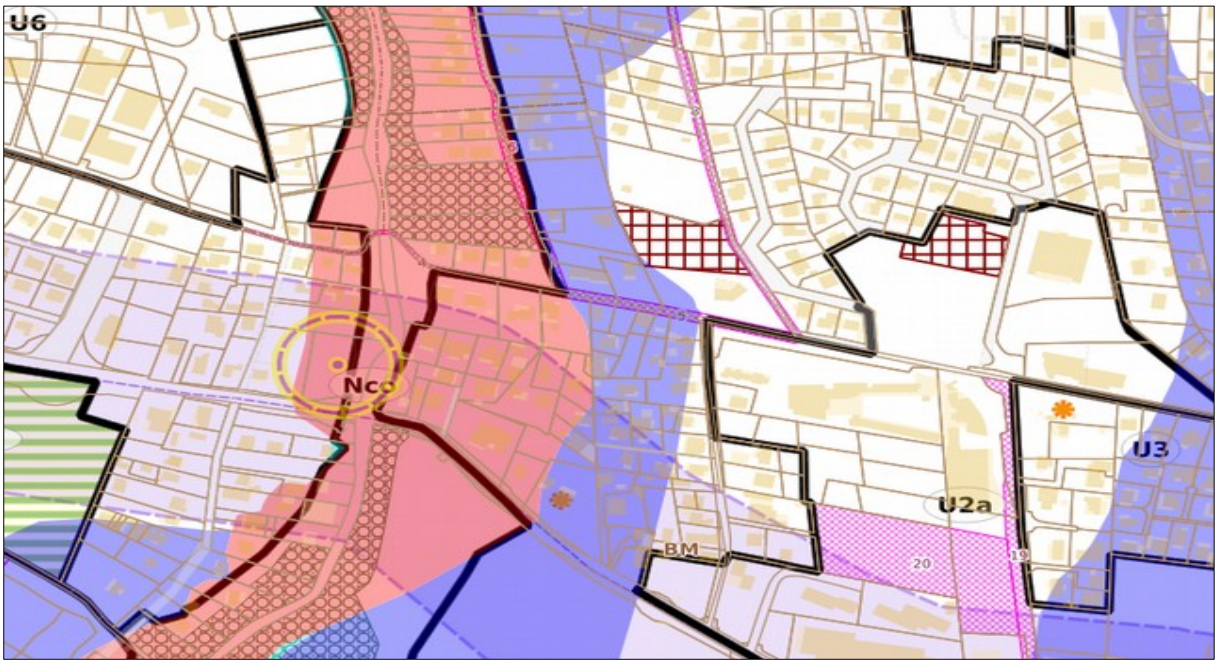
HDV1 : 46	Mme RICHARD Marie-Thérèse (Consorts GRONDIN)			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BM 1075	U3/Nco	R1	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Souhaite vivement le déclassement de cette parcelle BM 1075.

● Rappelle une expropriation subie en 1993 sur un terrain bâti au Butor, l'Etat ayant préempté 650 m² sur la parcelle.

● Déplore qu'aujourd'hui la parcelle des Grègues BM 1075 soit considérée en zone rouge du PPRi, alors que le terrain totalise une superficie de 2 350 m² en bordure de ravine.

BM 1075



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence Naturelle	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Cette parcelle est classée en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017. Elle est concernée par un aléa inondation fort en raison de la proximité de la ravine des Grègues. Par conséquent, elle ne peut pas faire l'objet d'une modification de zonage dans le PLU.

Cette parcelle est classée en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017. Elle est concernée par un aléa inondation fort en raison de la proximité de la ravine des Grègues. Par conséquent, elle ne peut pas faire l'objet d'une modification de zonage dans le PLU.

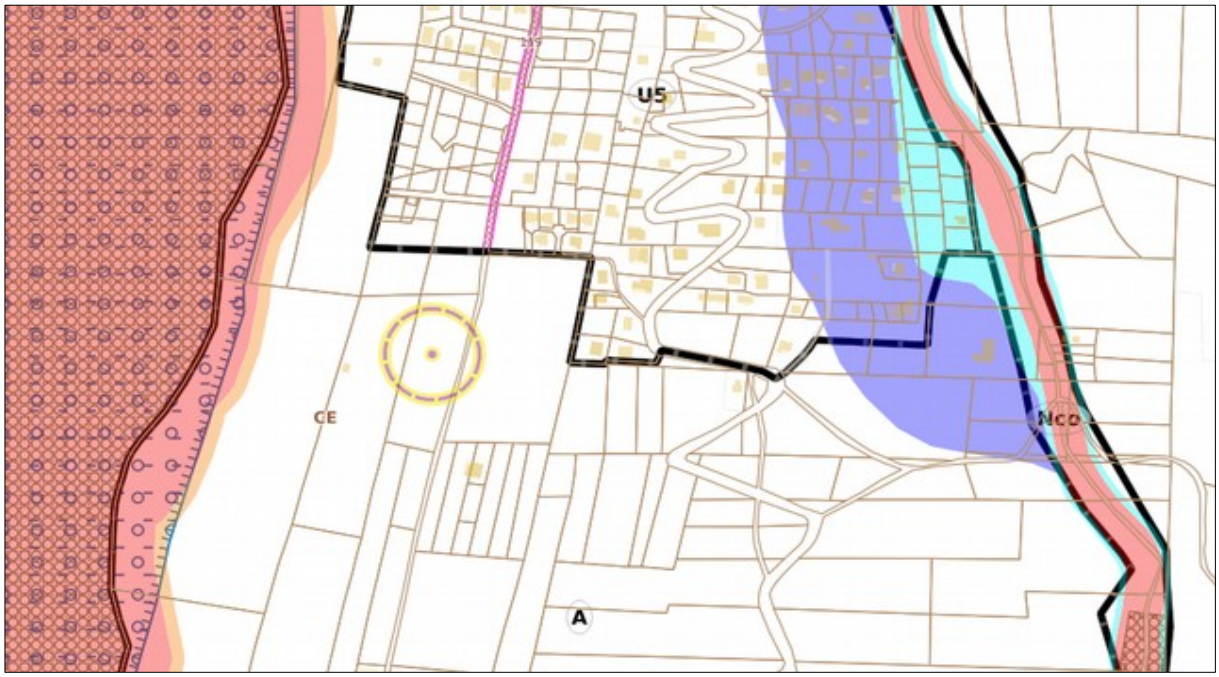
Avis de la commission

Les servitudes établies par le PPR approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017 s'imposent au PLU, et ne peuvent être remises en question.

HDV1 : 47	Mme MOREL Rose-Thérèse			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 129	A	Néant	Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CE 129, afin de permettre à ses 2 enfants de construire chacun une maison.

CE 129



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus / Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

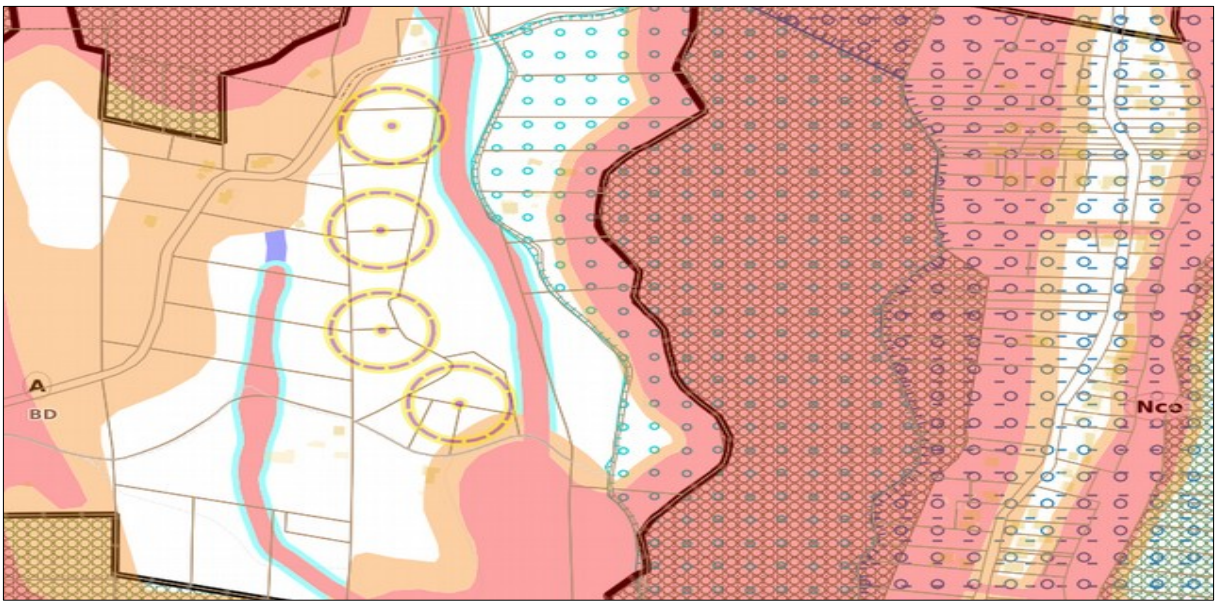
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV1 : 48	M. PAYET Hugues-Michel			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BD 286	A	Néant/R2/B2u	Bézaves
	BD 287	A	Néant	//
	BD 288	A	Néant	//
	BD 289	A	Néant	//
	BD 290	A	Néant	//
	BD 291	A	Néant	//
	BD 292	A	Néant	//
	BD 293	A	Néant	//
	BD 294	A	Néant/R2	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles en zone constructible.

BD 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293 et 294



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

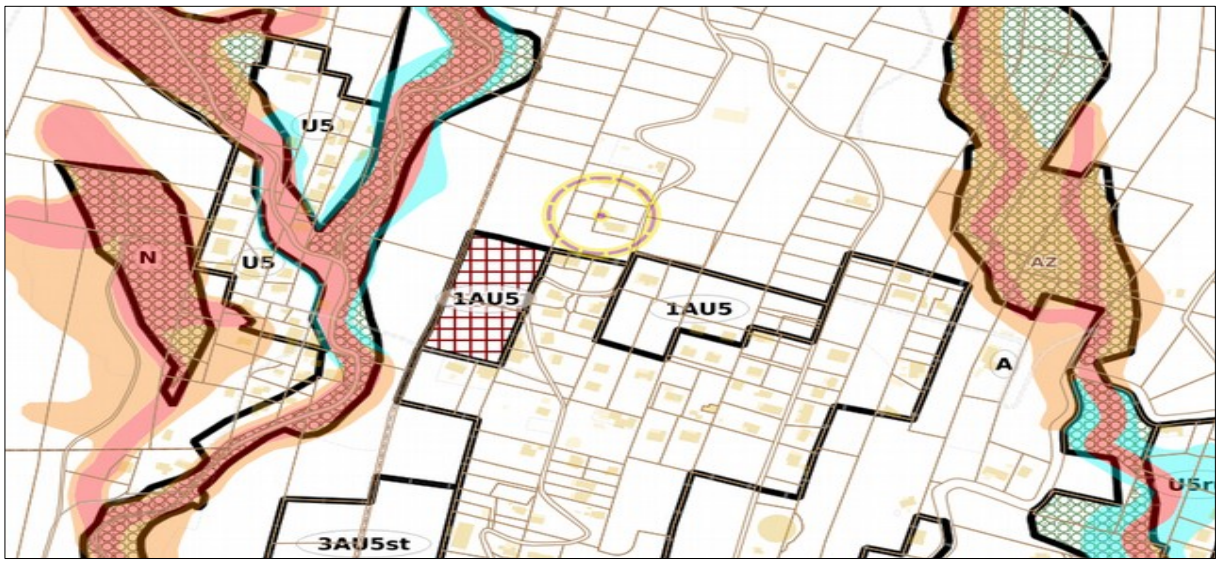
Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV1 : 49	M. MOREL Emmanuel Expédit			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AZ 763	A	Néant	Carosse
	AZ 764	A	Néant	//
	AZ 765	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement des parcelles AZ 763, AZ 764 et AZ 765.

AZ 763, 764 et 765



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

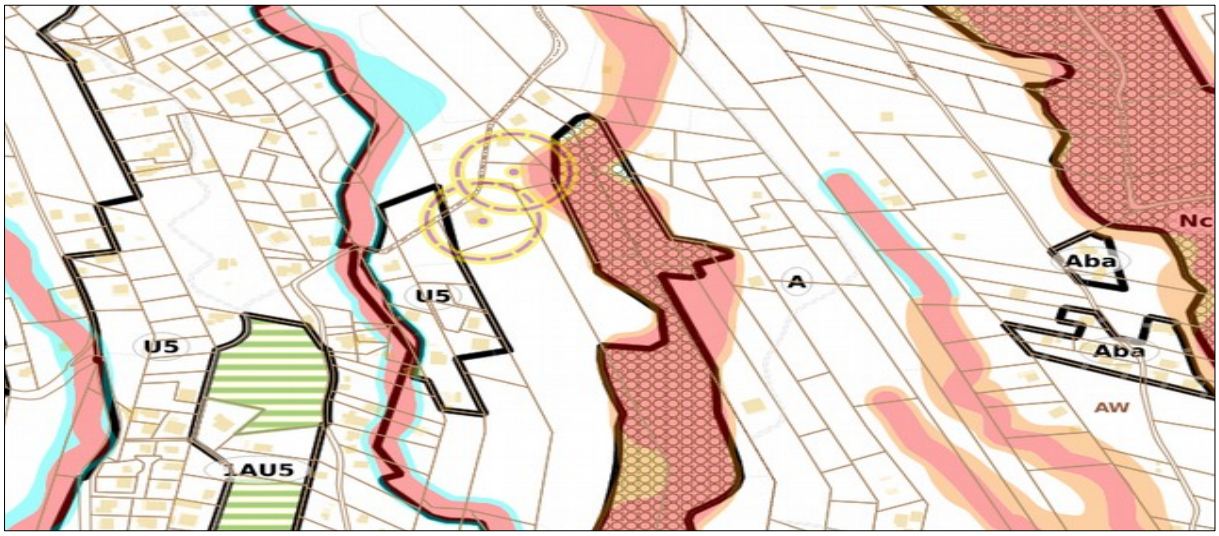
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV1 : 50	Mme HOAREAU Alexandra Rufine			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AX 990 **AX 991**	A A	Néant/R1/R2 Néant	Les Lianes //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Le zonage U5 est contigu à la parcelle AX 991.
- Demande le déclassement de la parcelle qui se situe entre 2 maisons.
- Informe qu'elle habite dans un loyer avec ses enfants.

AX 990 et 991



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités

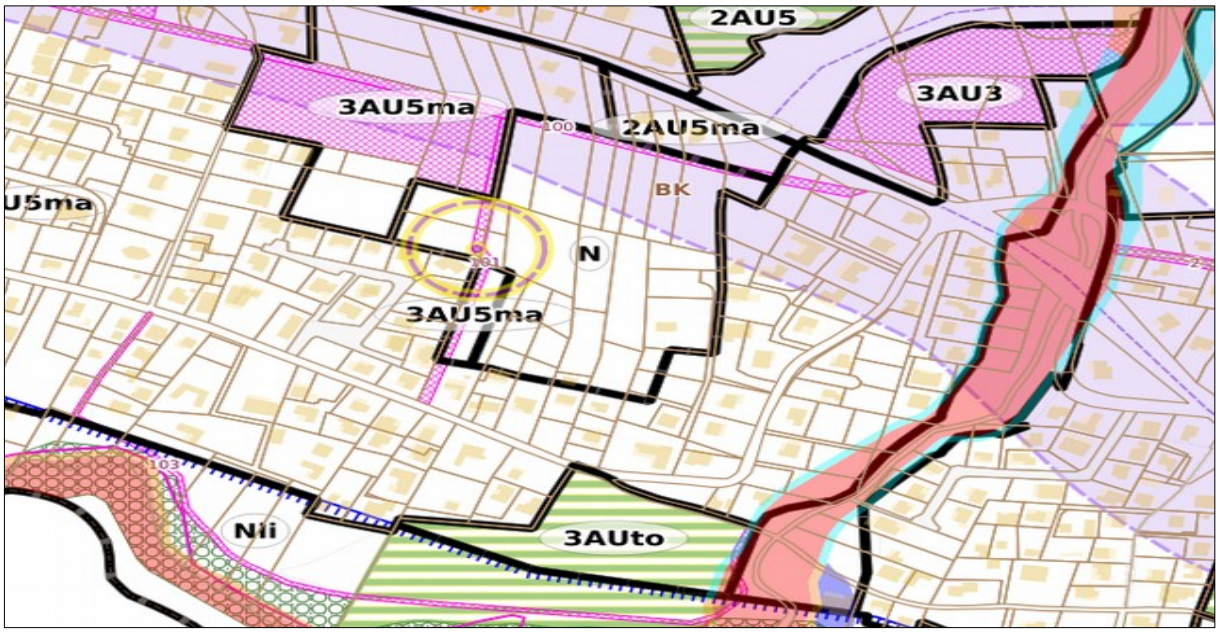
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV1 : 51	M. & Mme FORCOLIN Alain et Marie-Noëlle			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
ER 101	**BK 991**	U5ma	Néant	Manapany
Documents remis : 3 pages relatives à une pétition.				

● Ces contributeurs à l'enquête remettent une pétition signée par 24 personnes opposées à la réalisation de la route prévue sur l'ER 101.

BK 991



HDV : 51 suite et fin : Pétition

Objet : ER 101 : Cet emplacement réservé, présenté à l'enquête au projet de PLU, correspond à un aménagement de voirie de desserte d'une emprise de 7 mètres.

Pétitionnaires :

- M. et Mme FORCOLIN Alain et Marie-Noëlle : BK 991
- M. FREMOUSSE Jean-Pierre : BK 176
- M. MARTINEZ Gil : BK 1009
- Mme. DUJARDIN Paule : BK 994
- M. et Mme SPITERI Jean-Claude et Simone : BK 995
- M. FONTAINE Johny : BK 996
- M. MUSSARD Alex : BK 992
- M.et Mme BARRET Karine et Jean Marie : BK 409
- M. TASSEL Stéphane : BK 999
- M. TURPIN Francis : BK 1002
- M. BOYER David : BK 1007
- Mme CORBET Isabelle BK : 1005 et 1006
- M. MARTIN Dominique : BK 1003
- M. LEBON Mathias : BK 783
- M. LEBON Bernard : BK 1305-1306
- M. POMATHIOS Christophe : BK 903
- M. CHAUVIN Eric : BK 1000
- M. SOTOMAYER Eric : BK 1004

- M.et Mme DELLEZAY Jean-Pierre et Jo : BK 997 et 998
- M.SAMALENS Jean-Luc : BK 1001
- M. CHEVERRY Jean-Luc : BK 1001
- M. HASSAMBAY Fizourou : BK 1008

Arguments avancés contre le projet d'une création de route (ER 101)

⇒ La zone 99 est reliée au boulevard de l'Océan par la rue ER 101 au niveau du nouveau rond-point d'entrée de ville, cette rue est inutile.

⇒ Cette rue traverse une zone naturelle de protection forte (N) alors que seulement un cheminement piétonnier ou cycliste y est autorisé.

⇒ Cette rue va détruire une zone d'habitat du gecko vert de Manapany et de chauves-souris endémiques de la Réunion, deux espèces protégées. Les nuisances sonores et la pollution engendrée par la circulation vont très fortement perturber la vie, la circulation, la reproduction et la croissance de ces animaux.

⇒ Cette rue passe sur les flancs d'un ancien piton. Du point de vue géologique, c'est une zone à risque permanent.

⇒ Ce projet de rue ER 101, s'il anticipe la dé-classification d'une partie de la zone naturelle N pour un projet de construction ou d'aménagement futur est inadmissible, et de surcroit en
⇒ contradiction avec les propos énoncés dans le rapport de présentation du PLU.

● Ils demandent le retrait du projet de PLU, le projet de route ER 101

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Le secteur est concerné par un Emplacement Réservé (ER) référencé sous le numéro 101 destiné à l'aménagement d'une voirie de desserte d'une emprise de 7 mètres dont le bénéficiaire est la commune.
Le secteur a également bénéficié d'une extension urbaine. Il s'agit d'une zone 3AU5ma destinée à l'urbanisation future.
L'inscription de cet ER permettra un renforcement de la structure viaire du quartier de Manapany et de desservir la future zone d'extension.
Cependant, au vu du désaccord de l'ensemble des riverains, cet ER ainsi que l'extension urbaine seront supprimés lors de l'approbation du PLU.

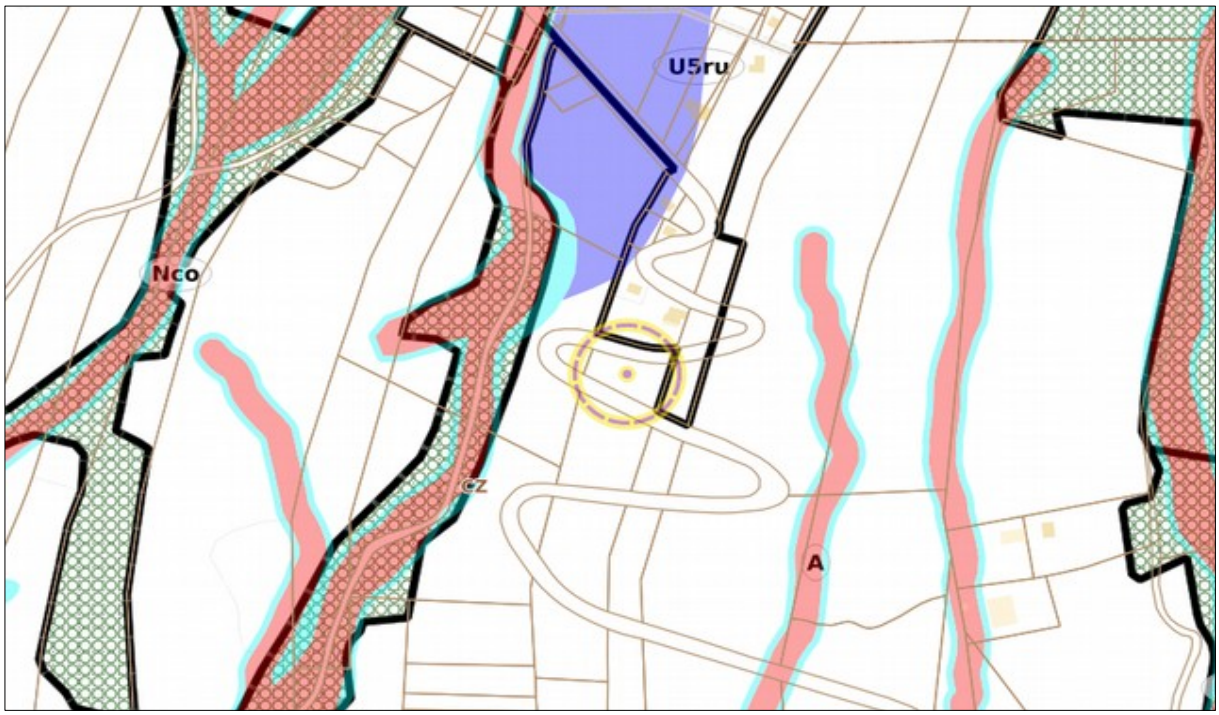
Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain. Au vu du mécontentement des riverains et malgré la volonté de la ville de vouloir améliorer la desserte du secteur, ladite commission préconise la suppression de l'ER 101 ainsi que l'extension urbaine.

HDV1 : 52	M. BELIZAIRE Philippe			
Planche n° 6	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 247	A	Néant	Jacques Payet
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CZ 247 en zone constructible.
● Signale sur son terrain l'existence d'un bâti qui date de 35 ans.
● Rappelle que sa parcelle est contigüe au zonage U5ru.

CZ 247



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

HDV1 : 53	M. GRONDIN Alain Antoine			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 412	A	Néant	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle BL 412 en zone constructible.
● Signale sur son terrain l'existence d'un bâti qui date de 1982 avec permis de construire.
● Signale que sa parcelle jouxte le zonage U3.

NB : La Présidente de la commission a écrit pour M. GRONDIN, en présence de M. BIGOT Ludovic, agent municipal.

BL 412



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements /hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

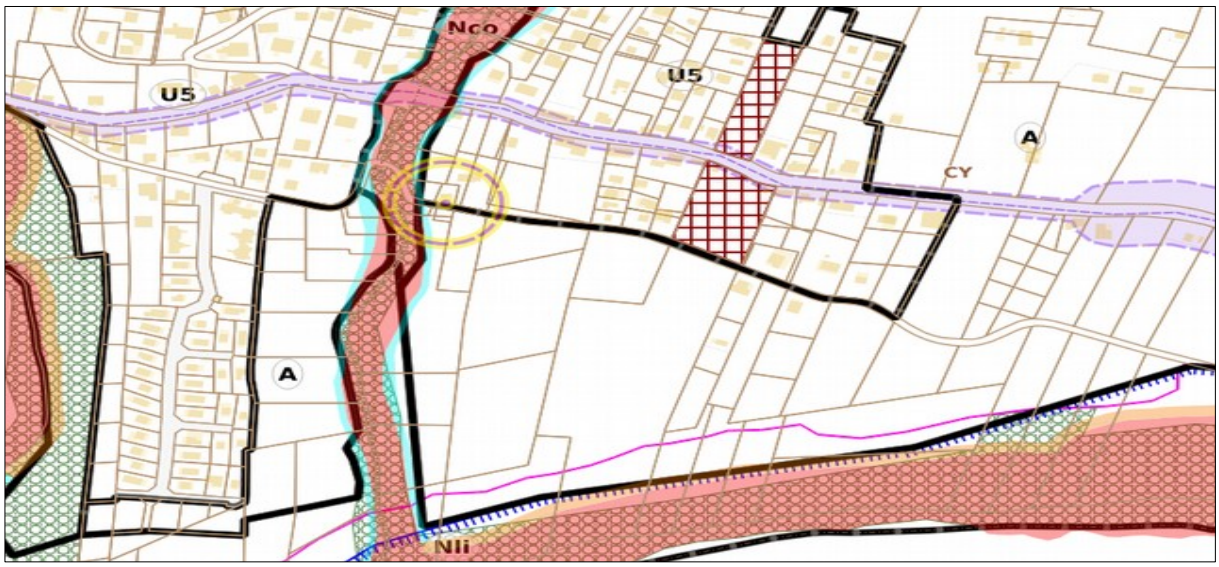
HDV1 : 54	Mme RACINE Marie-Mélanie			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 409 **CY 888**	U5 A	Néant Néant	Vincendo //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de la parcelle CY 888, qui faisait partie de la même unité foncière que la parcelle CY 409 aujourd'hui classée en zonage U5.

● Signale que sa parcelle jouxte le zonage U5.

NB : La Présidente de la commission a écrit pour Mme RACINE Mélanie, en présence de M. BIGOT Ludovic, agent municipal.

CY 409 et 888



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace urbain de référence Agricole	Inclus / Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle CY 888 est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

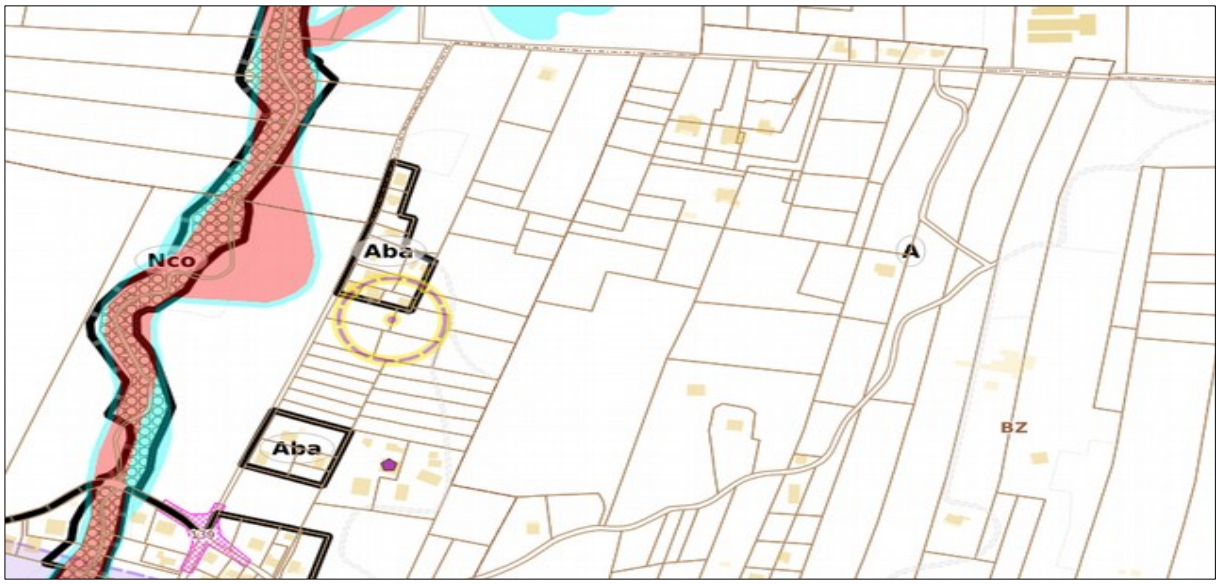
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

HDV1 : 55	M. PEROT Johnny			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CD 1154	A	Néant	Les Jacques
	CD 1155	A	Néant	Les Jacques
	CE 1411	A	Néant	Jean-Petit
	CE 1415	A	Néant	Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement des parcelles CD 1154, CD 1155, CE 1411 et CE 1415 en zone constructible.
● Signale sur la parcelle CE 1415 l'existence d'un bâti qui date de 30 ans.
● Note que ses parcelles CE 1411 et CE 1415 jouxtent le zonage U5ru.
● Relève que ses parcelles CD 1154 et CD 1155 sont contigües au zonage Aba.



CD 1154 et 1155

Réponse du maître d'ouvrage

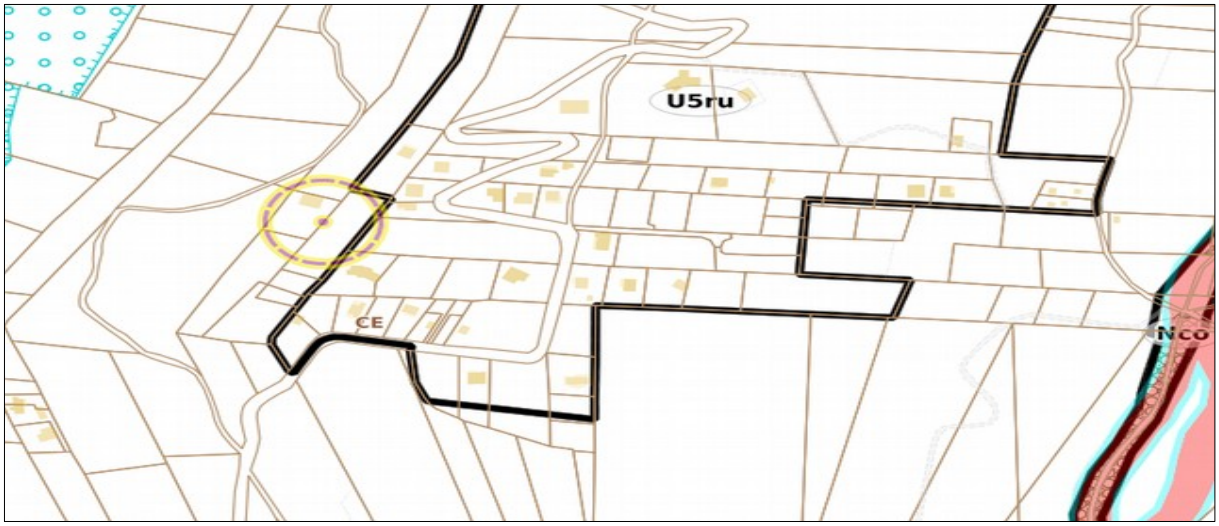
SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

- Parcelles CD 1154 et CD 1155 : Ce STECAL, appelé dans le projet de PLU arrêté, zone Aba (Agricole bâtie), est cantonnée uniquement à la partie non cultivée et a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ces parcelles sont aussi intégrées à la Base d'Occupation des Sols (BOS) établie par la Direction de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt (DAAF). Ainsi, une redélimitation du contour nécessiterait un nouvel avis de ces autorités compétentes de l'État.

Avis de la commission

L'extension ou la création du périmètre STECAL qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

HDV1 : 55 suite et fin : CE 1411 et CE 1415



- Parcelles CE 1411 et CE 1415 : Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

HDV1 : 56	Mme PEROT Nelcy			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CD 1152 **CD 1153**	A A	Néant Néant	Les Jacques //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement des parcelles CD 1152 et CD 1153.
● fait savoir qu'elle habite actuellement dans un loyer et qu'elle souhaiterait construire une maison principale.
● Signale que ses terrains sont desservis par tous les réseaux.
● Note le zonage U3a qui jouxte ses parcelles.



CD 1152 et CD 1153

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

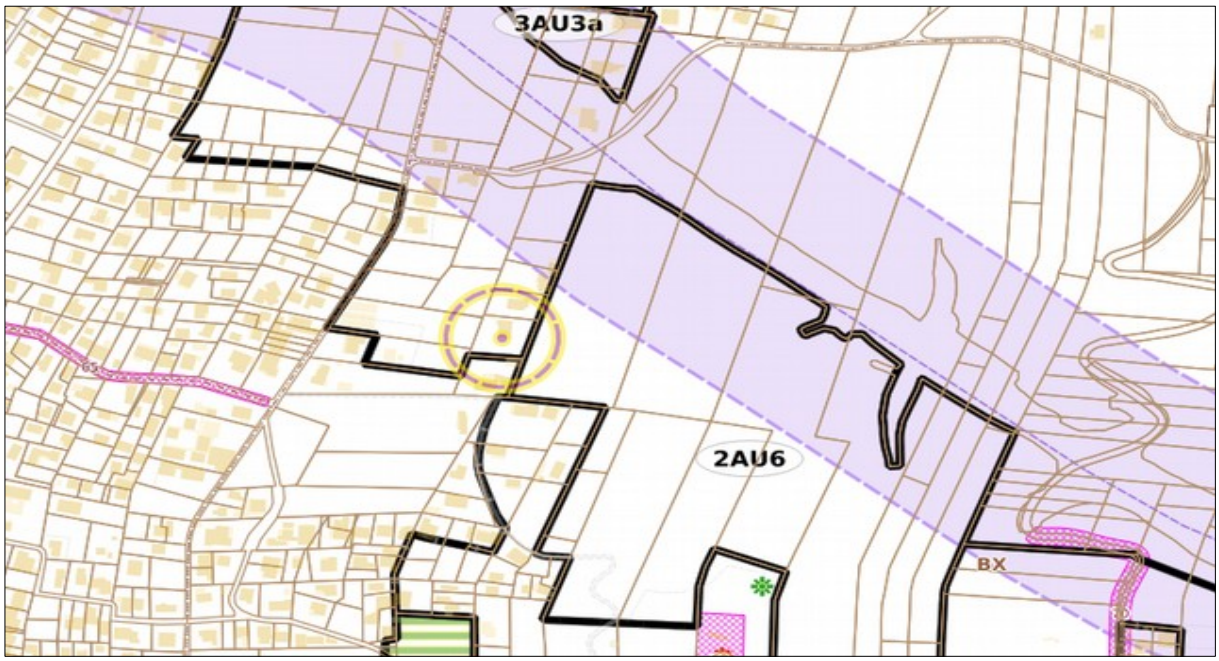
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV1 : 57	M. LEBON Jean-Hugues			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 1046	A	Néant	Les Jacques
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle BX 1046 sur laquelle un bâti existe depuis 1987.
● Note le zonage U3a contigu à sa parcelle.
● Rappelle une demande de régularisation qu'il a déposée depuis 1995.

BX 1046



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

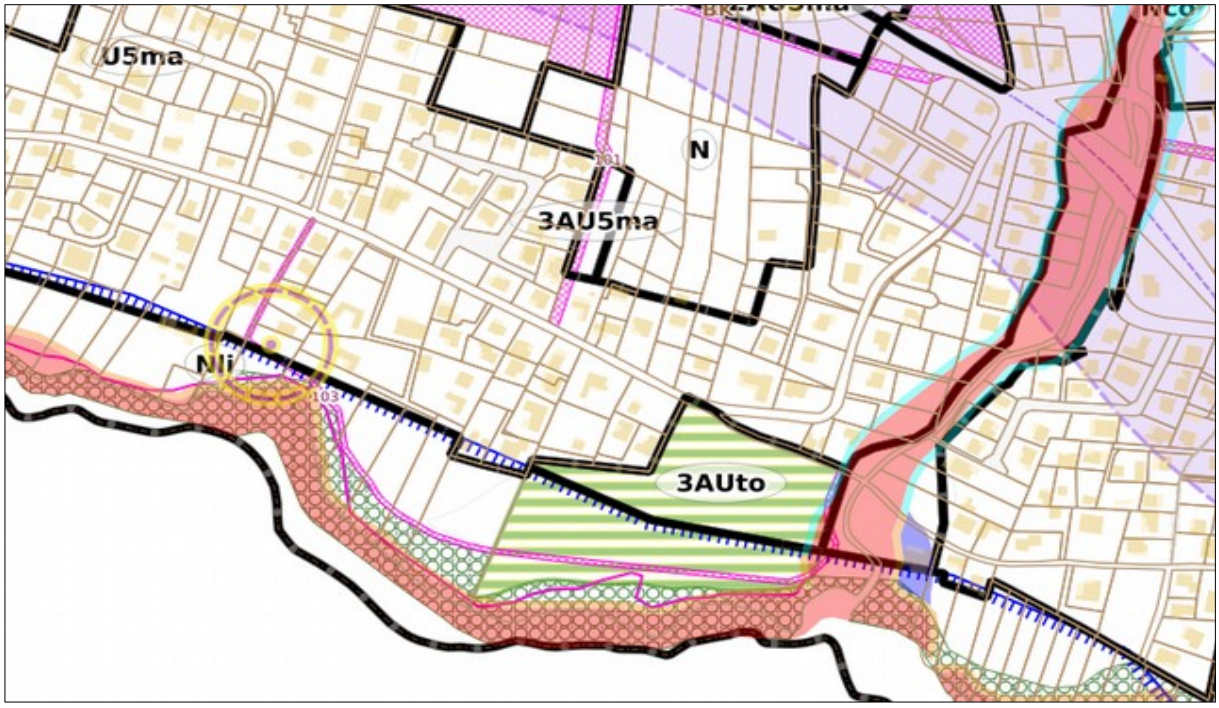
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV1 : 58	M. DUCHEMANN Alcide			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 201 **BK 435**	Nli/Ebc U5ma	Néant/R1/R2 Néant	Manapany //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande la suppression de l'ER 103 qui traverse sa parcelle.

BK 201 et 235



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont concernées par un emplacement réservé (ER) référencé sous le numéro 103 destiné à la réalisation d'une voirie de liaison d'une emprise de 3,50 mètres dont le bénéficiaire est la commune.

- Parcelle BK 435 : Le premier tronçon de cet ER assurera la continuité avec le littoral de Manapany. Ce secteur étant déjà desservi par une voie privée, la faible emprise de ce tronçon impactera peu les propriétés existantes.

- Parcelle BK 201 : Le deuxième tronçon de l'ER 103 qui longe le littoral sera supprimé lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

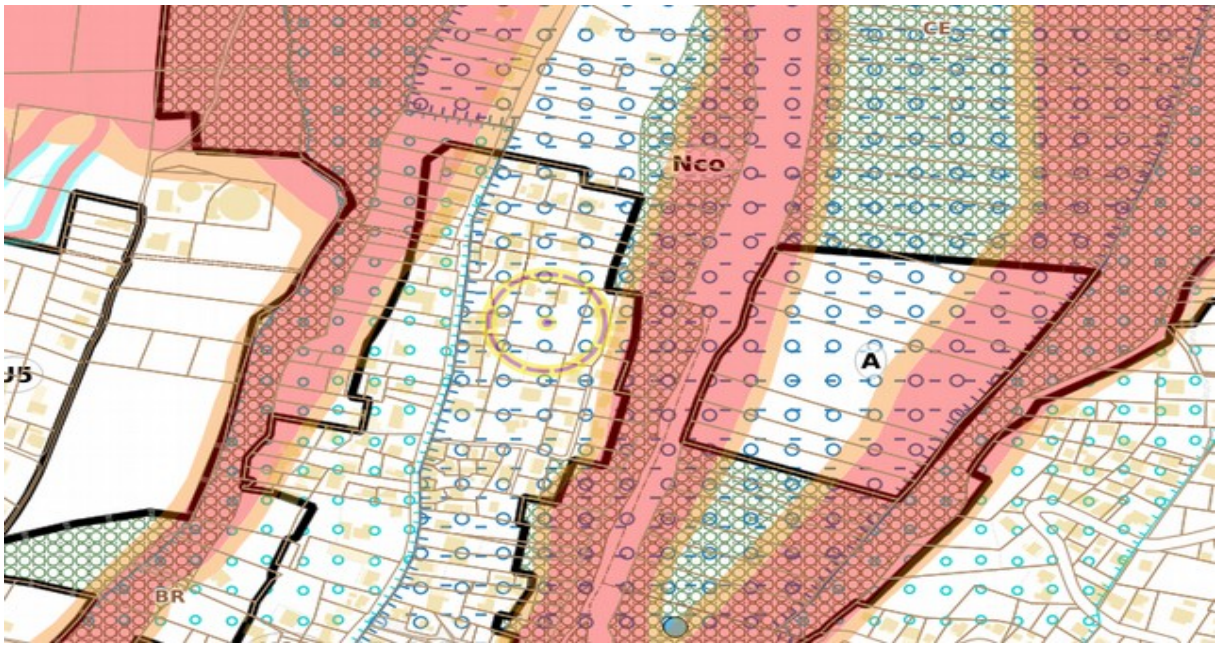
La commission d'enquête a effectué une visite de terrain. Au vu du mécontentement des riverains et malgré la volonté de la ville de vouloir améliorer la desserte du secteur, ladite commission préconise la suppression du tronçon de l'ER 103 qui longe le littoral.

HDV1 : 59	Mme GRONDIN Micheline			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BR 48 **BW 862**	U3a U3a	Néant Néant	Goyaves Les Jacques
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Est satisfaite du zonage de ses parcelles proposé au projet de PLU.

NB : La parcelle BR 48 est concernée par un périmètre de protection rapproché.

BR 48



Réponse du maître d'ouvrage

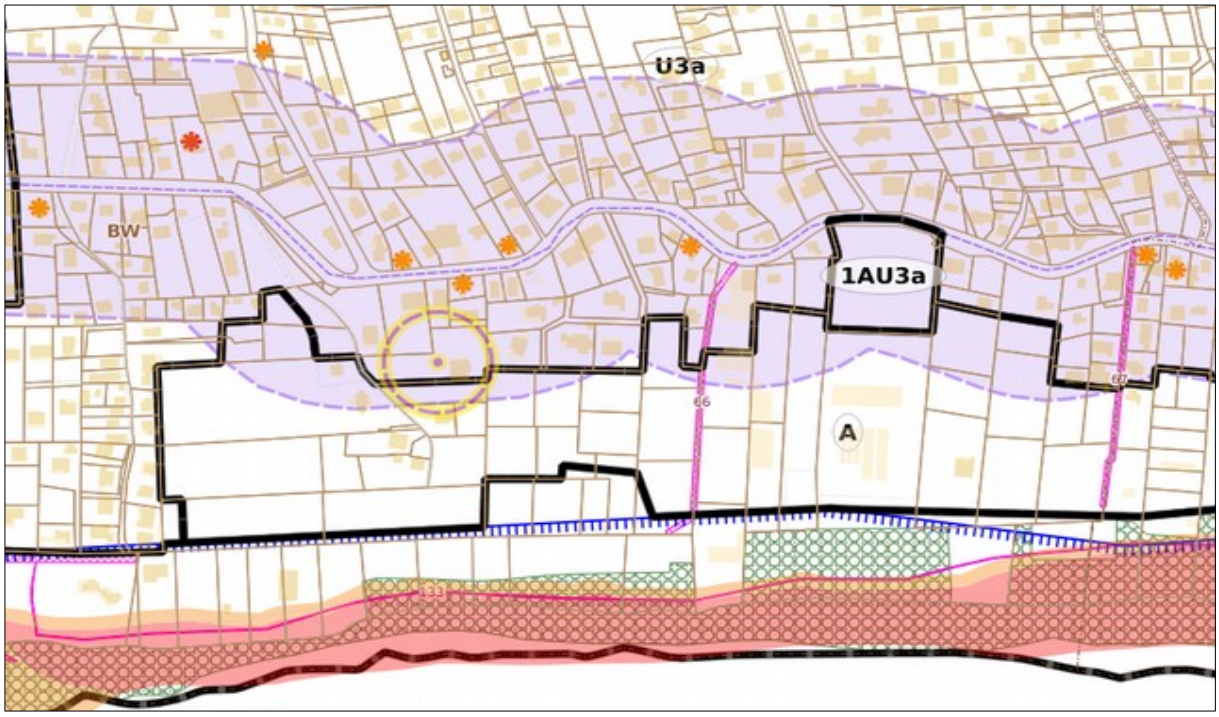
SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Naturel Agricole Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV1 : 59 suite et fin : BW 862



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Naturel Agricole Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV1 : 60	M. MUSSARD Hubert Didier			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 826 **BX 1006**	A A	Néant Néant	Bois-Noirs //
Documents remis : Deux extraits cadastraux.				

● Demande le déclassement de la parcelle BX 1006 en vue de construire une maison pour ses enfants.
● Signale que zonage U3a jouxte sa parcelle.
● Demande le déclassement d'une petite partie de la parcelle BX 826, Chemin Paille en Queue, afin de surveiller son exploitation de bananeraie qui existe depuis 1997.
● Informe que son fils est agriculteur.

BX 826 et BX 1006



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus / Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

- **La parcelle BX 826** est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

- **La parcelle BX 1006** : Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U3a lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

- La parcelle BX 826 :

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

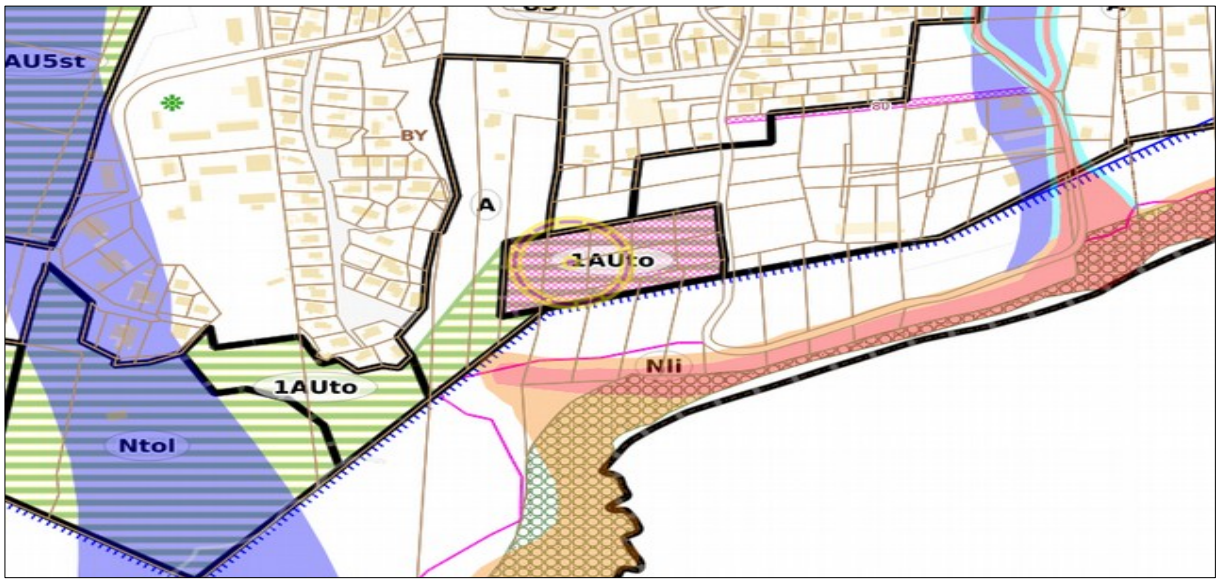
- La parcelle BX 1006 :

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

HDV1 : 61	M. PAYET Pascal			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BY 1251 **BY 1252**	1Auto 1Auto	Néant Néant	Langevin //
Documents remis : Un extrait cadastral : ER 143.				

● A la consultation des plans, affiche sa surprise de voir ses parcelles classées en zonage 1Auto.
● Prend connaissance que l'ER 143 correspond à la réalisation d'un équipement public.
● Déplore de ce fait qu'il ne pourra plus faire de donation à ses enfants.
● Souhaite que la collectivité fasse preuve de bienveillance à son égard, afin de me proposer une solution de logement pour ses enfants.

BY 1251 et 1252



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

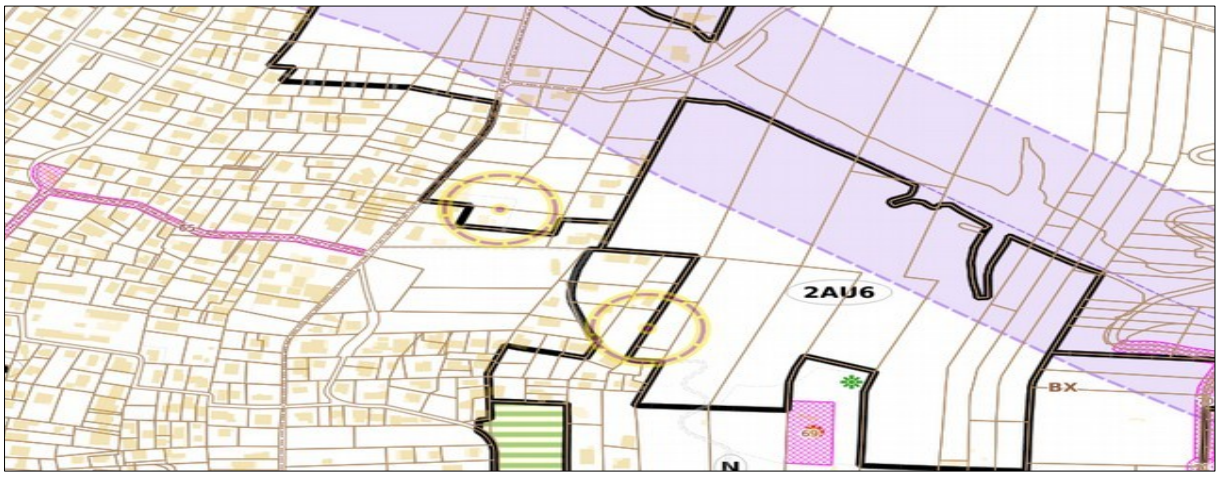
Avis de la commission

Dans le cadre de la réalisation des opérations d'aménagement sur le secteur, il conviendra de privilégier le relogement de la famille de ce contributeur.

HDV1 : 62	Mme HUET Marie-Line			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 533	N	Néant	Les Jacques
	BX 535	2AU6	Néant	//
	BX 1266	A	Néant	//
	BX 1267	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Demande le déclassement des parcelles BX 1266 et BX 1267 en zone constructible.
- Signale que le zonage U3a est contigu à ses parcelles.
- Demande le déclassement de la parcelle BX 533 qui jouxte le zonage 2AU6.
- Est satisfaite du classement de sa parcelle BX 535.

BX 533, 535, 1266 et 1267



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

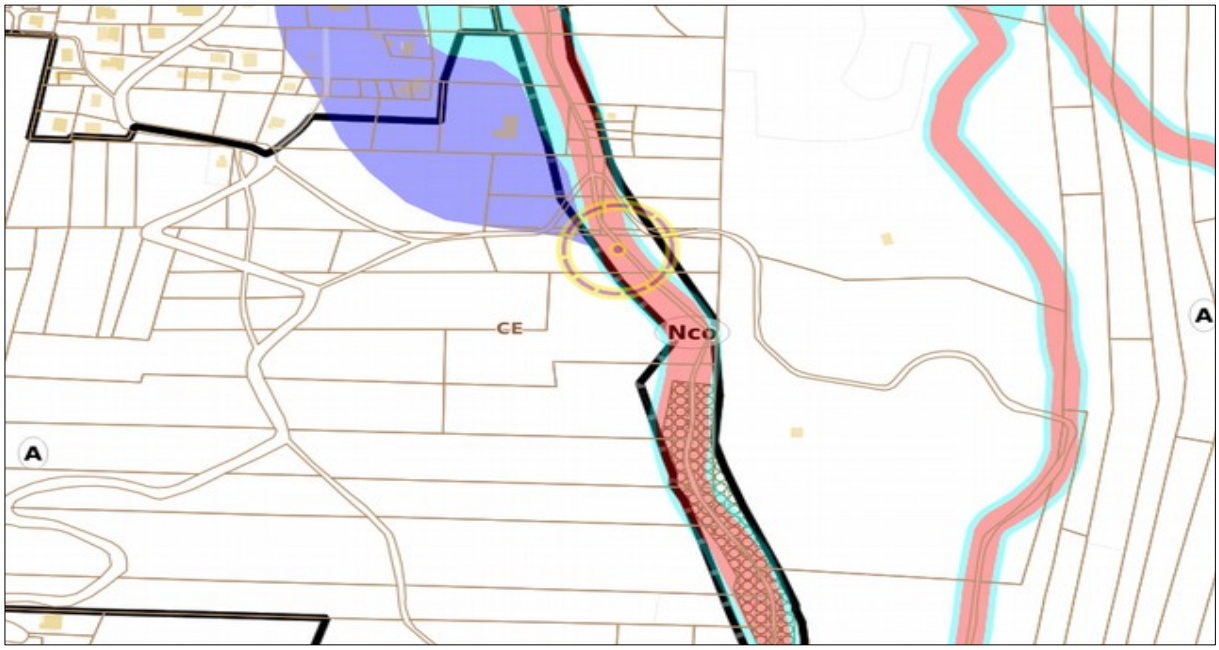
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV1 : 63	M. FONTAINE Olivier-Pierre			
Planches n° 1 & 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 954	A	Néant	Jean-Petit
	CE 1391	A	Néant	//
	CE 1902	A	Néant	Les Jacques
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté des documents du PLU et constaté que les parcelles se situent en zone agricole.
● En sa qualité d'ingénieur agricole, évoque un projet d'installation agricole sur ces parcelles.

CE 954 et 1391



Réponse du maître d'ouvrage

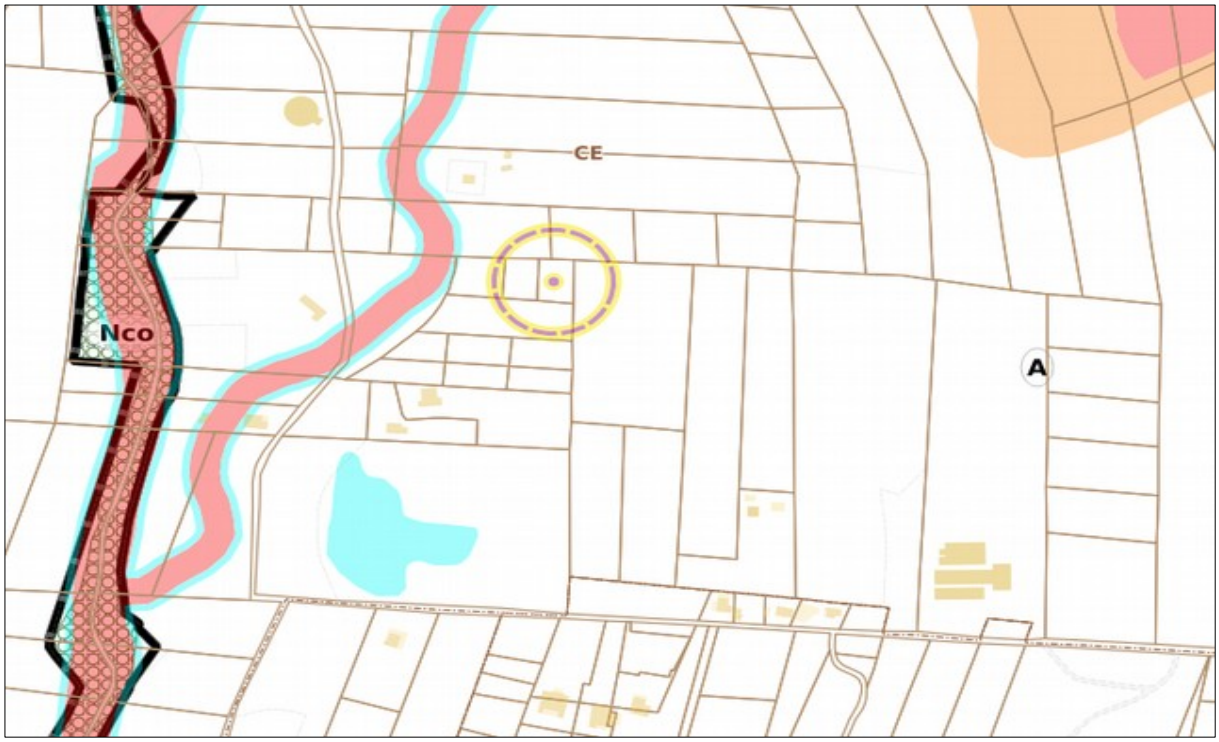
SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV1 : 63 suite et fin : CE 1902



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

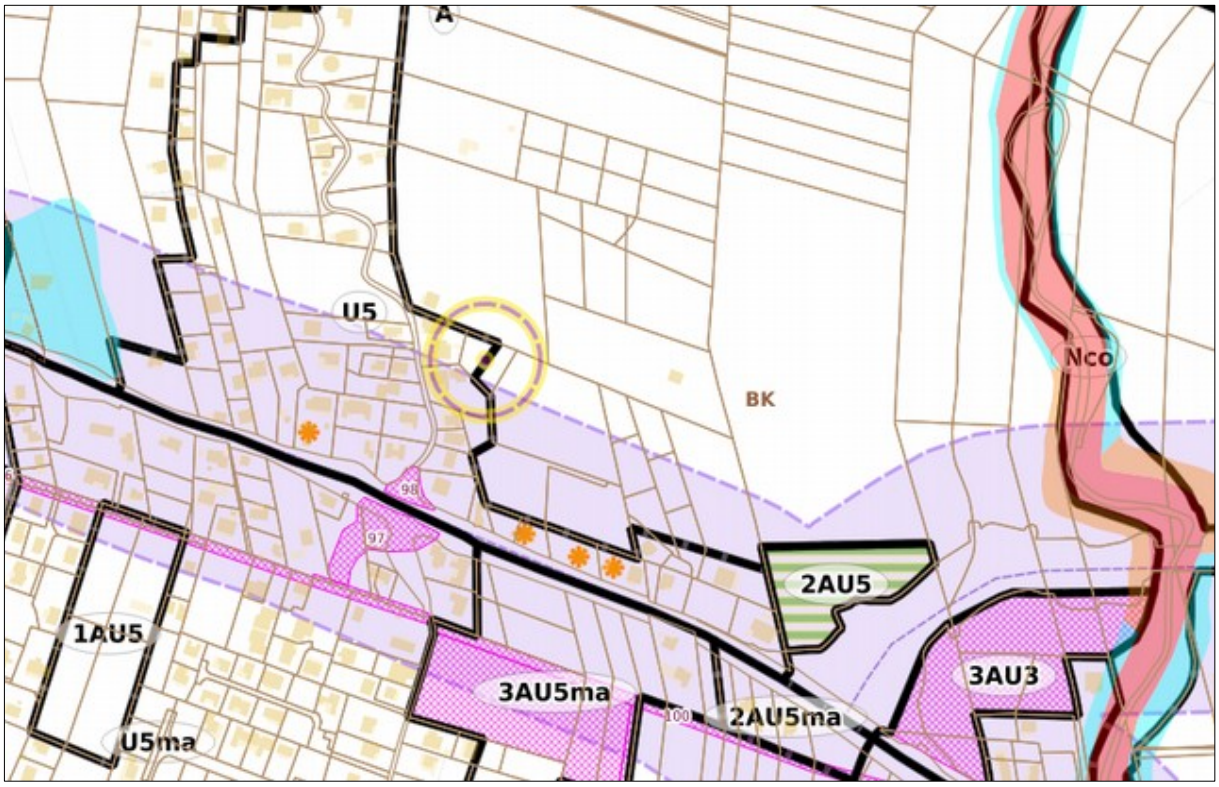
Pas de remarques particulières.

HDV1 : 64	M. VITRY Jean-René			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 930	A/U5	Néant	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement total de la parcelle BK 930 afin que ses enfants puissent s'installer.

● Estime à environ 400 m² la superficie de terrain qui n'a pas été déclassée sur cette parcelle.

BK 930



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

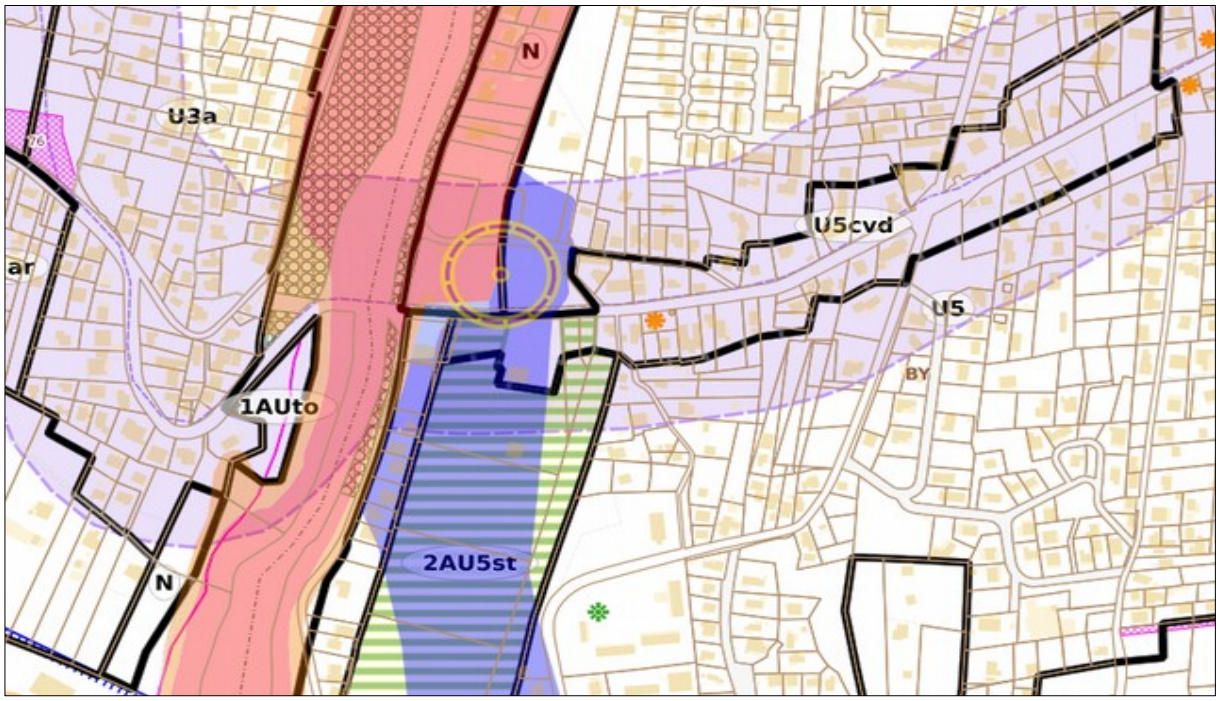
HDV1 : 65	M. PAYET Laurent Responsable du Pôle canne de Langevin			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BY 58 **BY 59**	N/U5 N/U5	R1/B2 R1/B2	Langevin //
Documents remis : Un extrait cadastral + Un courrier de 02 pages.				

● **Demande** de bien vouloir tenir compte des remarques formulées dans le courrier remis à l'enquête.
● **Affiche** ses craintes qui se portent sur un éventuel déplacement de la Balance de Langevin vers un futur pôle agricole.
● **Informe** qu'il serait question de la création d'un rond-point au niveau de la Balance actuelle ce qui pourrait impacter fortement l'activité du site.

Le courrier « Tereos Sucre Océan Indien » du 10 avril 2019.

● **Signale** que le projet de déplacement du centre de réception de canne de Langevin est inscrit dans le document PADD.
● **Rapporte** qu'aucune précision, dans le rapport de présentation du PLU, ne permet d'évaluer la solution proposée par la municipalité et que cela étant, le déplacement du centre de réception de canne n'est pas envisageable.
● **Estime** que sa localisation actuelle participe directement de l'équilibre logistique et opérationnel de la filière canne-sucre-énergie, et permet ainsi l'acheminement de 10% des cannes traitées à l'usine du Gol, ce qui contribue directement à la viabilité de cette structure
● **Rappelle** que le Plan Réunionnais de Développement Durable de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire (PRAAD) approuvé par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA) prévoit de « *protéger durablement les plateformes de réception et leurs environnements et accès au travers de Projets d'Intérêt Général ».*
● **Se réfère** à l'existence d'un « *Protocole d'accord tripartie visant la protection des centres de réception de canne* » établi en 2014 entre l'Etat, les planteurs et les industriels.
● **Précise** que ce protocole fait état du caractère d'intérêt général des centres de réception, et stipule explicitement qu'à ce titre, le site de Langevin bénéficie d'une protection, via un Projet d'Intérêt Général, engagement confirmé dans le volet B de la Convention canne signée en juillet 2017.
● **Demande** que le PADD intègre le maintien du site et qu'il soit décrit dans l'OAP Langevin.
● **Alerte** sur l'importance d'y ajouter les aménagements futurs consistant à améliorer et sécuriser les flux de circulation, à intégrer des mesures d'isolation phonique par rapport à la route, au retrait des logements et la qualité du bâti.
● **Termine** sa requête en recommandant de veiller, dès la définition de l'OAP Langevin, à écarter tout risque de conflit de voisinage.

HDV1 : 65 suite et fin : BY 58 et 59



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace urbain de référence Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La création d'un nouveau pôle agricole au droit de la contournante regroupant la balance-canne et le pôle d'enseignement offrira de nouvelles perspectives aux activités agricoles. Figurant dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la retranscription réglementaire de ce projet n'est pas faite. Par conséquent, sur le court et moyen terme, l'impact de ce futur pôle sur l'activité existante est nul.

Avis de la commission

Le déplacement du pôle canne ne figure pas sur les documents graphiques du PLU et donc n'impacte pas l'activité existante, présente sur le site.

HDV1 : 66	M. GRONDIN Jean-Louis			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 126	A	Néant	Grègues
	BL 127	A	Néant	//
	BL 733	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles BL 126, BL 127 et BL 733.

BL 126, 127 et 733



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

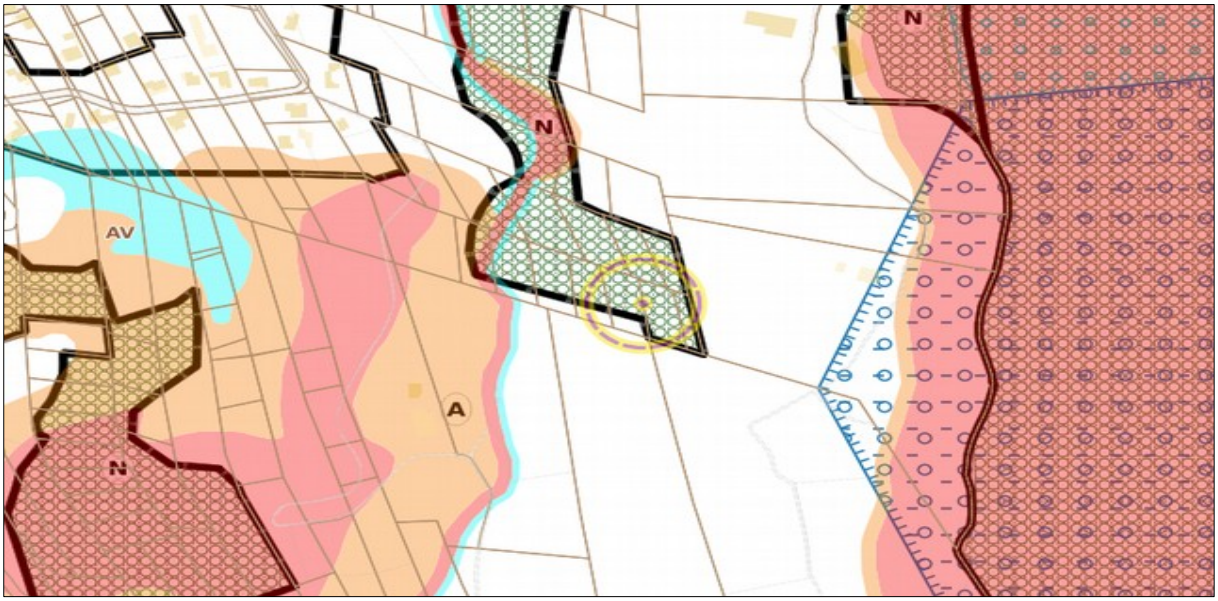
Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV1 : 67	Mme BARRET Sabrina			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 436 **AV 437**	A/N/Ebc A/N/Ebc	Néant Néant	Plaine des Grègues //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Rappelle que voici 7 ans, un permis de construire lui a été octroyé en zonage Nb.
● Constate à ce jour au projet de PLU que ses terrains ne sont pas déclassés.
● Estime ce fait incompréhensible sachant que sa fille réside en toute légalité avec un permis délivré par la mairie.
● Affiche son désaccord face à cette situation, arguant du fait que sa fille a acheté cette parcelle en guise de terrain constructible et qu'en cas de revente sur la valeur agricole, elle sera perdante.
● Qualifie cette réalité inadmissible, irrationnelle et très injuste.
● Considère qu'à situation exceptionnelle, une réponse adéquate doit lui être apportée, en espérant par ailleurs bénéficier de la compréhension de la collectivité.

AV 436 et 437



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles au POS valant PLU devenu caduc étaient classées en zone agricole et non en zone NB. Par conséquent, le classement des parcelles dont les références cadastrales (AV 436 et 437) ont été fournies le jour de permanence à Madame la Présidente de la commission d'enquête n'est pas en cohérence avec les observations formulées par cette contributrice.

Avis de la commission

Les recherches effectuées par la commission d'enquête auprès des services administratifs, ont permis d'identifier les parcelles appartenant à Madame BARRET Sabrina. Ces parcelles sont cadastrées AV 749 et AV 750 au projet de PLU présenté à l'enquête, et sont classées en zone U5vi.

Hôtel de Ville de SAINT-JOSEPH : HDV2
REGISTRE n° 2

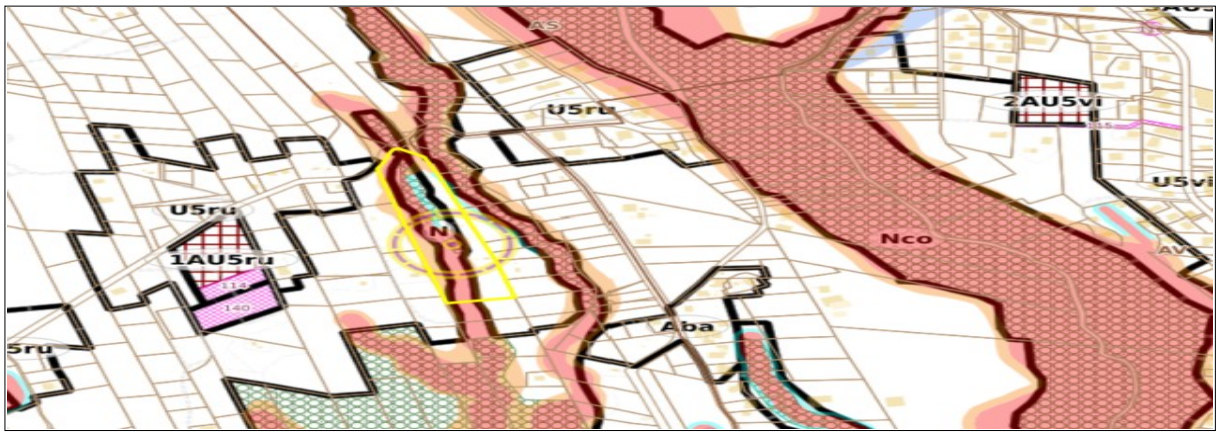
HDV2 : 01	Mme SADON Sylvie			
Planche N° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 515	A/N	R1/R2/B2u/Néant	Bel-Air
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Sollicite le déclassement de 1 500 m² sur sa propriété d'une superficie totale d'un hectare vingt-cinq ares (12 500 m²).

● Propose que ce déclassement puisse s'effectuer dans la partie de terrain « PPR néant ».

● Informe qu'elle est actuellement locataire en résidence SHLMR, et voudrait de ce fait construire une maison qu'elle désire habiter personnellement.

AT 515



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Cette parcelle est classée en grande partie en zone rouge du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017. Elle est concernée notamment par un aléa inondation fort prenant en compte la présence d'un talweg. L'analyse hydrologique du bassin versant a identifié un axe d'écoulement d'une largeur de 20 mètres avec une évaluation des débits pour une occurrence de crue centennale. Par ailleurs, les parties qui ne sont pas impactées par le PPR sont situées en zone agricole. Par conséquent, elle ne peut pas faire l'objet d'une modification du zonage dans le PLU.

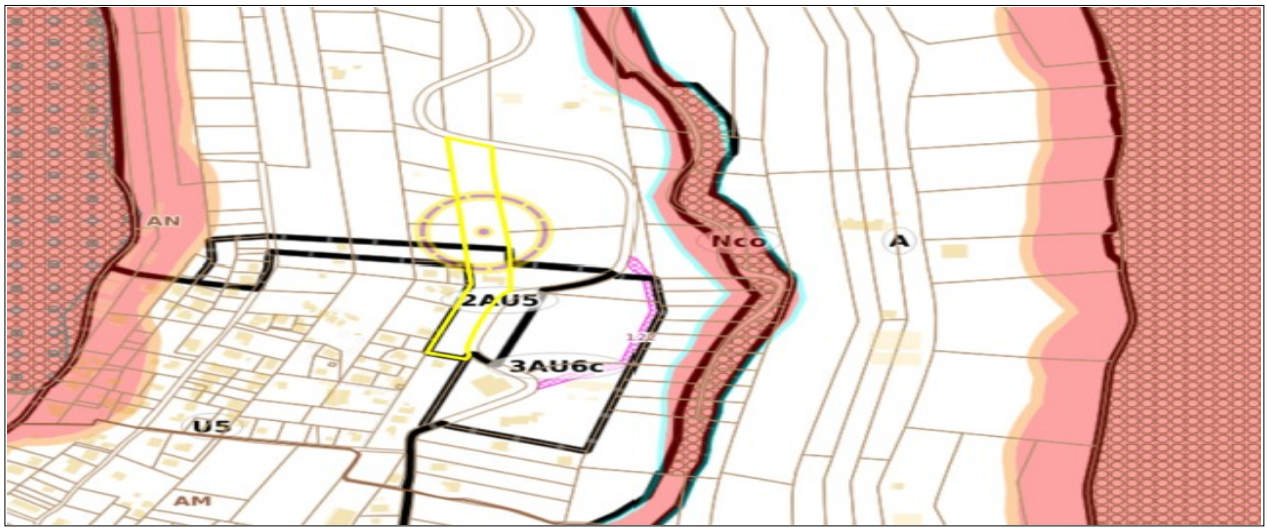
Avis de la commission

Les servitudes établies par le PPR approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017 s'imposent au PLU, et ne peuvent être remises en question.

HDV2 : 02	M. FRANCOMME Jocelyn			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AN 211	A/2AU5	Néant	Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Estime que le classement de la partie du terrain en 2AU5 n'est pas cohérent par rapport au zonage U5 qui jouxte sa parcelle.
● Demande que sa parcelle classée en 2AU5 soit déclassée en U5.
● Précise qu'une construction est érigée sur cette parcelle pour une superficie de 1 100 m² de terrain, conformément à la délivrance du permis de construire n° 974412 – 98 A0051 en date du 24 avril 1998.
● Estime le reliquat non concerné par une construction à hauteur de 2 000 m².
● En demande son déclassement en U5.

AN 211



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Le zonage AU permet de classer des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Au cas d'espèce, cette parcelle est intégrée à une zone d'extension urbaine d'environ 1,5 ha. Ce zonage conforte ainsi l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation dont les réseaux et voies existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les projets de constructions à implanter.

Avis de la commission

La commission adhère à la réponse du maître d'ouvrage.

HDV2 : 03	Mme BENARD Maud			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CD 480	A	Néant	Les Jacques
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Parcelle en indivision d'une superficie de 9 000 m² environ.
- Propriétaires : Mme BENARD Maud – Mme BENARD Marie-Line.
- Demande le déclassement de 1 000 m² en zonage Aba.
- Considère que cette parcelle CD 480 est contigüe au zonage Aba.
- Lui semble possible que le déclassement demandé soit réalisable.

CD 480



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Ce STECAL, appelé dans le projet de PLU arrêté, zone Aba (Agricole bâtie), est cantonné uniquement à la partie non cultivée et a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Cette parcelle est aussi intégrée à la Base d'Occupation des Sols (BOS) établie par la Direction de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt (DAAF). Ainsi, une redélimitation du contour nécessiterait un nouvel avis de ces autorités compétentes de l'État.

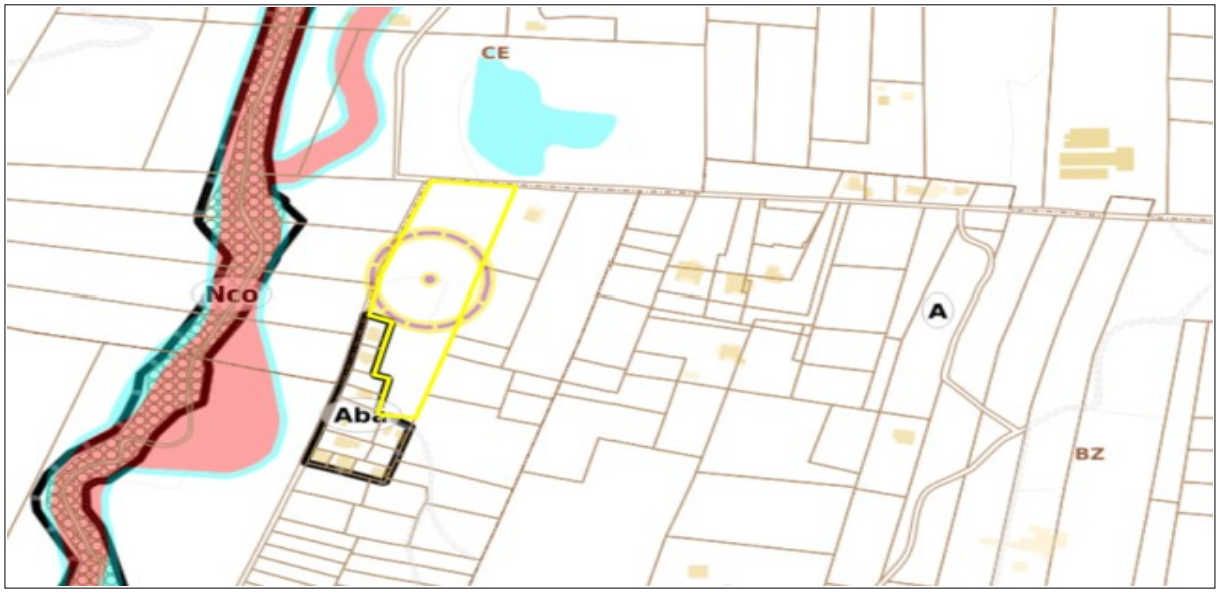
Avis de la commission

L'extension ou la création du périmètre STECAL qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

HDV2 : 04	Mme BENARD Marie-Line			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CD 480	A	Néant	Les Jacques
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Parcelle en indivision d'une superficie de 9 000 m² environ.
● Propriétaires : Mme BENARD Marie-Line – Mme BENARD Maud.
● Demande le déclassement de 1 000 m² en zonage Aba.
● Considère que cette parcelle CD 480 est contigüe au zonage Aba.
● Lui semble possible que le déclassement demandé soit réalisable.

CD 480



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Ce STECAL, appelée dans le projet de PLU arrêté, zone Aba (Agricole bâtie), est cantonné uniquement à la partie non cultivée et a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Cette parcelle est aussi intégrée à la Base d'Occupation des Sols (BOS) établie par la Direction de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt (DAAF). Ainsi, une redélimitation du contour nécessiterait un nouvel avis de ces autorités compétentes de l'État.

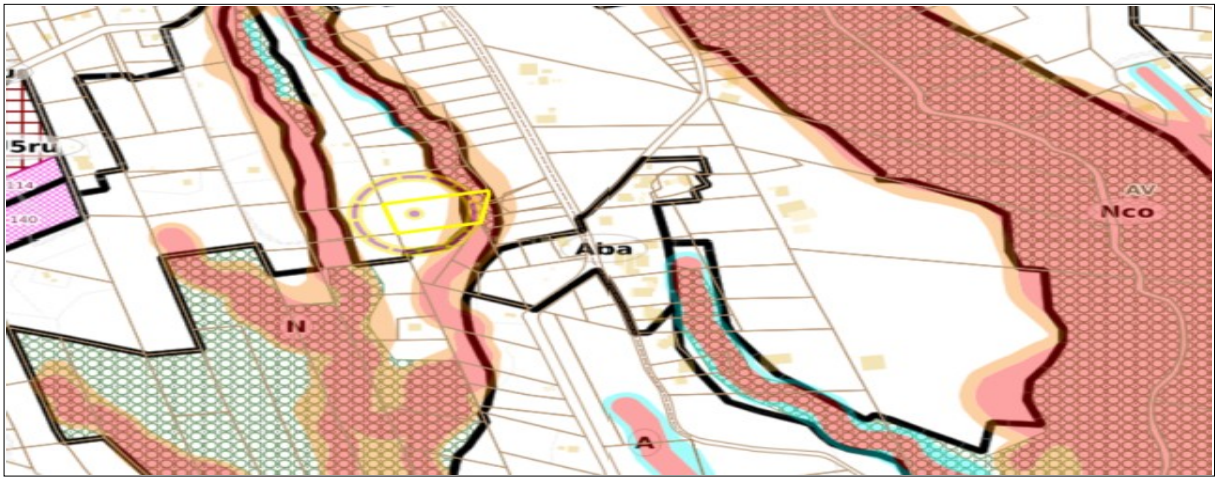
Avis de la commission

L'extension ou la création du périmètre STECAL qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

HDV2 : 05	Mme GRONDIN Dany			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 988	A/Ebc/N	Néant/R2	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Souhaite construire un bungalow sur sa parcelle d'une superficie de 2 007 m².
● Considère que cette construction lui donnerait l'occasion d'entretenir son terrain.
● Demande à ce que sa parcelle soit déclassée en zone Aba comme celle située à proximité de son terrain.
● Signale la présence de constructions dans le voisinage, dont certaines n'apparaissent pas sur la cartographie « Planche n° 3 ».
● Précise que le secteur est pourvu de réseaux (EDF- EAUX – Tél – Route etc…)
● Estime qu'il n'y a pas d'investissements supplémentaires à réaliser pour satisfaire sa demande.
● Souhaiterais le déclassement de la seule superficie nécessaire à son projet dans le respect du règlement en vigueurr.

AT 988



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Ce STECAL, appelé dans le projet de PLU arrêté, zone Aba (Agricole bâtie), est cantonnée uniquement à la partie non cultivée et a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Cette parcelle est aussi intégrée à la Base d'Occupation des Sols (BOS) établie par la Direction de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt (DAAF). Ainsi, une redélimitation du contour nécessiterait un nouvel avis de ces autorités compétentes de l'État.

Avis de la commission

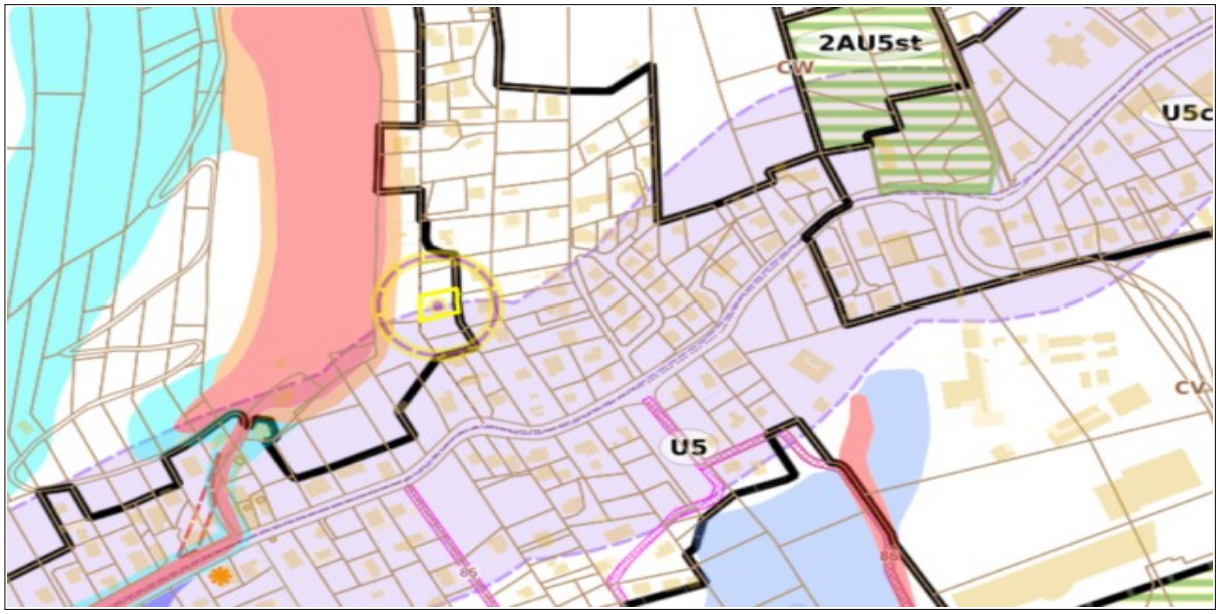
L'extension ou la création du périmètre STECAL qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

HDV2 : 06	M. LEBON Nicolas			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 571	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que sa parcelle de 403 m² soit déclassée en zonage U5 contigu à son terrain.

● Souhaite construire un studio de 35 à 40 m².

CW 571



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

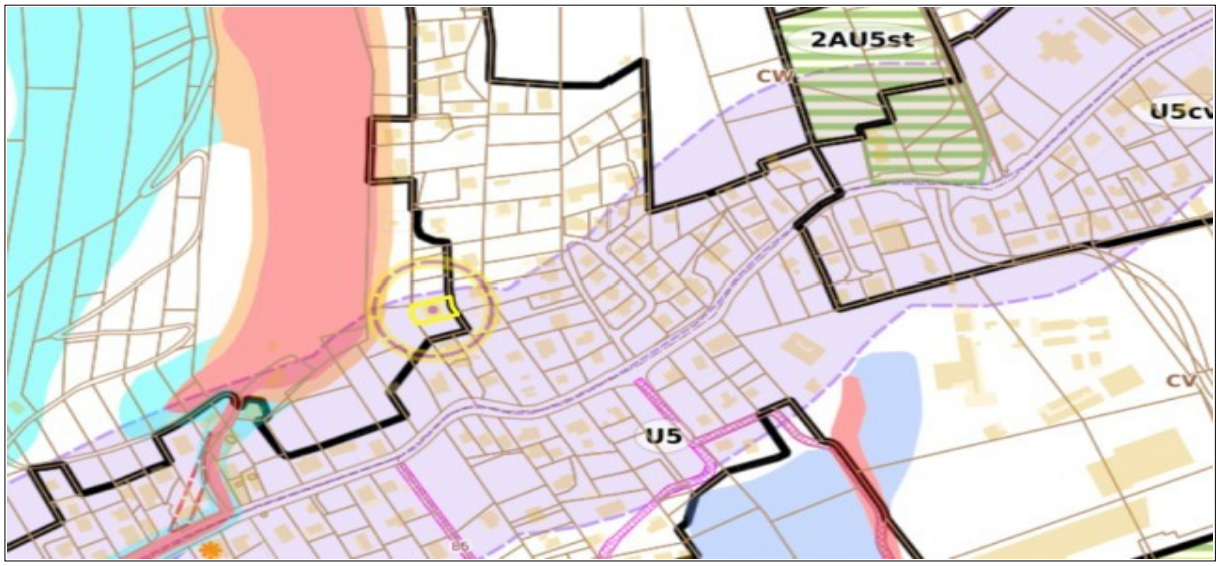
La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

HDV2 : 07	Mme BLARD Marie-Annie			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 572	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que sa parcelle de 403 m² soit déclassée en zonage U5 contigu à son terrain.

● Souhaite améliorer l'état de sa maison d'une surface habitable de 35 m² qu'elle occupe depuis 2010.

CW 572



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM **(Schéma de Mise en valeur de la Mer)** ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

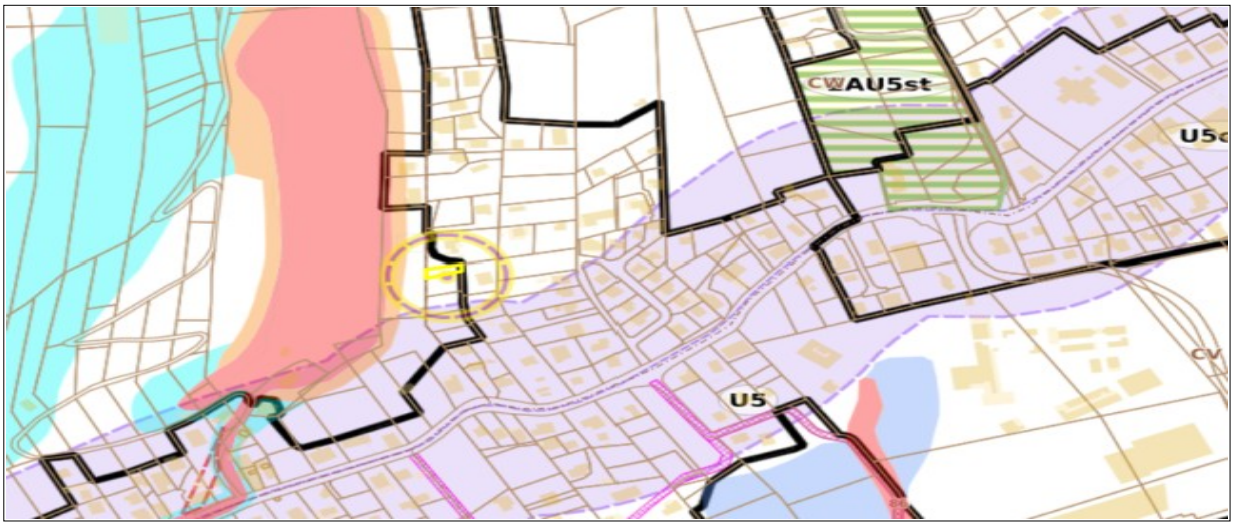
La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

HDV2 : 08	M. LEBON Jean-Louis			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 569 **CW 570**	A A	Néant Néant	Vincendo //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que ses 2 parcelles (contenance totale : 571 m²) soient déclassées en zonage U5 contigu à ces dernières.

● Souhaite améliorer l'état de sa maison d'une surface habitable de 30 m² qu'il occupe depuis 20 ans.

CW 569 et 570



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

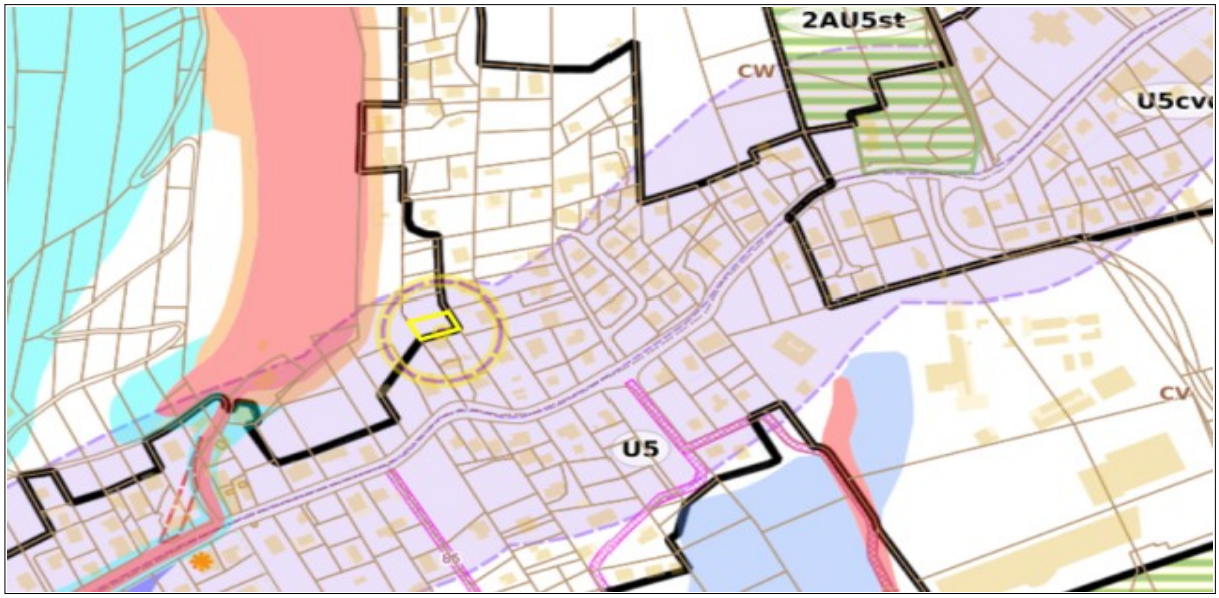
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

HDV2 : 09	Mme. LEBON Marguerite Marie			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 573	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que sa parcelle d'une superficie de 400 m² soit déclassée en zonage U5 contigu à son terrain.
● Souhaite réaliser une construction de 85 m².
● Signale que sa parcelle, comme les parcelles CW 572 – CW 571 – CW 570 et CW 569, fait partie d'un ensemble familial consécutif à un partage de ses parents.

CW 573



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

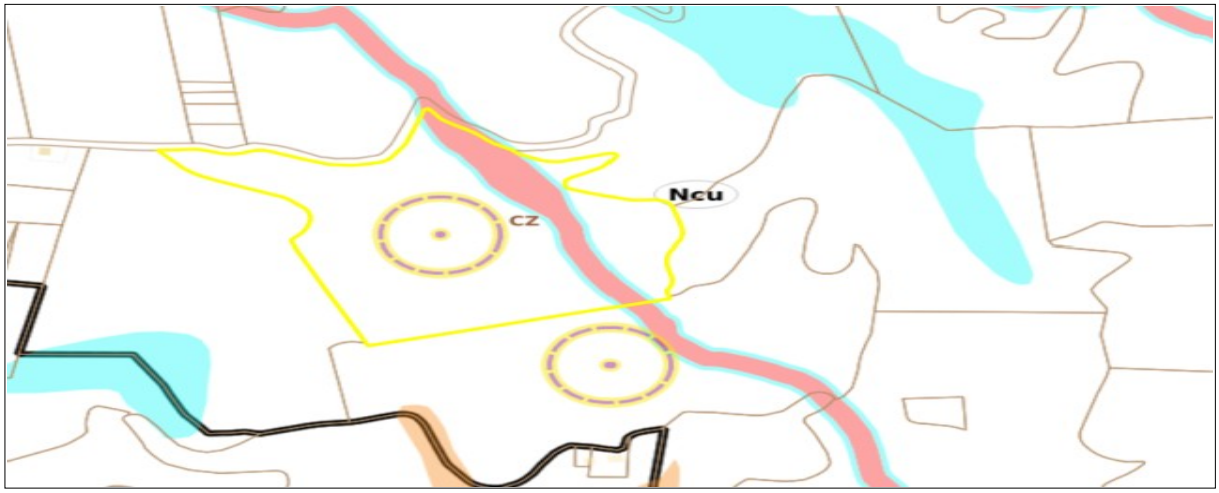
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

HDV2 : 10	M. K/BIDI Jean-Paul			
Planche n° 6	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 544 **CZ 545**	Ncu Ncu	R1/Néant R1/Néant	Matouta //
Documents remis : Un extrait cadastral. Un document relatif à un projet d'ouverture (création) d'une ferme pédagogique comprenant : **1.** Une page d'accueil. **2**. Onze pages recto/verso. **3**. Une page recto, soit 24 pages au total. **NB** : Remet le mercredi 10 avril 2019 à l'Hôtel de Ville, un courrier d'appui de son projet Chambre d'Agriculture transmis au maire de Saint-Joseph en date du 05 avril 2019.				

● Déclare venir à l'enquête sur les conseils des services de l'urbanisme de la mairie de Saint-Joseph et de la Chambre d'Agriculture.
● Avance le projet de créer une ferme pédagogique sur la parcelle CZ 544.
● Demande la possibilité de déclasser cette parcelle de Ncu en zonage A.
● Informe que ce projet réalisé serait destiné à recevoir des groupes scolaires, des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et divers publics.
● A terme, dans le cadre de ses activités, ce projet génèrerait 2 emplois dont un pour ce contributeur, un pour son épouse puis, ensuite, un, voire deux autres emplois afin de répondre au développement attendu de la structure.
● Demande à la commission d'enquête de procéder à la visite des lieux.

CZ 544 et 545



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Coupure d'urbanisation	Absence de Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en coupure d'urbanisation délimitée par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011. En conséquence, le PLU doit classer ces espaces en zone agricole ou naturelle tout en affichant explicitement leur caractère de coupure. Ainsi, aucune construction nouvelle n'est possible dans les coupures d'urbanisation. Afin d'assurer la compatibilité du projet avec cette zone, il est impératif de tenir compte de cette contrainte.

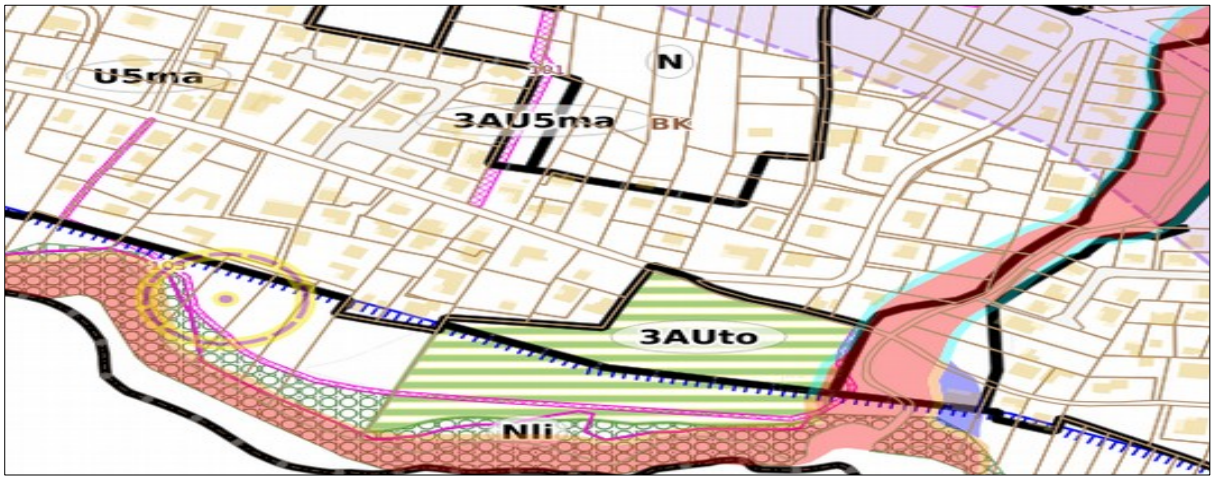
Avis de la commission

La commission valide la réponse du maître d'ouvrage qui respecte la règlementation du SAR.

HDV2 : 11	Mme LEBON Geneviève			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 1018	Nli/Ebc/Néant	Néant	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral. Un courrier dactylographié recto signé par 13 personnes.				

● Demande le déclassement de sa parcelle hors partie espace boisé.
● Est opposée à la création de la route dans son secteur.
● En son nom propre et ceux de 12 autres personnes, remet à l'enquête un courrier dactylographié dont le contenu contient une formelle opposition à la création de cette route, considérant que ce n'est pas la meilleure façon de protéger le littoral et toute la zone Ebc y compris.

BK 1018



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace naturel de protection forte Espace remarquable du littoral à préserver	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

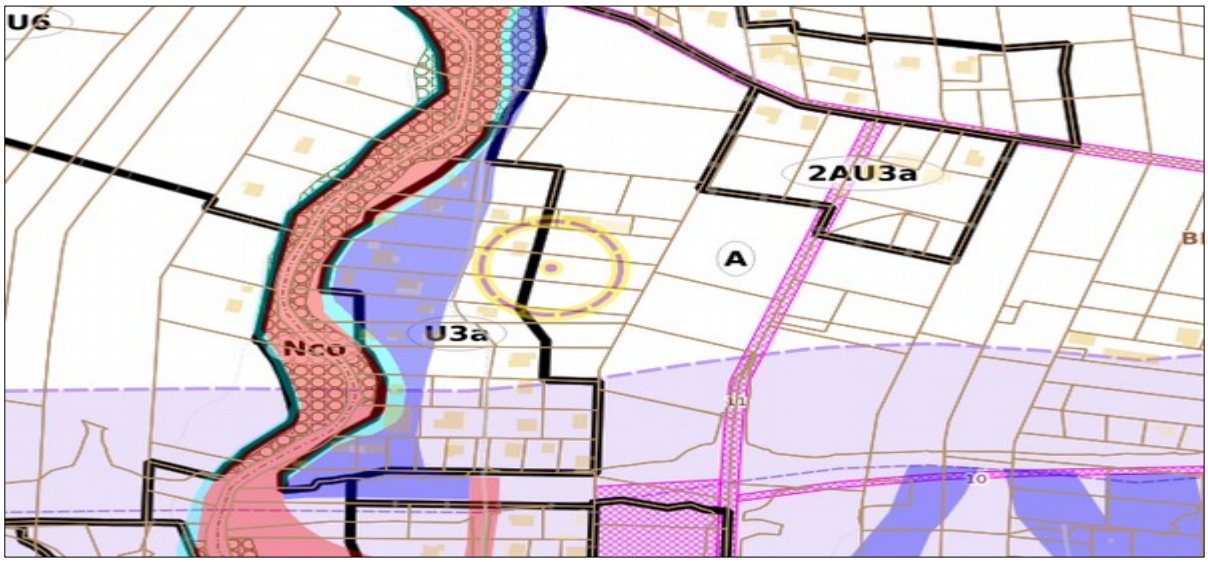
La parcelle est concernée par un Emplacement réservé référencé sous le numéro 103 destiné à l'aménagement d'une voirie de liaison d'une emprise de 3,5 mètres dont le bénéficiaire est la commune. L'inscription de cet ER participe au développement touristique de la commune en améliorant son accès au littoral. Cependant, au vu du désaccord de l'ensemble des riverains, seul le tronçon longeant le littoral sera supprimé lors de phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain. Au vu du mécontentement des riverains et malgré la volonté de la ville de vouloir améliorer la desserte du secteur, ladite commission préconise la suppression de l'ER 103 ainsi que l'extension urbaine.

HDV2 : 12	Mme REYPE Daisy			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 610	U3a/A	Néant	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de la partie agricole de sa parcelle en zone constructible U3a.
BL 610



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

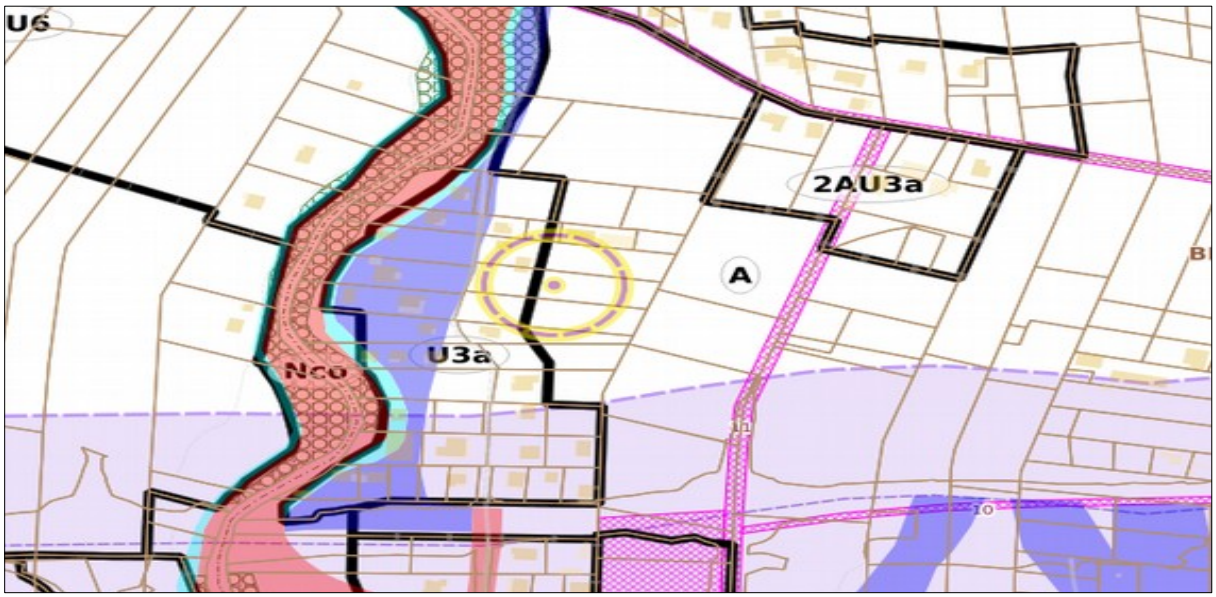
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine

HDV2 : 13	M. LABONNE Edmond			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 609	U3a/A	Néant	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de la partie agricole de sa parcelle en zone constructible U3a.
BL 609



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

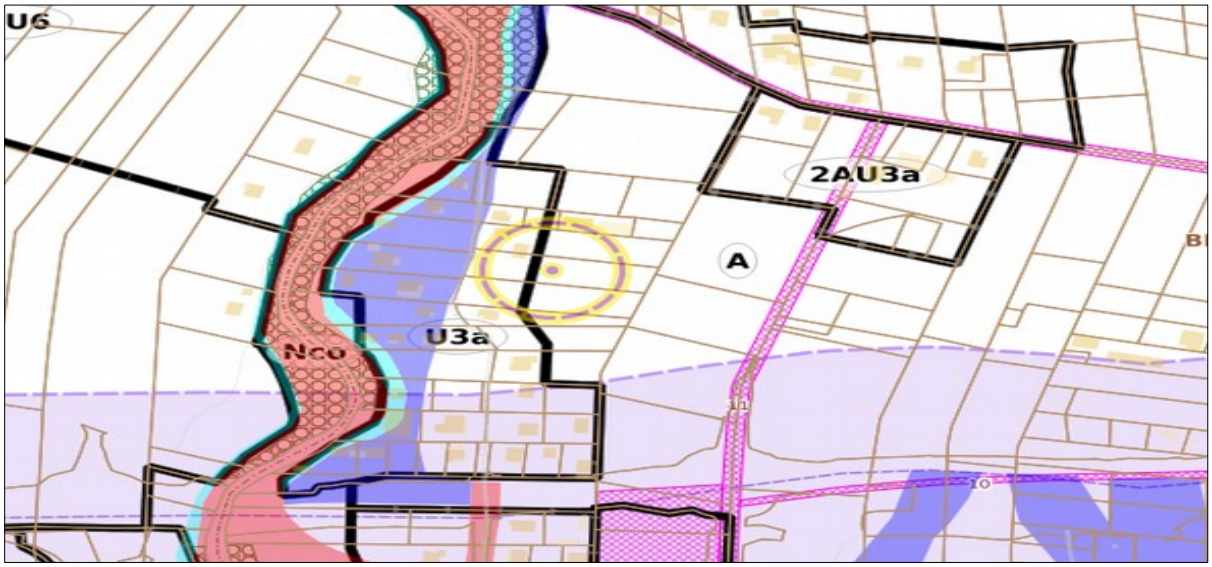
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV2 : 14	Mme REYPE Marie-Andrée			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 611	U3a/A	Néant	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de la partie agricole de sa parcelle en zone constructible U3a.
BL 611



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV2 : 15	M. BARET Paul			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
				Manapany
Documents remis : Néant.				

● S'est présenté à l'enquête mais n'a pas été en mesure de fournir les références de sa parcelle. Par conséquent, il a porté au registre le souhait de revenir ultérieurement à l'enquête, muni des renseignements nécessaires et ce, dans le but d'y déposer sa contribution.

BARET Paul : PAS DE PARCELLE

Réponse du maître d'ouvrage

Vu.

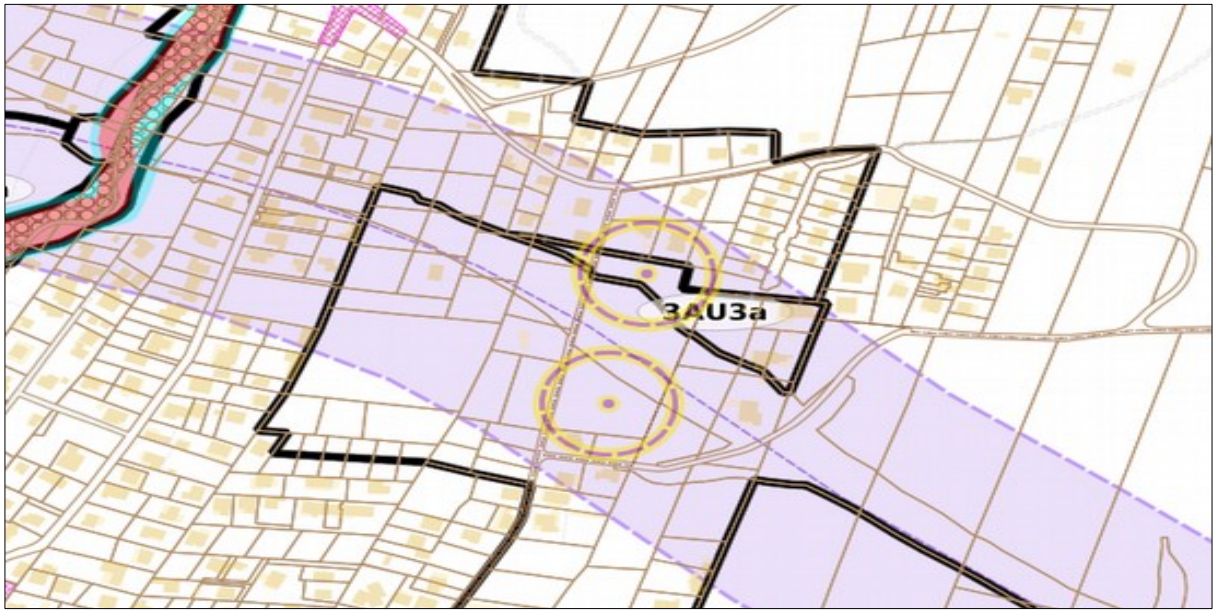
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 16	M. K'BIDY Joseph			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BZ 628	A	Néant	Les Jacques
	BZ 629	3AU3a	Néant	//
	BZ 1101	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement en U3a de sa parcelle BZ 629 classée aujourd'hui en 3AU3a.
● Distingue sur la cartographie que cette parcelle est contigüe au zonage U3a.
● A bien conscience de la nécessité de préserver les espaces agricoles.

BZ 628, 629 ET 1101



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, la parcelle BZ 629 est classée en zone 3AU3a dans le projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018.
Cependant, afin de tenir compte de la réserve émise par Monsieur le Préfet en date du 8 janvier 2019 relative au respect de la densité sur le pôle secondaire, un volume d'extensions urbaines est susceptible d'être supprimé lors de l'approbation du PLU. En effet, le PLU doit répondre a un besoin en logements (2500 nouveaux logements pour le pôle secondaire à l'horizon 2030) tout en respectant un objectif de densité minimale (50 logements/ hectare). La combinaison de ces éléments a pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.

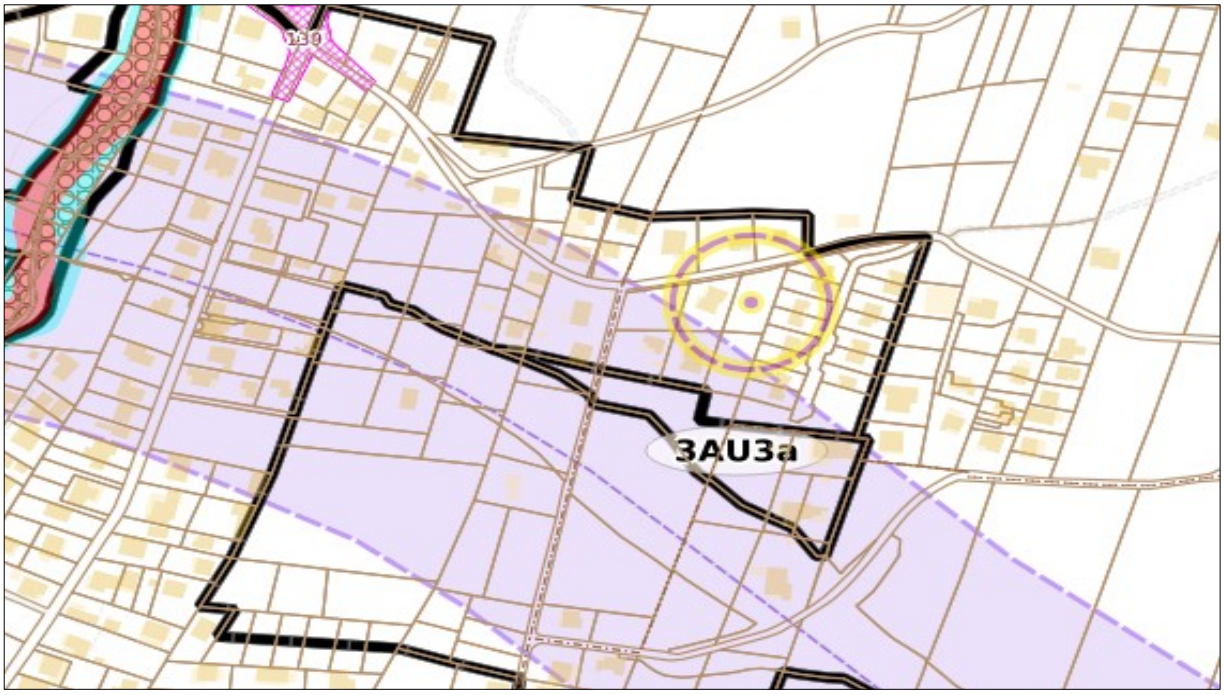
Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

HDV2 : 17	Mme SOUPRAMAYEN Marie-Noëlle			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BZ 528	U3a	Néant	Les Jacques
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté la cartographie et constaté à l'occasion que sa maison n'y était pas matérialisée.
● Demande que cette erreur soit corrigée dans le cadre de l'élaboration de nouveaux documents.

BZ 528



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

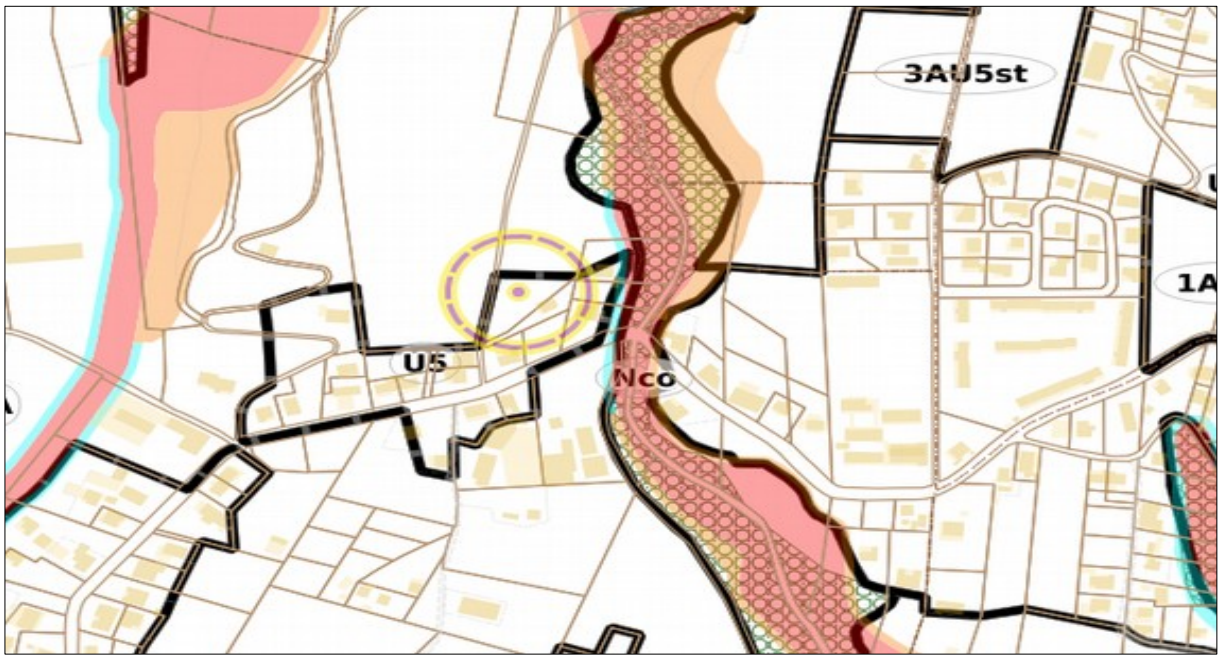
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 18	M. MALET Arsène			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BH 589	U5/Nco/A/Ebc	R1/Néant/B2u	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté la cartographie.
● Est satisfait de la partie de sa parcelle BH 589 classée en zone U5.

BH 589



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 19	M. GRONDIN Joseph			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 129	A	Néant/B2u	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Propriétaire de cette parcelle BL 129 d'une superficie d'environ 5 000m².
● Affirme qu'il n'est pas possible de vivre de son exploitation.
● Signale que des chiens errants s'attaquent en permanence aux volailles et qu'il ne lui est plus possible, dans ces conditions, d'élever un quelconque animal et d'exercer son métier sereinement.
● Demande le déclassement de 800 m² de terrain compte tenu d'une quinzaine de maisons construites en zone agricole et qui sont à proximité immédiate de sa parcelle.

BL 129



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

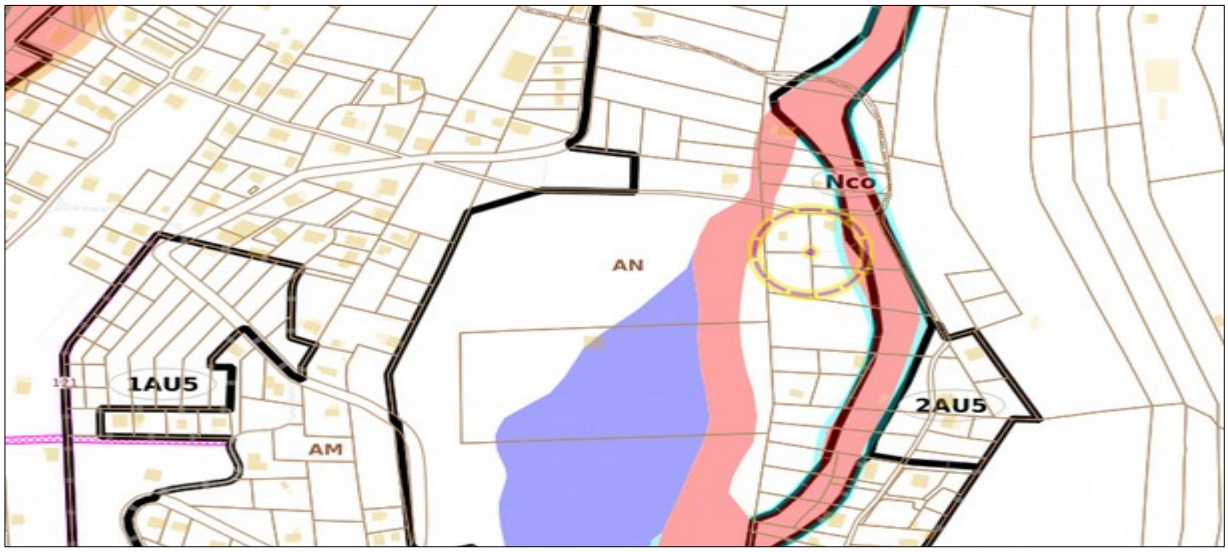
La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV2 : 20	Mme GRONDIN Ghislaine			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AM 1518	A	Néant	Jean-Petit
	AM 1519	A/Nco	B2u/R1/Néant	//
	AM 1520	A/Nco	B2u/R1/Néant	//
	AM 1521	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles AM 1520 et AM 1521.
AM 1518, 1519, 1520 et 1521



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole Espace de continuité écologique	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en grande partie en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car elles ne sont pas situées en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV2 : 21	M. REYPE Nicolas			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 837	A	Néant	Bel-Air
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- A bien conscience que sa parcelle se situe en zone agricole.
- Envisage de la mettre en valeur par la mise en place de 2 bungalows.
- Souhaite, avec ce dispositif, louer ces bungalows de manière saisonnière à des touristes.
- Signale l'existence des réseaux nécessaires à la vie au quotidien.
- Evoque un projet touristique qu'il viendra exposer ultérieurement à l'enquête.

AV 837



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.
Par ailleurs, tout projet créant une surface de plancher doit faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme auprès des services compétents.

Avis de la commission

La commission d'enquête suggère à ce contributeur de se rapprocher du service aménagement de la mairie, afin d'évoquer son projet de construction, lequel doit faire l'objet d'un avis favorable de l'autorité compétente, en l'occurrence, la **CDPENAF.**
La réponse et les appréciations du maître d'ouvrage sont cohérentes.

HDV2 : 22	Mme CLAIN Marie-Sylviane			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CK 600 **CK 602**	A A	Néant Néant	La Crête 2 //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement des deux parcelles en zone constructible.
● Constate sur la cartographie que la parcelle CK 600 est contigüe au zonage U5ru.

CK 600 et 602



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, les parcelles pourront être classées en zone 1AU5ru lors de la phase d'approbation du PLU.

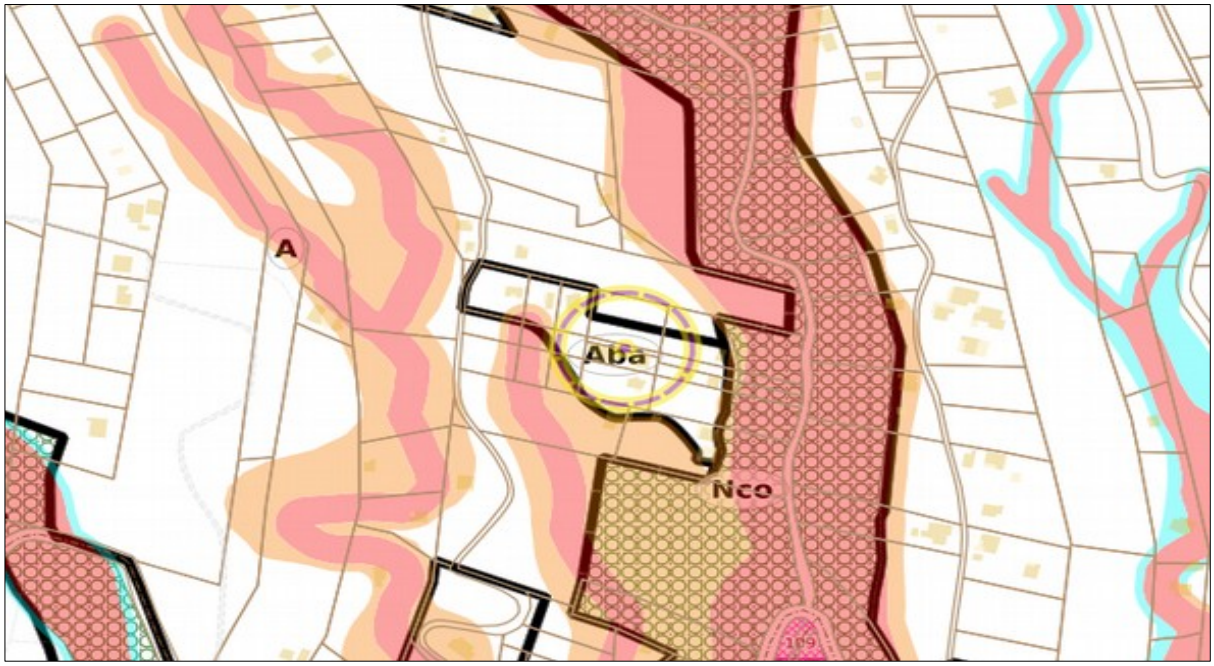
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine de ces parcelles.

HDV2 : 23	Mme PAYET Marie-Alice			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AW 480	A/Aba	Néant	Les Lianes
	AW 485	Aba	Néant	//
	AW 486	Aba	Néant	//
	AW 492	Aba	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement en zonage Aba de la partie de la parcelle AW 480 classée en zone agricole dans le projet de PLU présenté à l'enquête.

AW 480, 485, 486 et 492



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Absence de Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

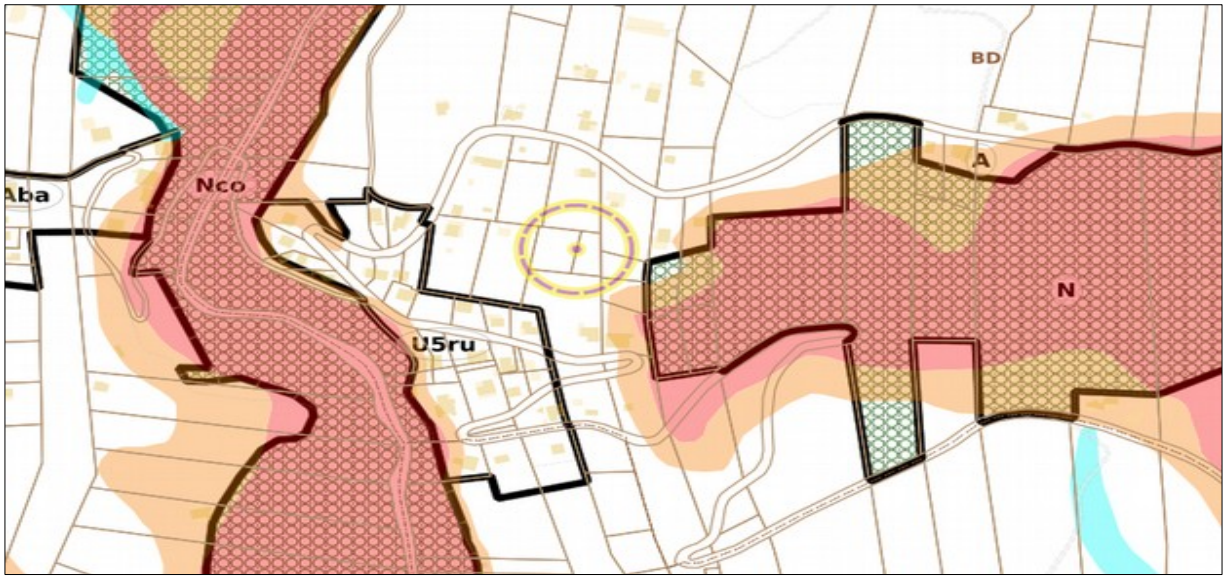
Les parcelles AW 485, 486, et 492 ont été intégrées à la zone Aba. Ce STECAL cantonné uniquement à la partie non cultivé a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
Une partie de la parcelle AW 480 a été intégrée à la zone Aba. L'autre partie est concernée par la Base d'Occupation des Sols établie par la DAF ne permettant pas une extension du contour de cette zone.

Avis de la commission

L'extension ou la création du périmètre STECAL qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

HDV2 : 24	Mme PAYET Marie-Alice			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BD 328 **BD 329**	A A	Néant Néant	Bézaves //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles afin de permettre à ses enfants de construire.
BD 328 et 329



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

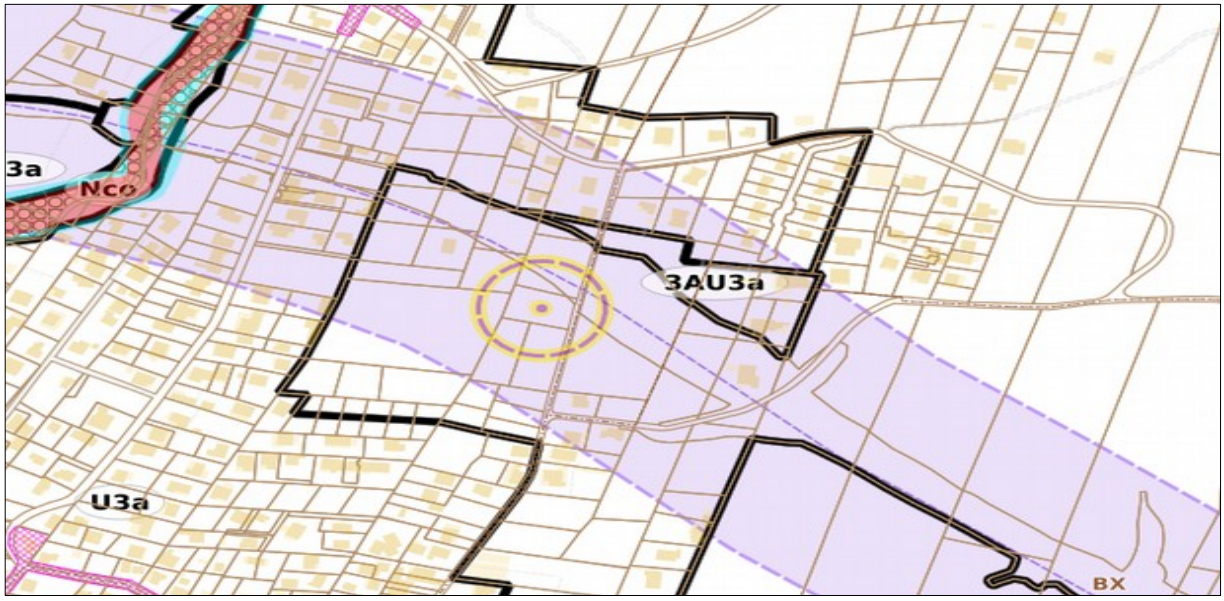
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

HDV2 : 25	Mme VICTOIRE Rita Marie-Claire			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CD 1191	A	Néant	Les Jacques
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle en zone constructible.

CD 1191



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

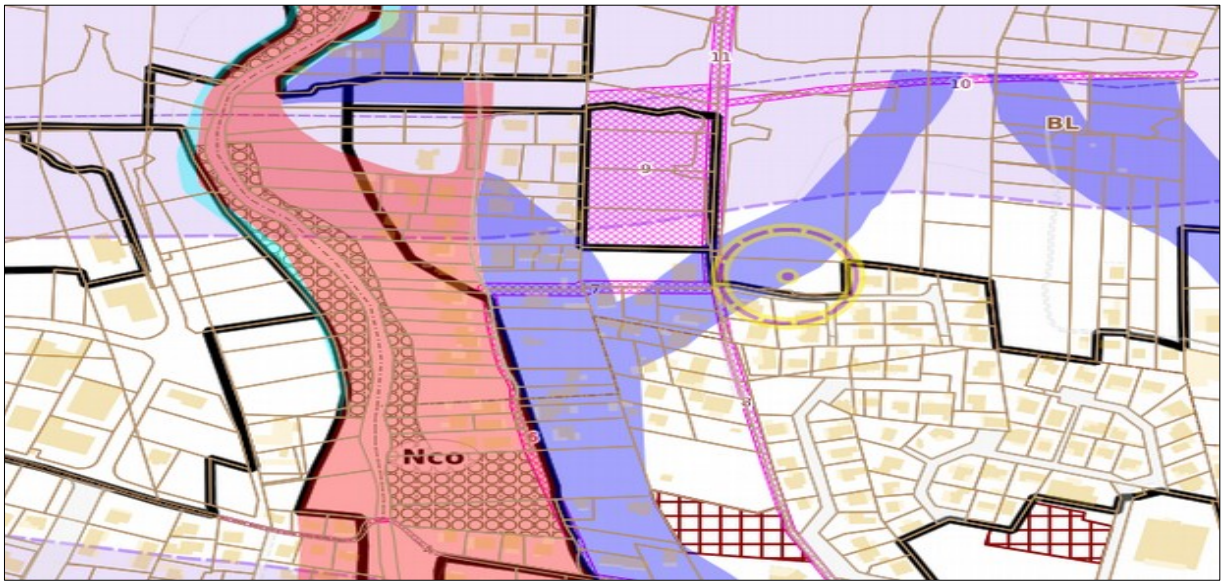
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV2 : 26	M. RIVIERE Gilles			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 783	A	B2/Néant	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle BL 783 en zonage U3 contigu à son terrain.

BL 783



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements /hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

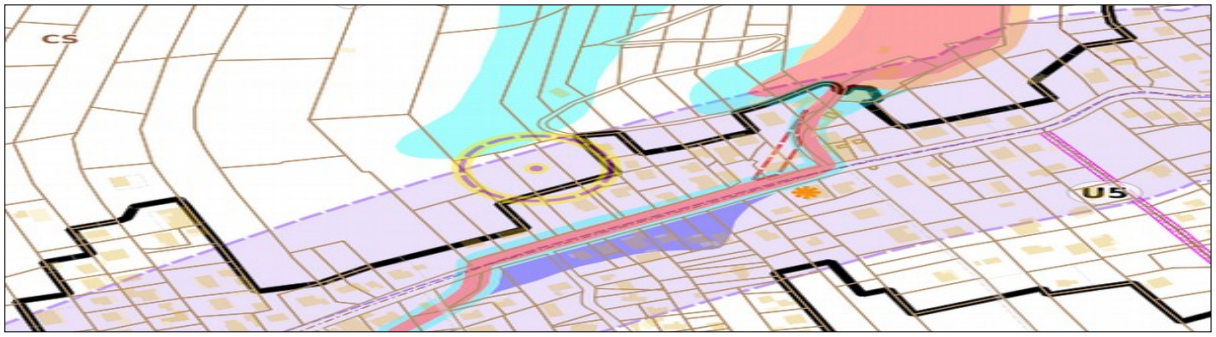
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV2 : 27	M. RIVIERE Gilles			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CS 412	A	Néant	Plateau
	CS 413	A	Néant	Vincendo
	CS 414	A	Néant	//
	CY 222	A	Néant	//
	CY 546	A	Néant	Vincendo
	CY 547	A	Néant	//
	CY 548	A	Néant	//
	CY 551	Aba	Néant	//
				//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles CS 412 – CS 413 – CS 414.
● Constate sur la cartographie qu'une façade de chacune de ces 3 parcelles est contigüe à la zone U5 constructible.
● Sollicite le déclassement en zonage Aba d'une partie de ses parcelles CY 546 – CY 547 – CY 548 – CY 549.
● Propose que le déclassement en zonage Aba soit calibré aux seules superficies exigées par la réglementation portant sur la demande de permis de construire une maison.
● Est satisfait du classement de sa parcelle CY 551 en zonage Aba présenté dans le projet de PLU.

CS 412, 413 et 414



Réponse du maître d'ouvrage

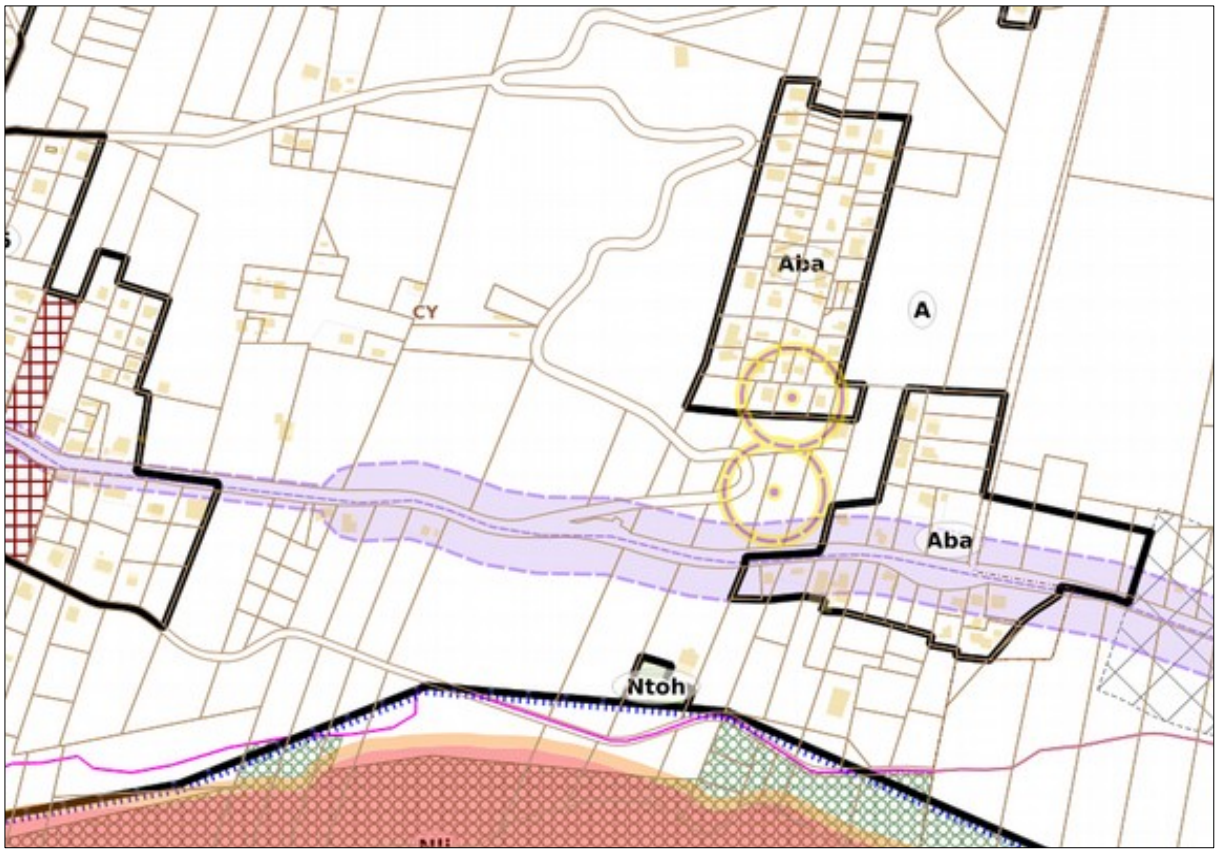
SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie des parcelles pourra être classées en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de ces parcelles.

HDV2 : 27 Suite : CY 222, 546, 547 et 548



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Ce STECAL, appelé dans le projet de PLU arrêté, zone Aba (Agricole bâtie), est cantonné uniquement à la partie non cultivée et a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ces parcelles sont aussi intégrées à la Base d'Occupation des Sols (BOS) établie par la Direction de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt (DAAF). Ainsi, une redélimitation du contour nécessiterait un nouvel avis de ces autorités compétentes de l'État.

Avis de la commission

L'extension ou la création du périmètre STECAL qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

Réponse du maître d'ouvrage

HDV2 : 27 Suite et fin : CY 551

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Réponse du maître d'ouvrage

VU.

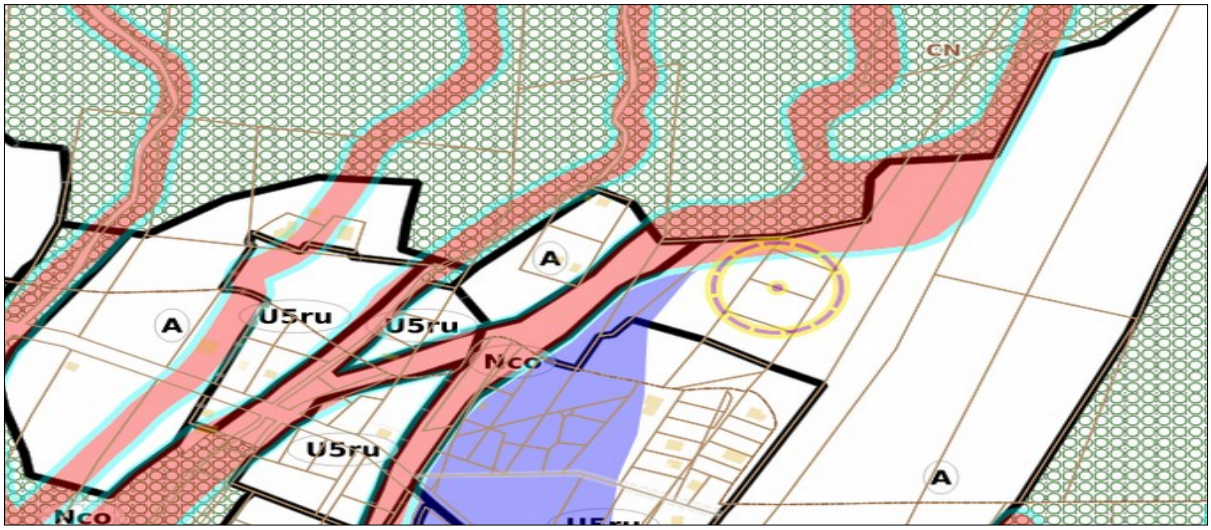
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 28	Mme LEBON Marie-Noelle			
Planche n° 6	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CN 126	A	B2u/Néant	Jacques Payet
	CN 127	A	Néant	//
	CN 128	A	Néant	//
	CN 129	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Demande le déclassement des 4 parcelles en zone constructible.
- Indique sa préférence de déclassement sur la parcelle CN 129 contigüe au zonage U5ru.
- Estime que sa demande est justifiée et lui semble logique.

CN 126, 127, 128 et 129



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole Espace de continuité écologique	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoire Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au POS devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

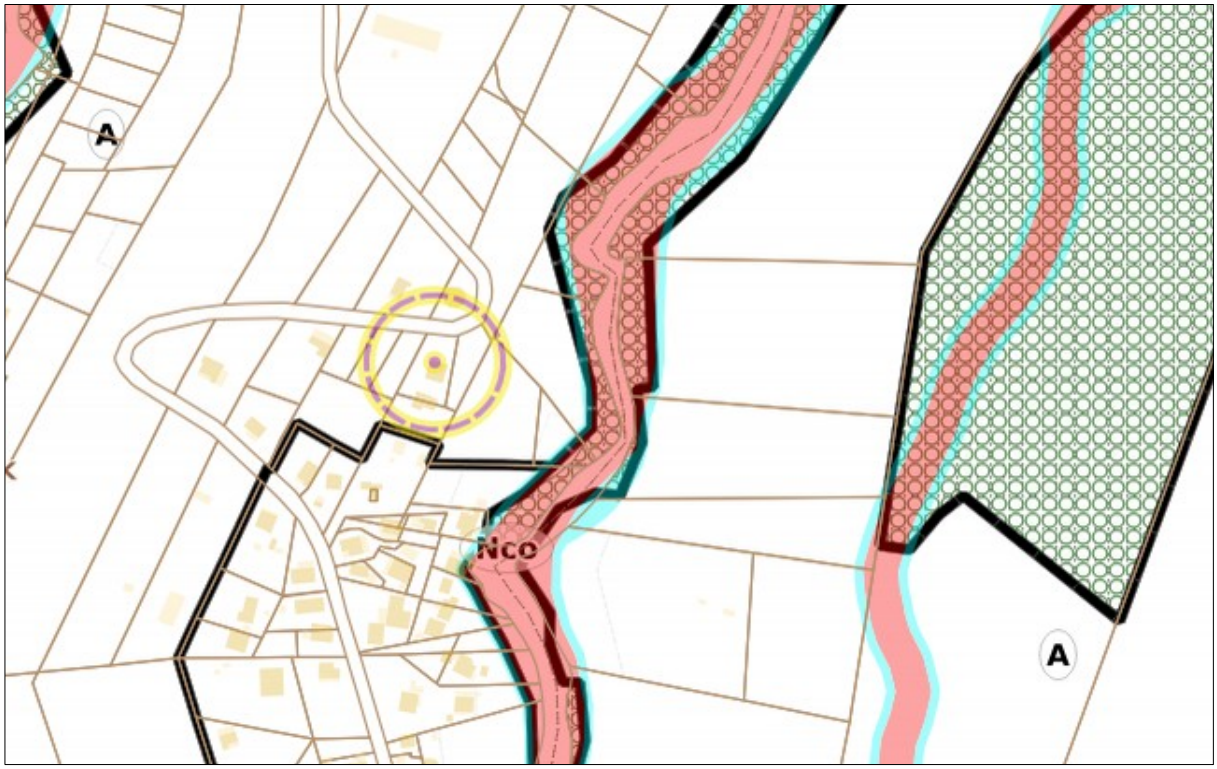
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

HDV2 : 29	M. HUET Jean-François			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CK 601	A	Néant	La Crête 2
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle en zone constructible U5ru située très proche de son
terrain.

CK 601



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, la parcelle pourra être classée en zone 1AU5ru lors de la phase d'approbation du PLU.

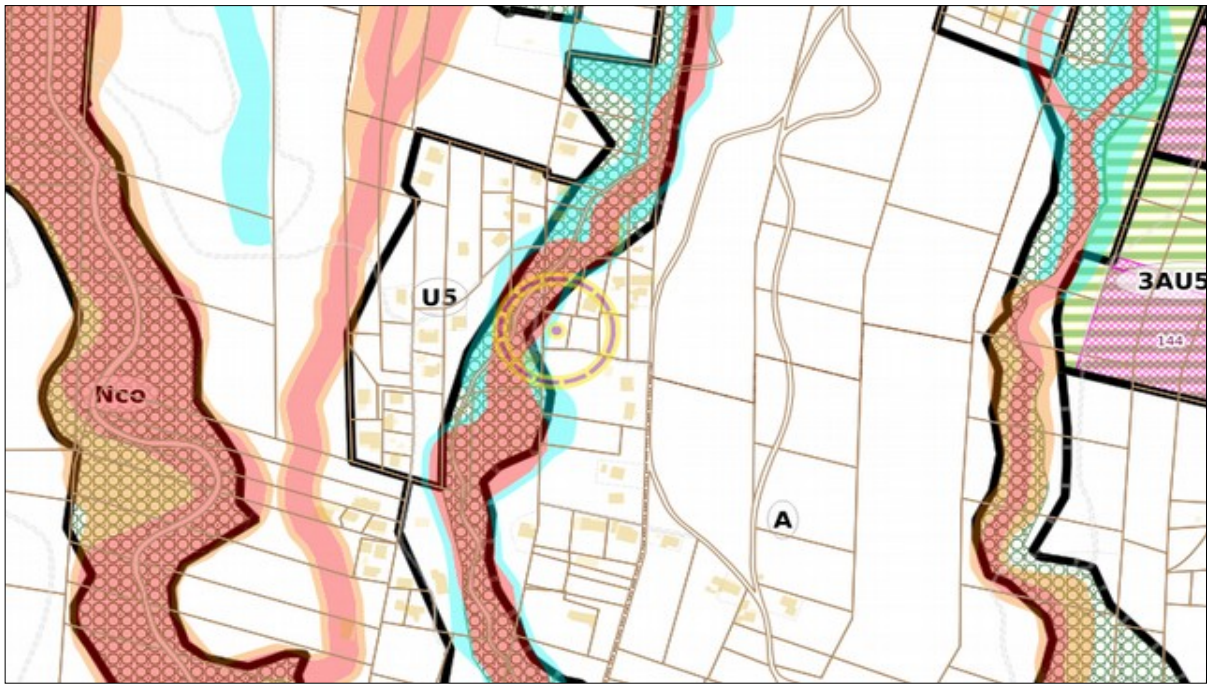
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine de cette parcelle.

HDV2 : 30	M. YEBO Jean-Pierre			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AX 836	A/Ebc	Néant/B2u	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AX 836 en zone constructible.

AX 836



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

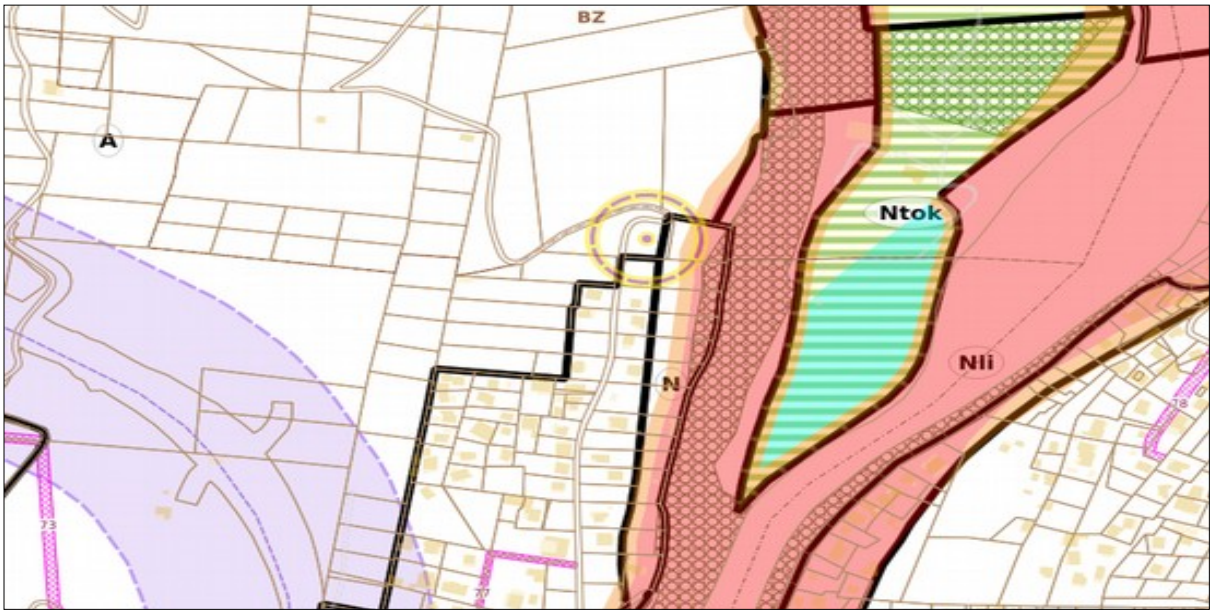
La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV2 : 31	Mme ALBAC Nathalie			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 1411	A	Néant	Kerveguen
Documents remis : Un extrait cadastral. Un courrier d'une page dactylographiée recto pour la commission. 3 copies courrier Sous-préfet de Saint-Pierre. 5 copies de courriers envoyés à la mairie. Une copie de courrier adressé au préfet. 3 copies de différents mails. 1 copie de courrier adressé au Président de la République + réponse. Un courrier Sous-préfet/Mairie. 2 courriers Sous-préfet/ ALBAC. 7 documents divers dont plans et photos de la parcelle.				

● Sinistrée du quartier de la Passerelle, provisoirement relogée au 25 A Chemin Bancoule quartier la Passerelle, demande le déclassement de sa parcelle BX 1411 en zone constructible.
● Estime que sa situation qui relève d'un cas social évident, l'autorise à demander le déclassement de son terrain qui est contigu au zonage U3a constructible.



BX 1411

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

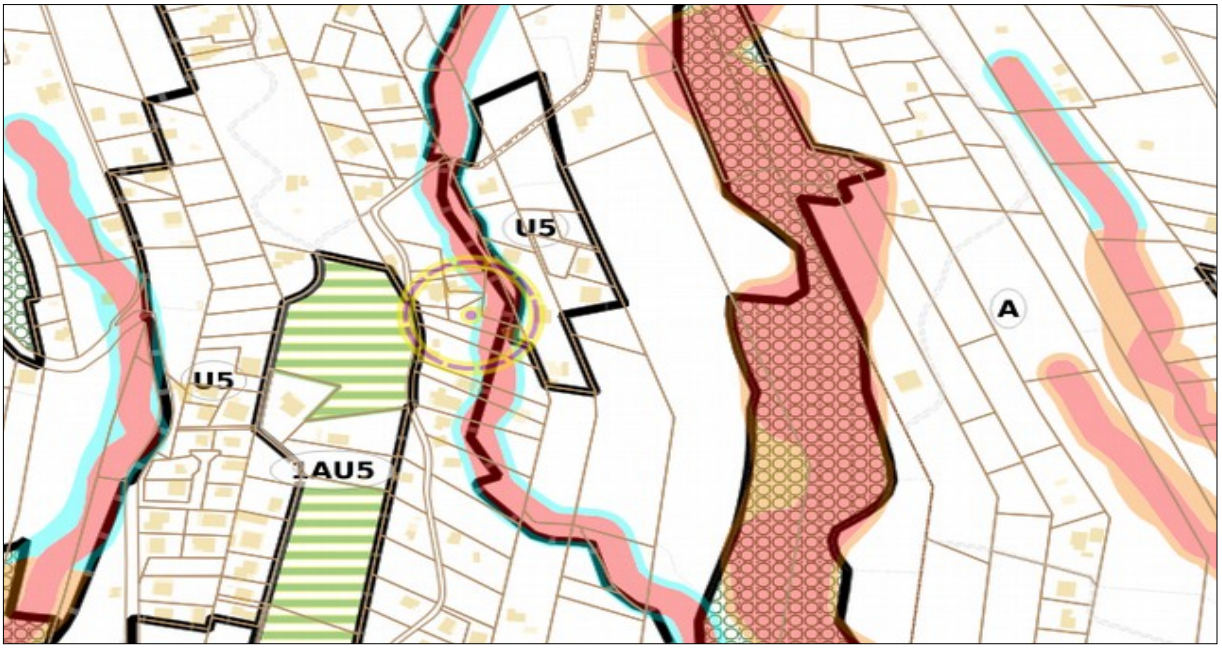
Avis de la commission

Constituant la limite franche avec la zone Agricole, la parcelle mériterait un classement en zone urbaine. Bien que la commission ait parfaitement compris la situation particulière de cette contributrice à l'enquête, l'insuffisance des quotas ne permet pas d'aboutir à une réponse favorable de l'intéressée.

HDV2 : 32	M. PAYET Simon			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AX 952	U5	R1/B2u/Néant	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Demande la possibilité de rénover sa maison située sur cette parcelle AX 952.
- Indique qu'il n'y aura pas de transformation au niveau des façades ouvertures et toiture.
- Précise que la rénovation porte exclusivement sur des travaux intérieurs à la maison.

AX 952



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Espace urbain de référence Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

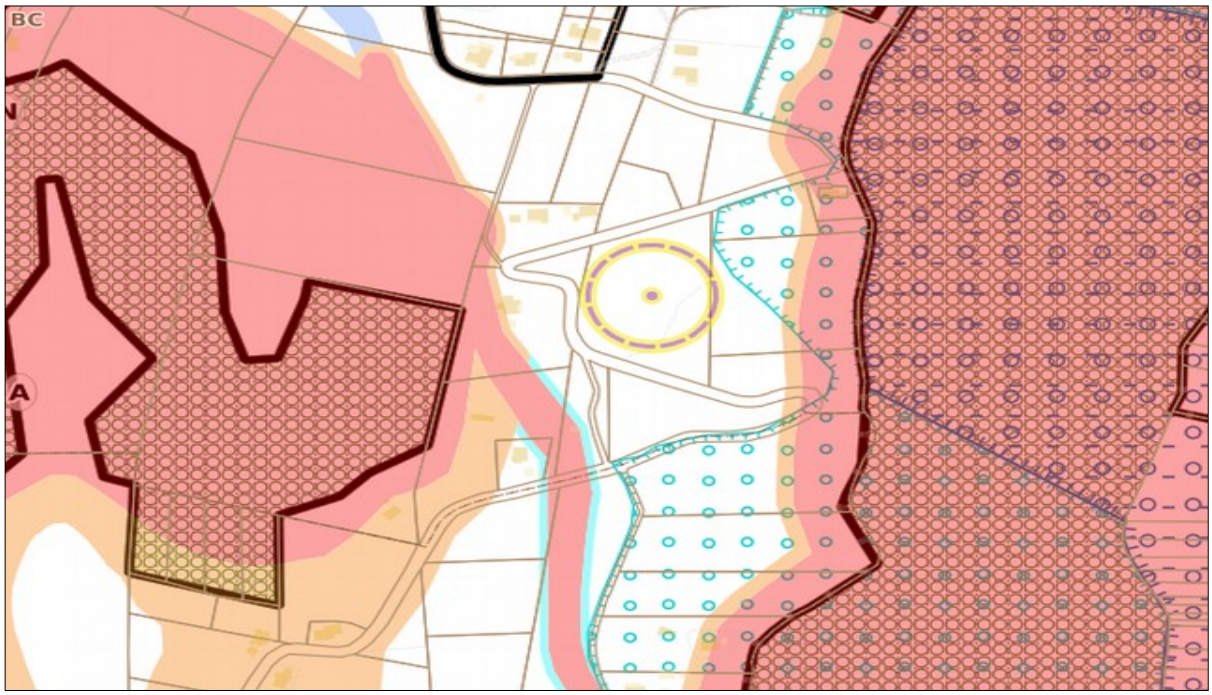
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 33	M. LEFEVRE Hervé			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BC 100	A	Néant	Bézaves
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de 800 m² de terrain sur lesquels il lui serait nécessaire de construire 2 maisons, dont une pour lui-même et une pour son frère Lionel LEFEVRE.
● Exploite actuellement entièrement cette parcelle BC 100 d'une superficie de 6 000 m².
● Estime qu'en sa qualité d'exploitant agricole, il serait logique de pouvoir habiter sur son terrain.

BC 100



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV2 : 34	Mme VIENNE Anaïs			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AL 164 ONF	Ebc	Néant	Le Grand Défriché
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Partie de cette parcelle AL 164 louée depuis le 24 janvier 2019 par l'ONF à cette contributrice à l'enquête pour une superficie de 585 m².

● Déclare que l'ONF l'autorise à construire une maison par courrier référencé ONF 8460 DDRIVLAN 164.

● A présenté à l'enquête cette autorisation de l'ONF consultable uniquement sur son I-Phone.

● Demande le déclassement de cette partie de terrain qui semble se situer à proximité des zonages Nba et N.



AL 164

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Espace de continuité écologique Espace naturel de protection forte	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Ce STECAL, appelé dans le projet de PLU arrêté, zone Nba (Naturelle bâtie) a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ainsi, une redélimitation du contour nécessiterait un nouvel avis de ces autorités compétentes de l'État.

Avis de la commission

L'extension ou la création du périmètre STECAL qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

HDV2 : 35	Mme PAYET Linéda			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BD 247 **BD 250**	A A	Néant Néant	Bézaves //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses 2 parcelles en zonage U5ru constructible.

BD 247 et 250



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

HDV2 : 36	Mme PAYET Linéda			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AW 488 **AW 493**	Aba/Ebc/Nco Aba/Ebc/Nco	R1/R2/Néant R1/R2/Néant	Les Lianes //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté la cartographie et constaté que ses parcelles sont situées en zonage Aba constructible.

● Est satisfaite de ce classement.

AW 488 et 493



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Absence de Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 37	Mme BRUNCHAULT Geneviève			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 915 **BL 916**	A/U3a A	Néant Néant	Grègues //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Propriétaire de ces deux parcelles, relate l'existence d'une maison construite légalement avec permis de construire sur la parcelle BL 915 d'une contenance de 1 073 m².
● Constate que cette parcelle BL 915 est classée en 2 zonages différents, dont l'un en U3a, pour la partie bâtie, et l'autre, pour la partie non bâtie, en agricole.
● Demande, pour cette partie agricole, le déclassement en zonage U3a identique à celui sur lequel est implantée sa maison.
● Estime qu'elle serait très surprise de voir sa demande de déclassement rejetée, sachant que, selon ses écrits portés au registre, à proximité de sa parcelle, la construction d'une maison s'est achevée en décembre dernier et ce, en zone agricole.
● Insiste toutefois que de son côté, elle tient absolument à rester dans le cadre légal portant sur la réglementation et les prescriptions relevant de l'urbanisme.



BL 915 et 916

<u>Réponse du maître d'ouvrage</u>

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence Agricole	Inclus et hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement

- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

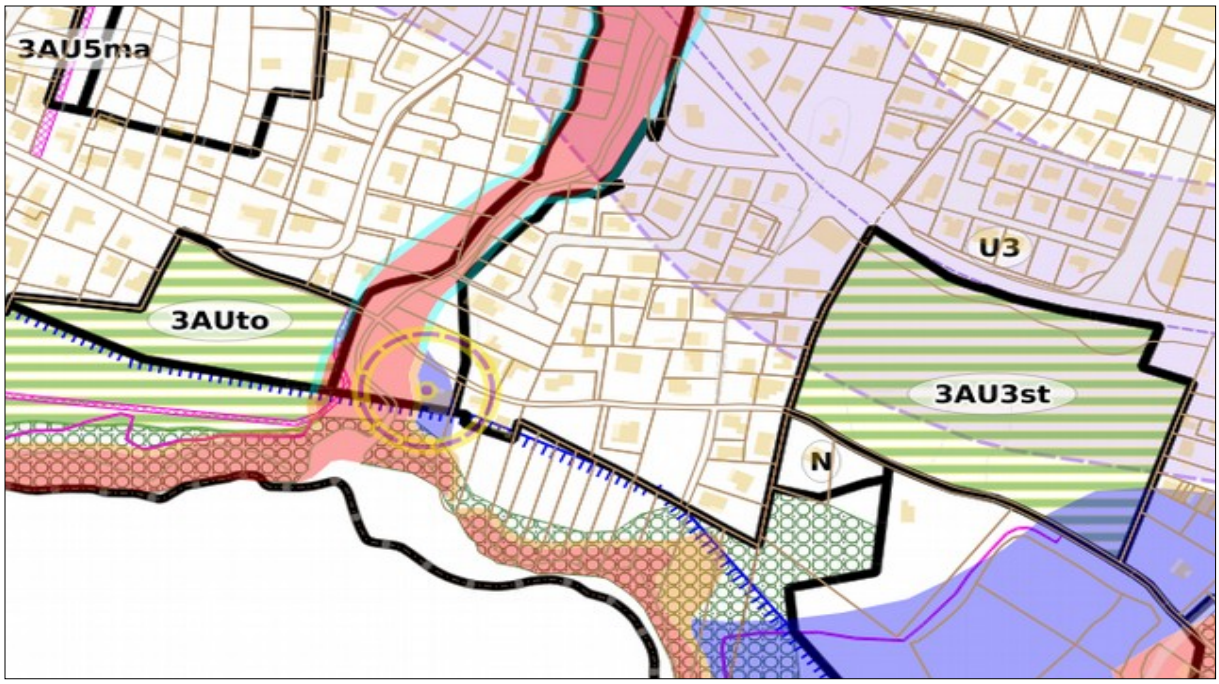
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV2 : 38	M. ANTIER Louis Antoine			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 491	Nco	R1/B2	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● S'est renseigné sur la situation de sa parcelle dont le classement lui convient.



BK 491

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole Espace de continuité écologique Espace naturel de protection forte Espace remarquable du littoral à préserver	Inclus et hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

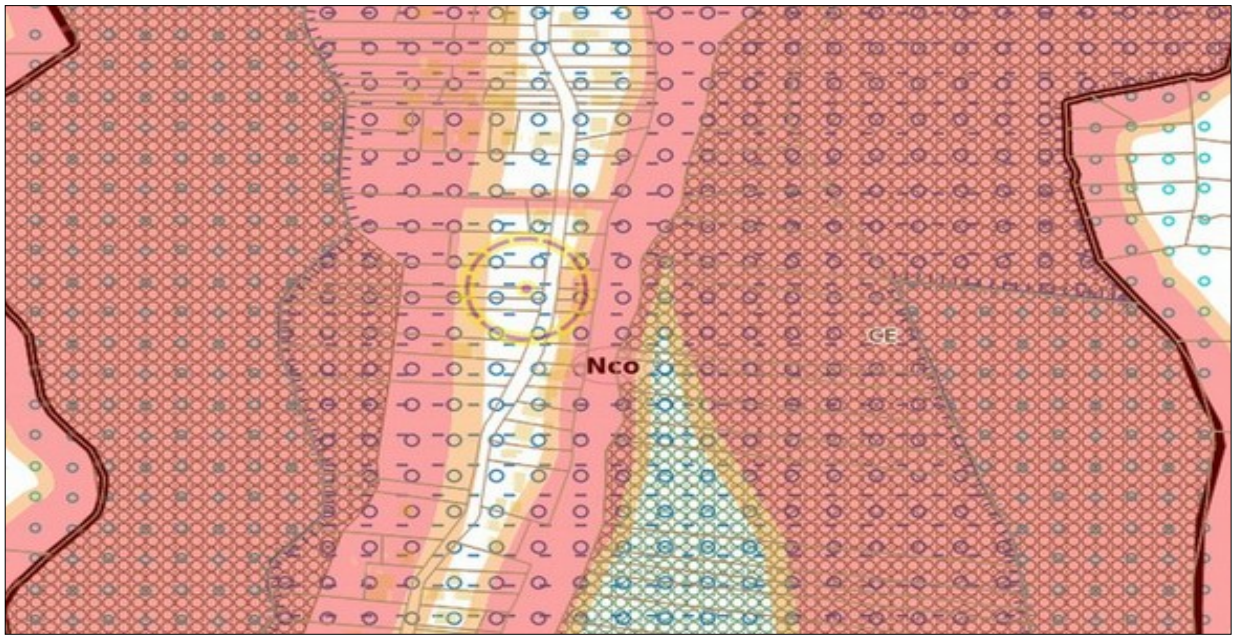
Pas de remarques particulières.

HDV2 : 39	M. ANTIER Louis Antoine			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 49	Nco/Ebc	R1/R2/Néant	Goyaves
	CE 50	Nco/Ebc	R1/R2/Néant	//
	CE 51	Nco/Ebc	R1/R2/Néant	//
	CE 52	Nco/Ebc	R1/R2/Néant	//
	CE 53	Nco/Ebc	R1/R2/Néant	//
	CE 54	Nco/Ebc	R1/R2/Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● S'est renseigné sur la situation de ses parcelles afin d'être fixé sur leur devenir.

● N'a pas jugé utile de porter d'observations particulières au registre d'enquête.

CE 49, 50, 51, 52, 53 et 54



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace de continuité écologique	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 40	M. K'BIDI Elie			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 429 **BX 430**	U3a U3a	Néant Néant	Les Jacques Les Jacques
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● NB : <u>Contribution annulée</u> : Information erronée concernant les numéros de parcelles communiqués par M. K'BIDI, parcelles qui n'appartiennent pas à ce contributeur.

<u>Réponse du maître d'ouvrage</u>

Vu.

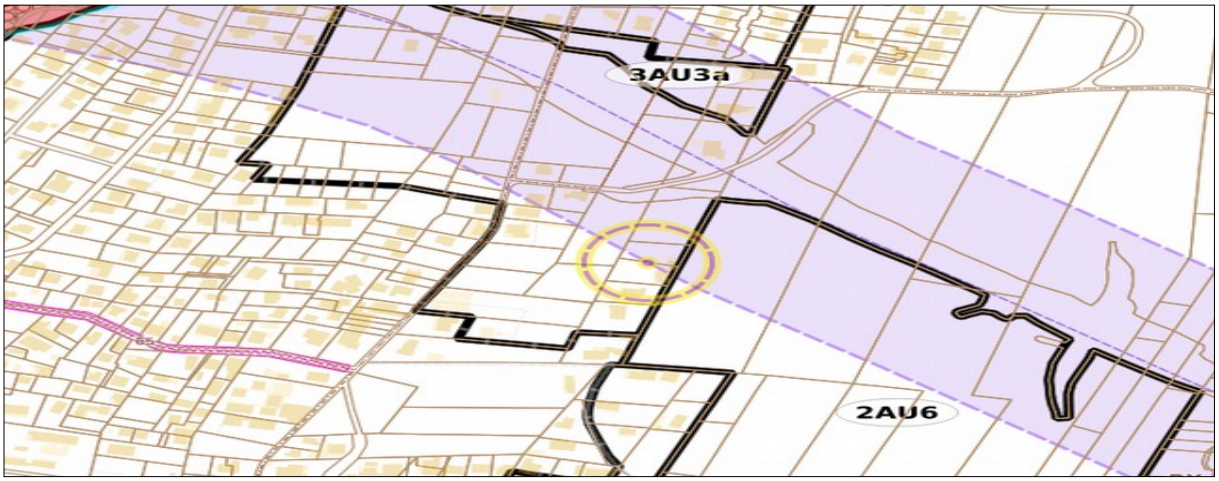
<u>Avis de la commission</u>

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 41	M. K'BIDI Elie – Mme K'BIDI Emma			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 1429 **BX 1430**	A A	Néant Néant	Les Jacques Les Jacques
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demandent le déclassement de ces parcelles BX 1429 et BX 1430.

● Mme K'BIDI, qui occupe un loyer actuellement, espère obtenir ce déclassement pour pouvoir construire très rapidement.



BX 1429 et 1430

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, les intéressés ne peuvent obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV2 : 42	M. ETHEVE Thierry			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 1734	A	Néant	Bois-Noirs
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de 400 m² de terrain sur la partie de sa parcelle BX 1734 qui jouxte la zone constructible U3a.
● Signale que sa parcelle est d'une contenance de 2 000 m².
● Estime que sa demande de déclassement de 400 m² n'est pas d'un caractère exagéré.

BX 1734



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

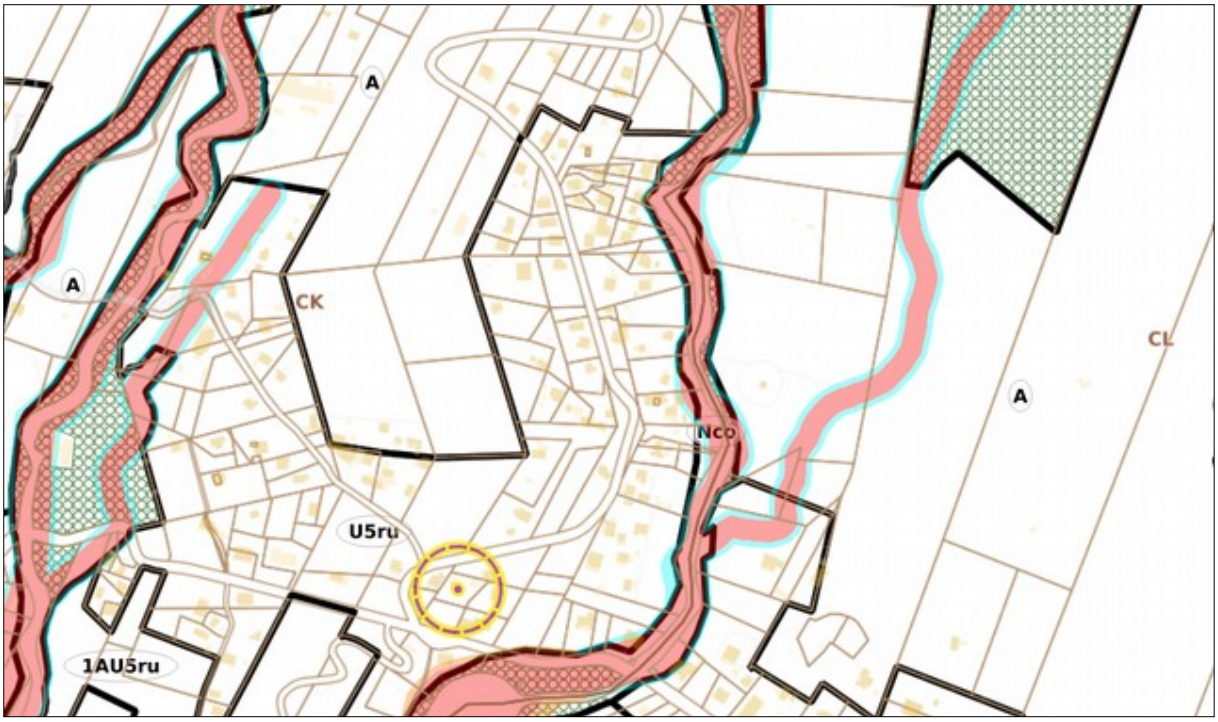
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV2 : 43	MmeTURPIN Marie-Liliane			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CK 456	U5ru	Néant	La Crête 2
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté la cartographie et constaté que sa parcelle est située en zone constructible U5ru.



CK 456

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

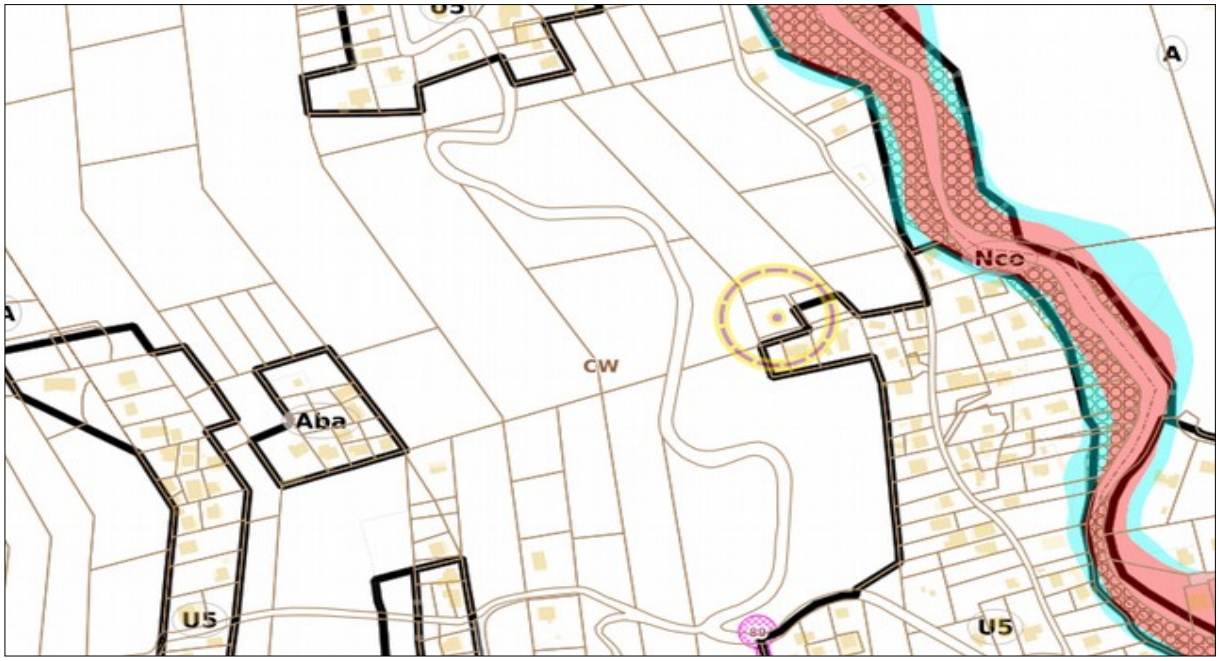
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 44	Mme DAMOUR Audrey			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 1040	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CW 1040 contigüe au zonage constructible U5.

CW 1040



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU.

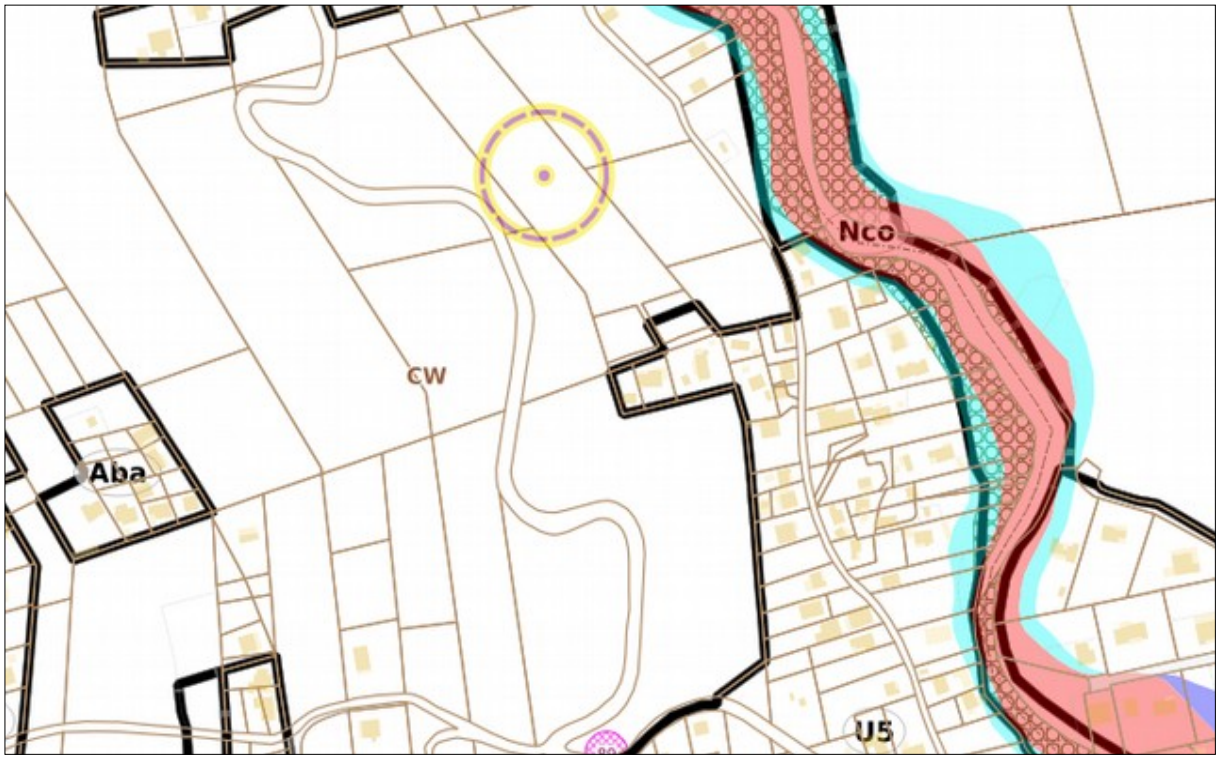
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

HDV2 : 45	M. DAMOUR Jérôme			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 1039	A/U5	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Est satisfait du classement de sa parcelle en zonages A et U5.

CW 1039



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

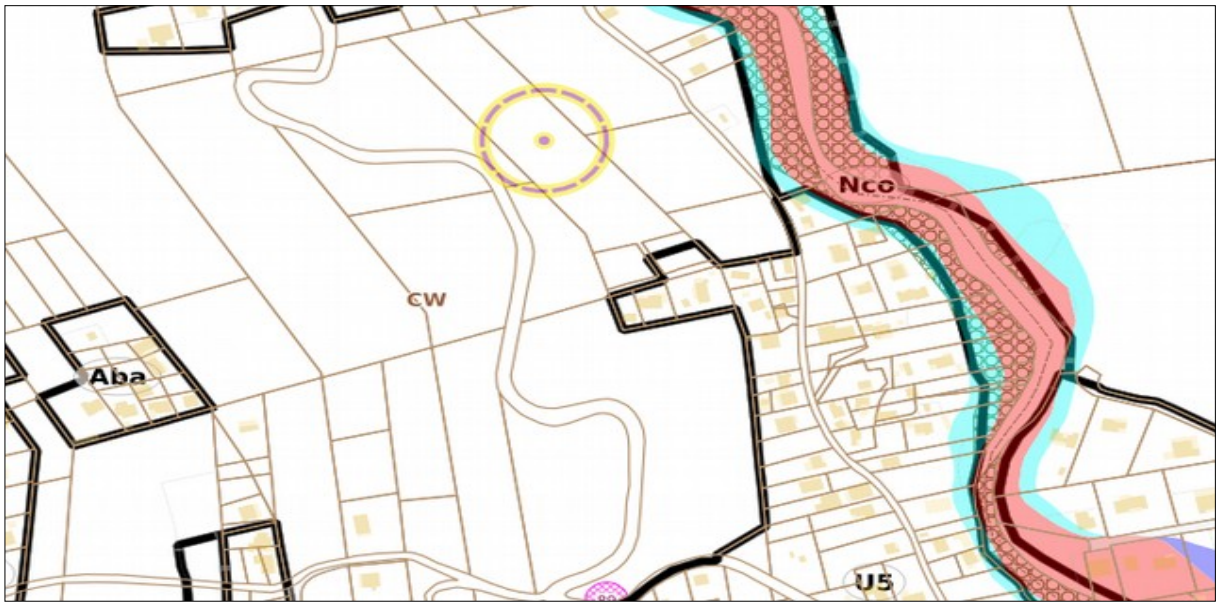
Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 46	M. DAMOUR Jérôme			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 1041	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de 800 m² de terrain en zone constructible U5 qui jouxte sa parcelle **CW 1041.**



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

HDV2 : 47	Mme ANTIER-DOFFENIES Bernadette			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BE 72	A/Aba	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de la partie agricole de sa parcelle qui représente environ une superficie de 1 600 m².

● Rapporte toutefois que le déclassement en Aba de la partie située entre l'impasse des Epinards et la limite de zonage Aba, qui forme un triangle, lui conviendrait le cas échéant.

● Estime la superficie de cette partie de terrain à environ 350 m².

BE 72



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

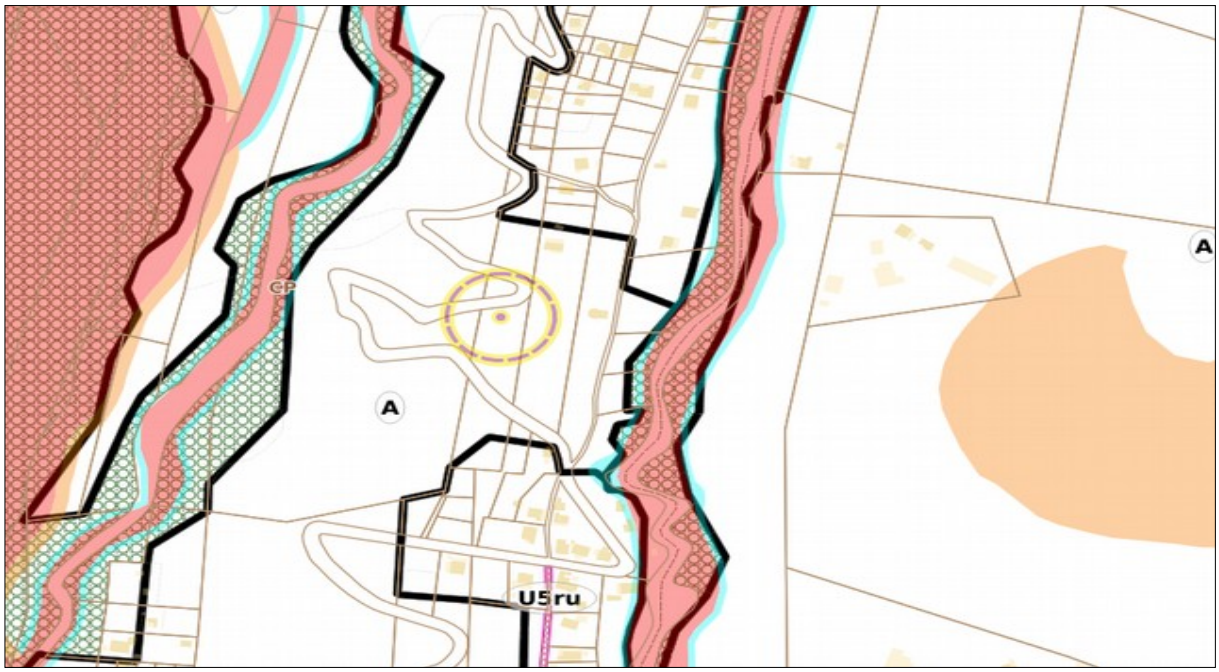
Ce STECAL, appelé dans le projet de PLU arrêté, zone Aba (Agricole bâtie), est cantonnée uniquement à la partie non cultivée et a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ainsi, une redélimitation du contour nécessiterait un nouvel avis de ces autorités compétentes de l'État.

Avis de la commission

L'extension ou la création du périmètre STECAL qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

HDV2 : 48	Mme LEBON Marthe-Alice			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CP 82 **CP 84**	A A	Néant Néant	La Crête 1 //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de ses parcelles en zone agricole, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.



CP 82 et 84

<u>Réponse du maître d'ouvrage</u>

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

<u>Avis de la commission</u>

Pas de remarques particulières.

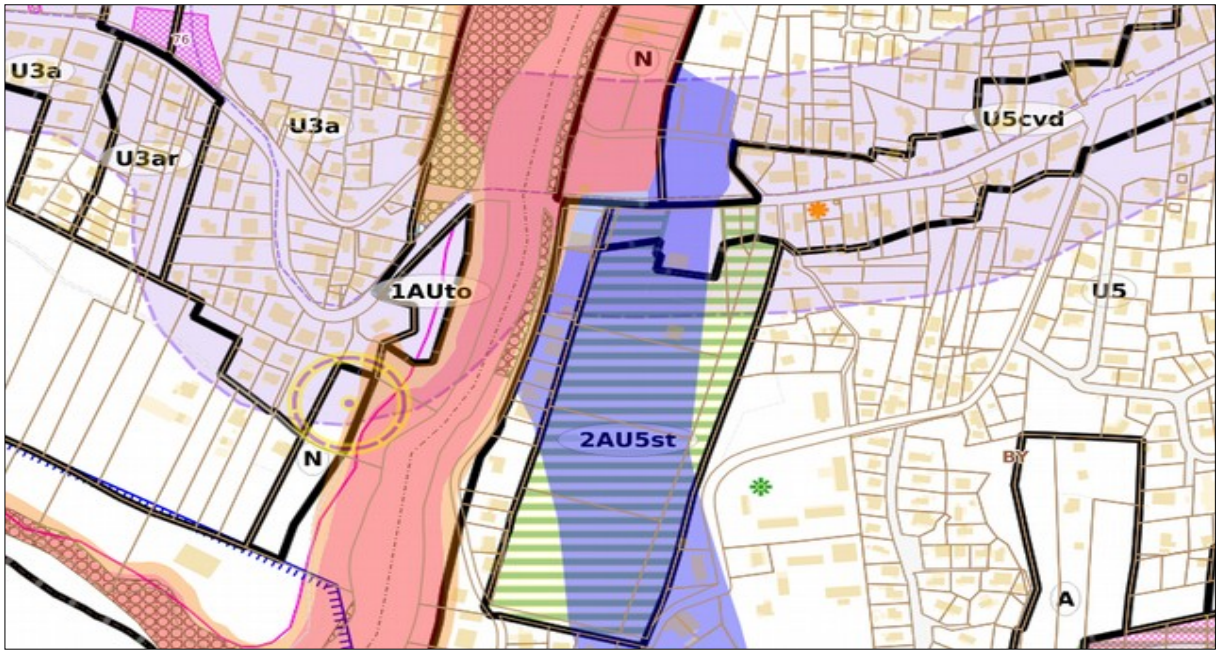
HDV2 : 49	M. METRO Laurent			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 1546	U3a/N	Néant/R1/R2	Bois-Noirs
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Signale que sa parcelle BX 1546, dans sa partie constructible, est coupée en 2 parties par une route qui la traverse.

● Estime, dans ces conditions, qu'il lui est pratiquement impossible de construire une maison sur cette partie amputée.

● Souhaiterait, par conséquent, qu'une toute petite partie de la zone N de sa parcelle soit déclassée en zonage u3a, afin d'obtenir un foncier suffisant de nature à rendre possible une construction.

BX 1546



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence Agricole Espace remarquable du littoral	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

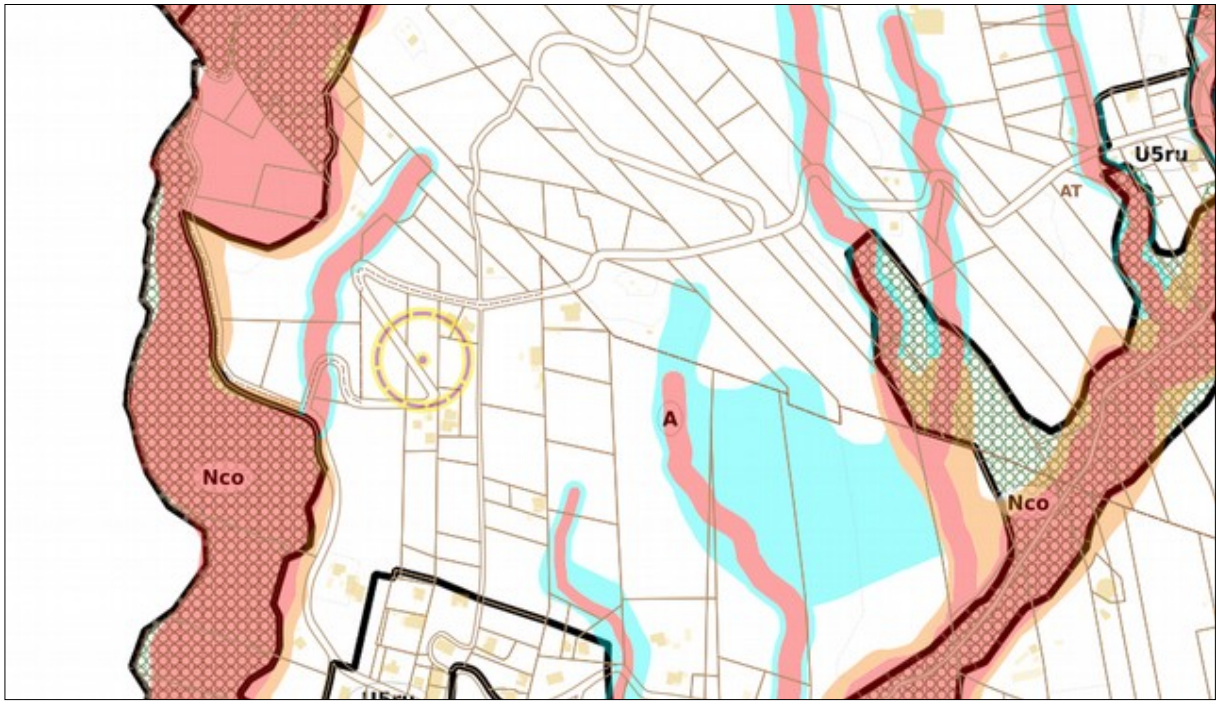
Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U3a lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

HDV2 : 50	M. MOREL Jean-Hugues			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AX 406 **AX 407**	A A	Néant Néant	Bel-Air //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de ses parcelles en zonage agricole, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.



AX 406 et 407

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

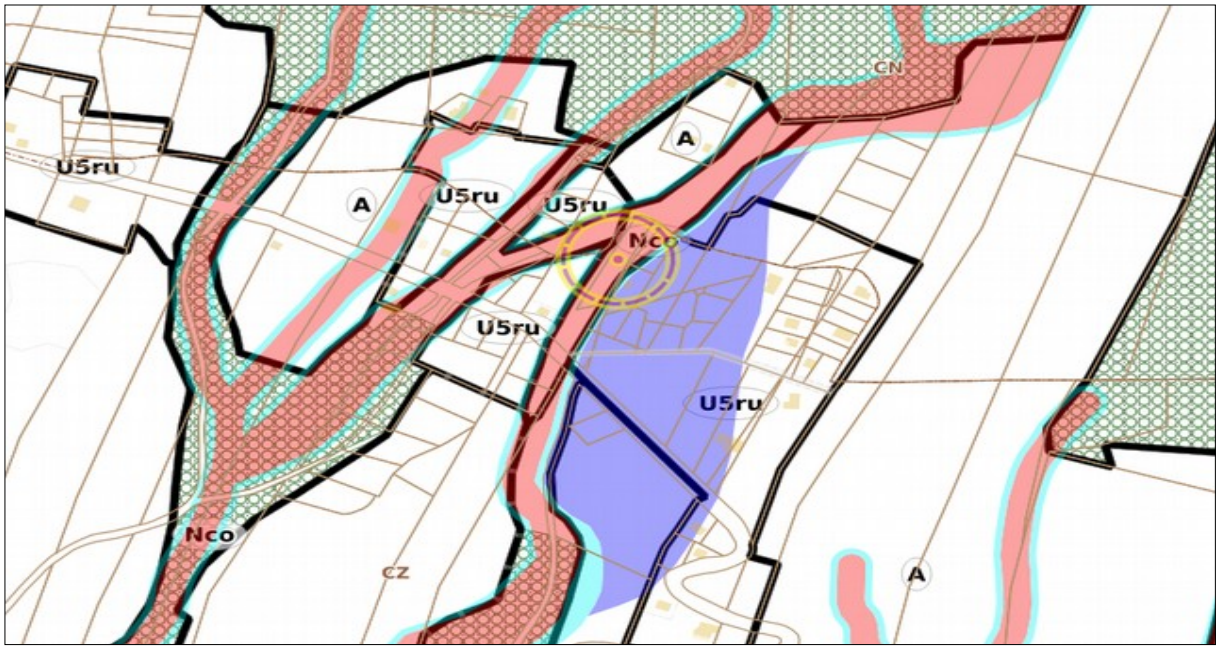
Pas de remarques particulières.

HDV2 : 51	Mme SAUTRON Vanessa			
Planche n° 6	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 365	Nco	R1	Jacques Payet
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de sa parcelle en zonage Nco et impactée R1 au PPR dans sa totalité.

● Demande le déclassement de cette parcelle en zone constructible.

CZ 365



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est classée en zone rouge (R1) du Plan de Prévention de Risque (PPR) approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 mars 2017. Par conséquent, cette parcelle ne peut pas faire l'objet d'une modification du zonage au PLU.

Avis de la commission

Les servitudes établies par le PPR approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017 s'imposent au PLU, et ne peuvent être remises en question.

HDV2 : 52	Mme HUET Marie-Céline			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BW 404 **BW 1899**	U3a A	Néant Néant	Centre-ville //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle BW 1899 qui jouxte sur une façade le zonage U3a constructible.

BW 404 et 1899



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

- La parcelle BW 1899 est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV2 : 53	Mme HOARAU Marie-Danielle			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 816	A	B2	Grègues
	BL 817	A	Néant	//
	BL 818	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Demande le déclassement des 3 parcelles BL 816, BL 817 et BL 818 en zone constructible.
- Signale l'existence de plusieurs maisons à proximité de ses parcelles.
- Ces constructions ont-elles bénéficié d'un permis de construire interroge-t-elle.
- Si oui, estime que cette zone est donc constructible, ce qui justifie sa demande de déclassement.
- Demande une réponse à sa question.

BL 816, 817 et 818



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

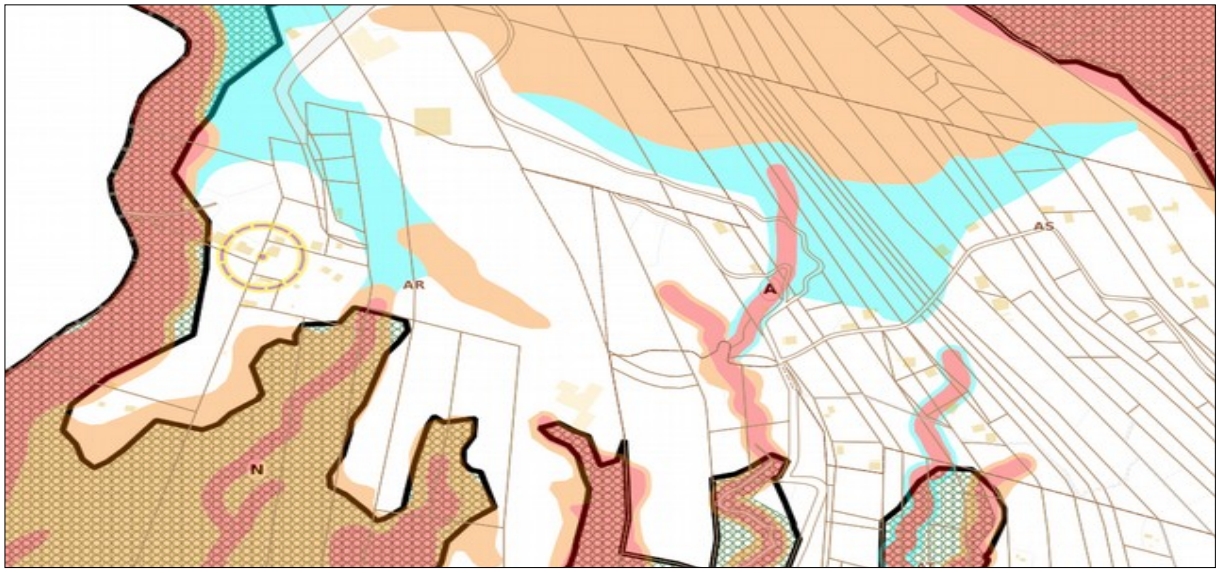
Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV2 : 54	Mme VITRY Fanélie			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AR 94 **AR 98**	A/N A/N/Ebc	R1/R2/B2u/Néant R2/Néant	Bel-Air //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Souhaite en premier lieu le déclassement des terrains sur lesquels les maisons sont construites.

● Demande le déclassement des 2 parcelles en zone constructible.

AR 94 et 98



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

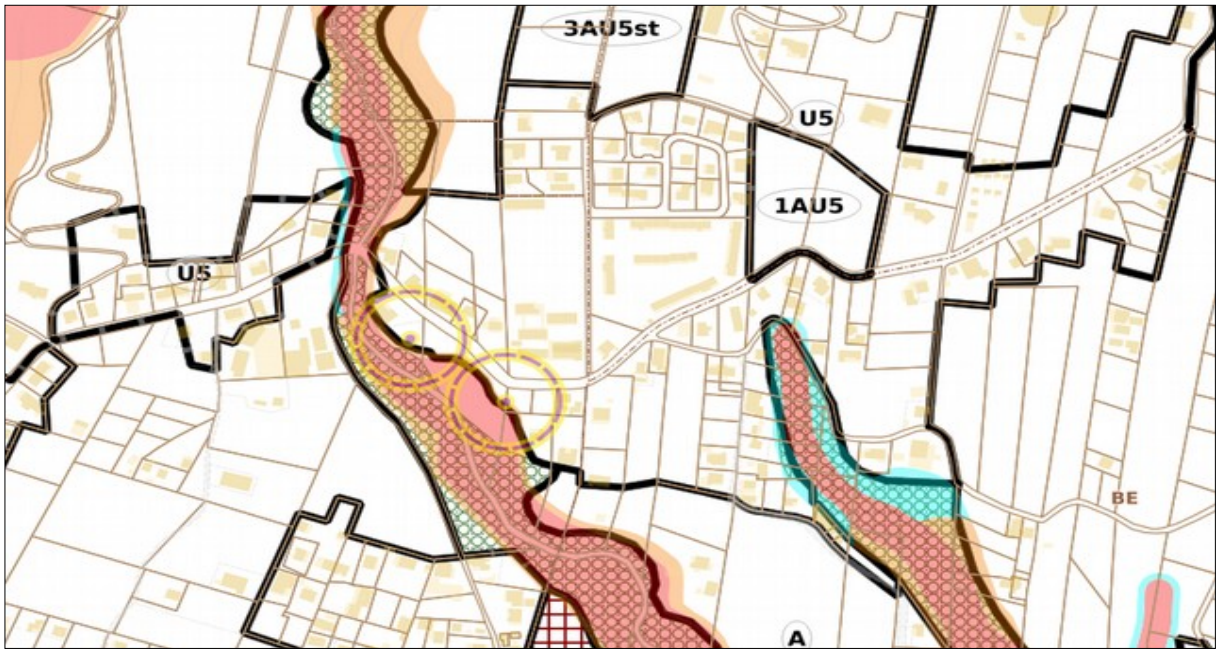
Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole et naturel. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV2 : 55	Mme PATTEL Marie-Lucie			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BH 105 **BH 106** **BH 111**	U5/N U5/Nco U5	Néant Néant/R1 Néant/R1	Carosse // //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de ses parcelles et à ce titre, prendra des renseignements auprès des services de l'urbanisme afin de connaître le quota foncier nécessaire à la délivrance d'un permis de construire.

BH 105, 106 et 111



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Espace urbain de référence Naturel	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

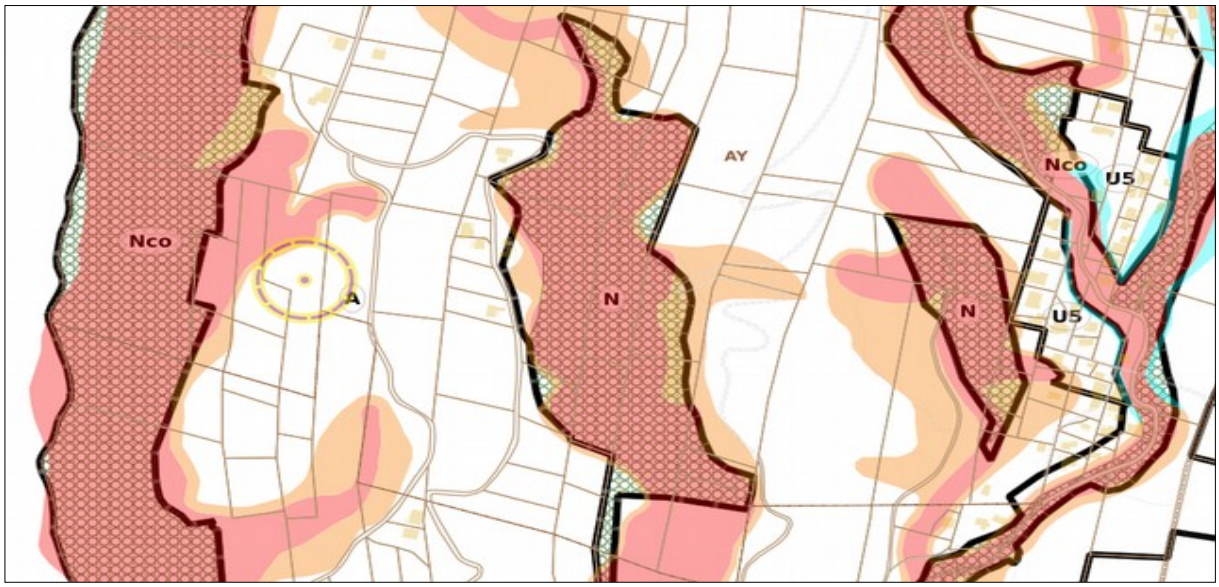
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 56	Mme PATTEL Marie-Lucie			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AY 149	A	Néant/R1/R2	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de sa parcelle sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

AY 149



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

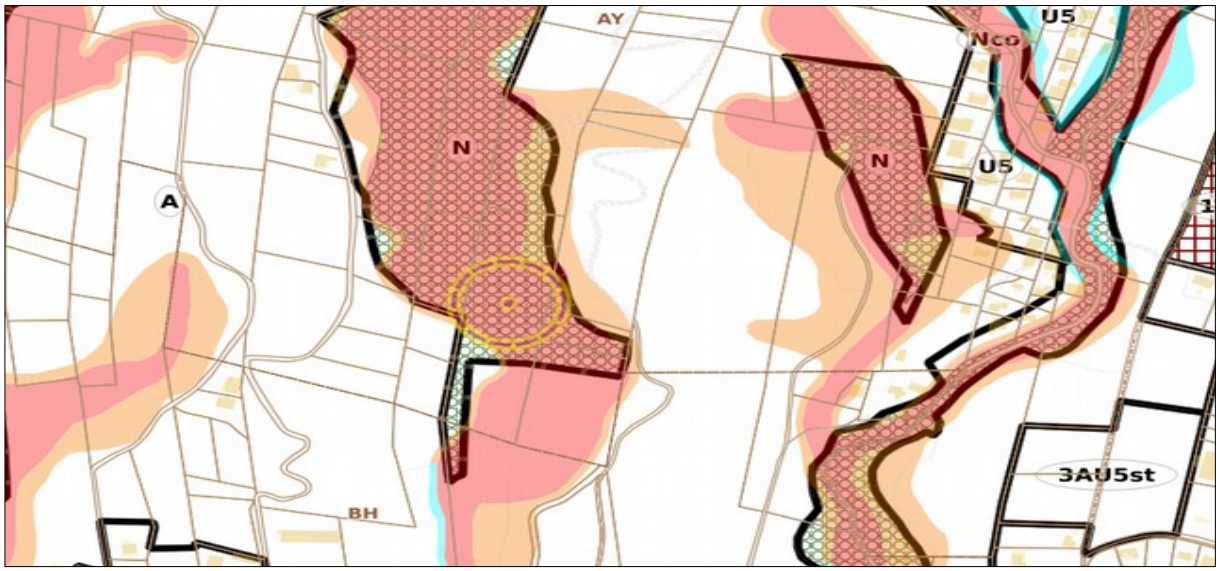
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 57	Mme PATTEL Marie-Lucie			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AY 217	A/N/Ebc	Néant/R1/R2	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de sa parcelle sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

AY 217



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

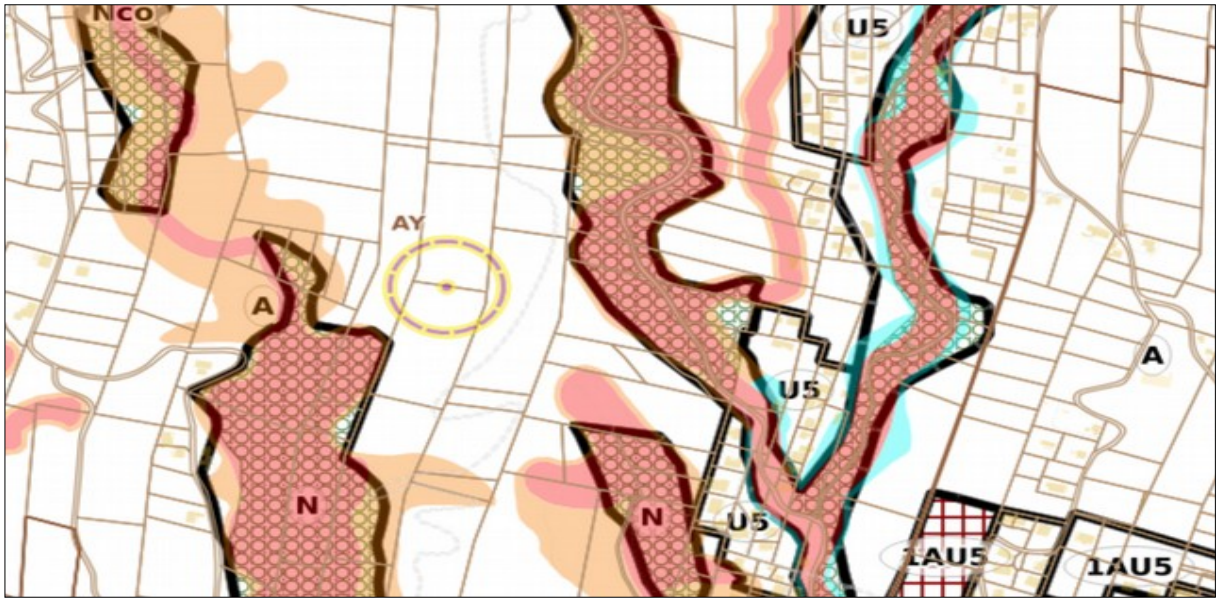
Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 58	Mme PATTEL Marie-Lucie			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AY 219 **AY 220**	A A	Néant Néant	Carosse //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de ses parcelles sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.



AY 219 et 220

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

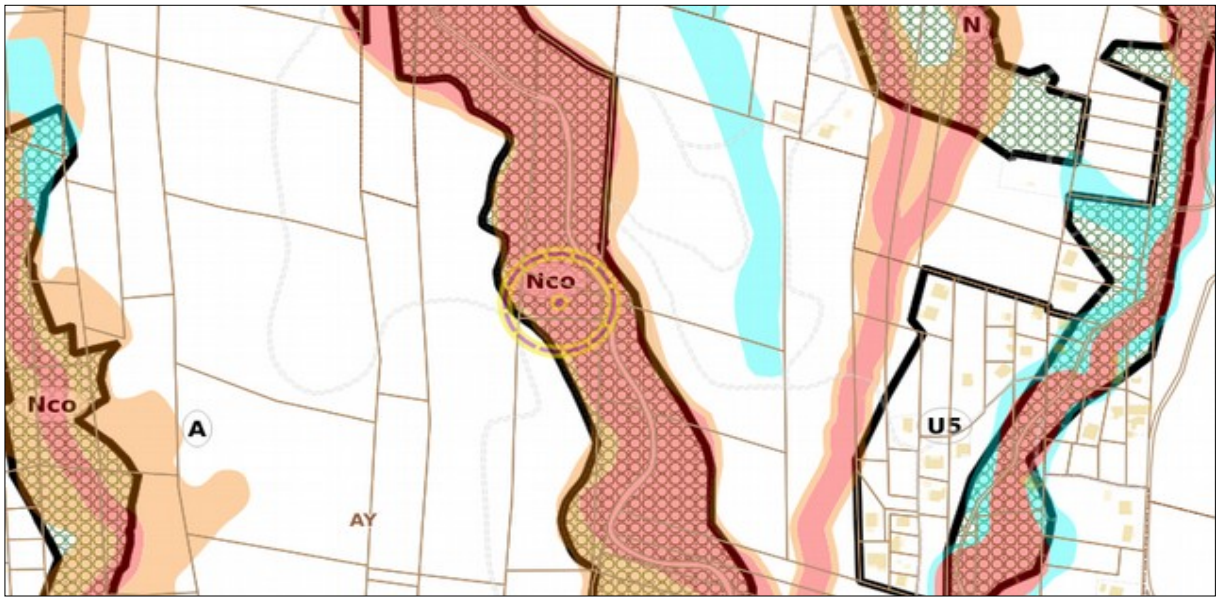
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 59	Mme PATTEL Marie-Lucie			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AY 204	Nco/Ebc	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de sa parcelle sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

AY 204



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 60	Mme PATTEL Marie-Lucie pour le compte de son frère M. FONTAINE Jean			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AZ 456	1AU5	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de la parcelle AZ 456, afin d'en rapporter le résultat à son frère, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

AZ 456



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 61	Mme PATTEL Marie-Lucie			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AY 64	A	Néant/B2u	Carosse
	AY 82	A/N/Ebc	Néant/B2u	//
	AZ 261	A/1AU5	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement d'une partie de sa parcelle AZ 261 qui jouxte le zonage 1AU5 sur une façade.

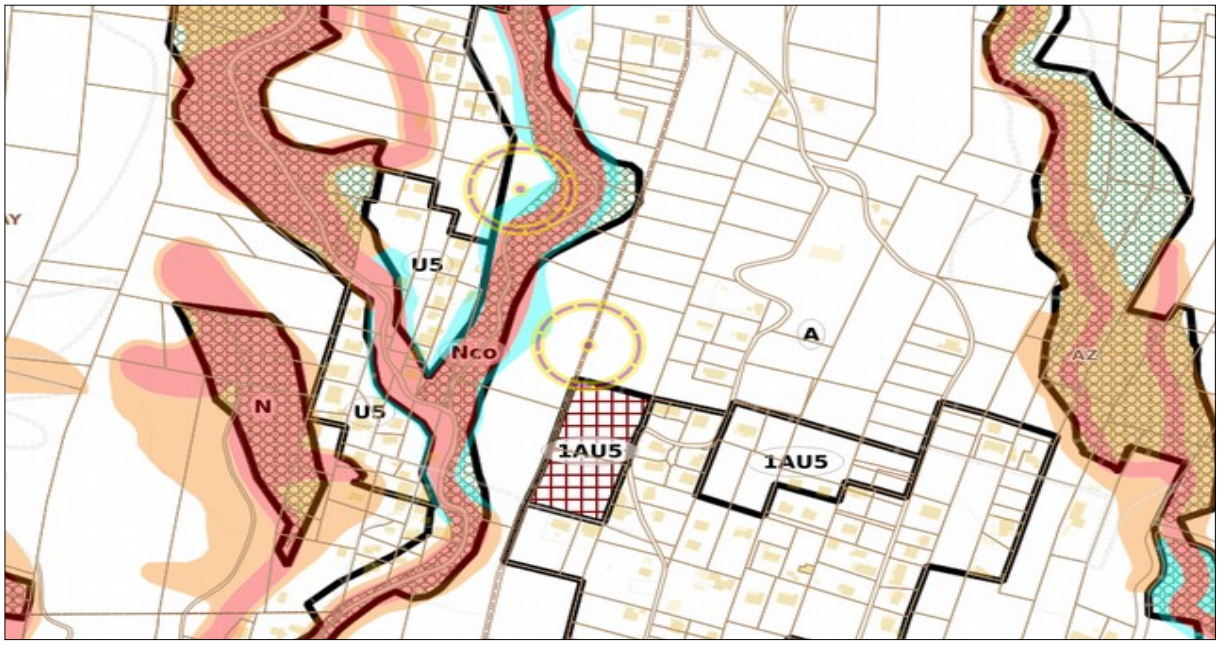
● Constate le projet de logements sociaux (OAP - K) au PLU qui amputera environ la moitié de la superficie de sa parcelle AZ 261.

● Informe que le chemin existant, dans sa configuration actuelle, sera totalement intégré et dédié à la desserte des logements sociaux et que, par conséquent, la partie restante non préemptée de la parcelle ne sera plus accessible.

● Demande que cette anomalie soit examinée afin qu'un chemin soit créé pour lui permettre d'accéder à sa parcelle.

● Estime que sa demande de déclassement s'apparente à une juste contrepartie, en raison de la superficie de sa parcelle prélevée pour la réalisation de logements sociaux.

AY 64, 82 et AZ 261



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Espace urbain de référence	Inclus / Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Une partie de la parcelle AZ 261 est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement

- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

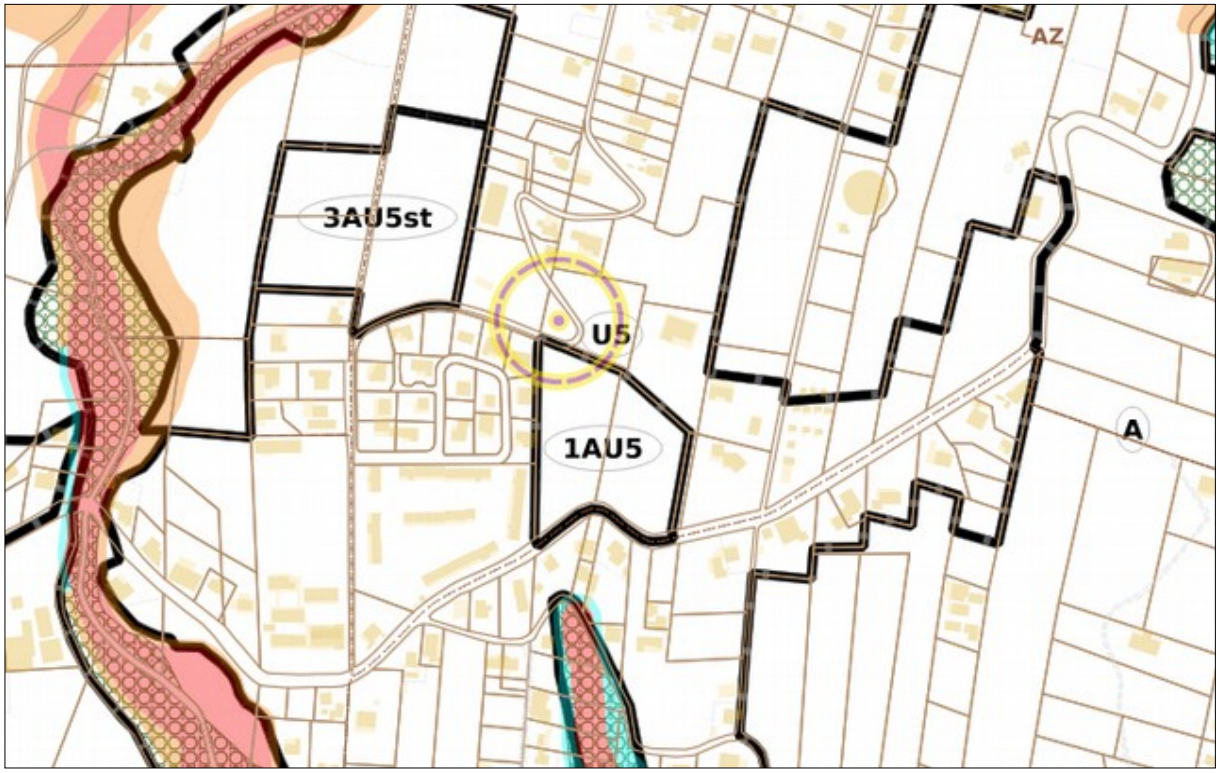
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.
En ce qui concerne la problématique d'accès à la parcelle, elle sera prise en compte au moment de l'élaboration du projet de construction de logements sociaux.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la partie de cette parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV2 : 62	Mme PATTEL Marie-Lucie			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AZ 154	U5	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de ses parcelles, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.



AZ 154

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

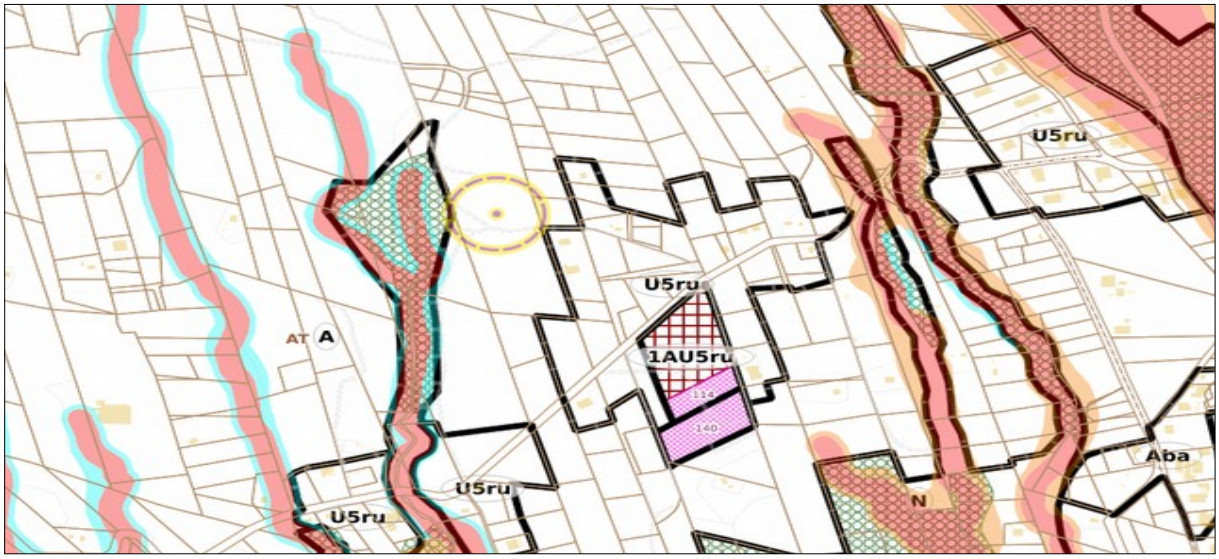
Pas de remarques particulières.

HDV2 : 63	Mme PATTEL Marie-Lucie			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 736	A	Néant	Bel-Air
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Informe que de son vivant, son père, M. Mougneau FONTAINE, a autorisé la création de 2 routes qui serpentent cette parcelle AT 736.

● Note que, dans cette partie de parcelle traversée par ces 2 routes, le terrain morcelé est amputé en plusieurs endroits, ce qui le rend difficilement exploitable.

● Demande par conséquent le déclassement d'une partie de sa parcelle non affectée par ces routes et contigüe au zonage U5ru.



AT 736

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

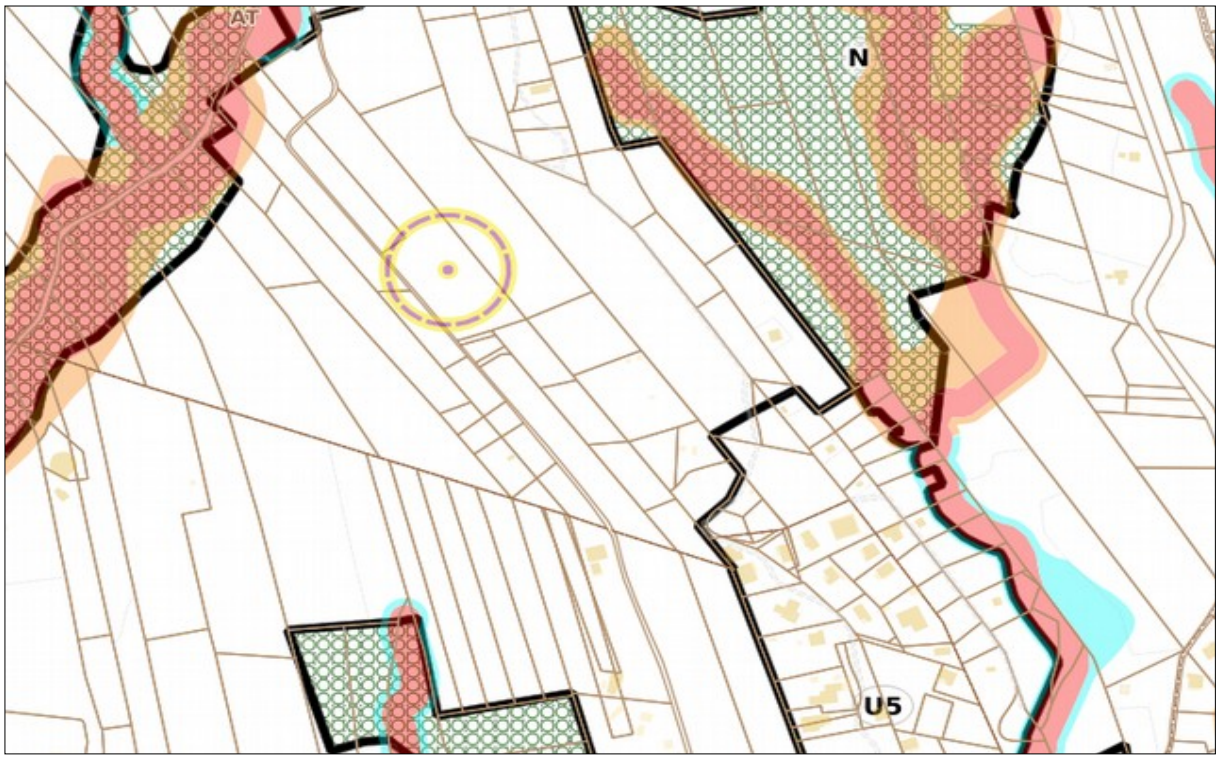
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

HDV2 : 64	Mme PATTEL Marie-Lucie			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 713	A	Néant	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de sa parcelle, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

AT 713



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

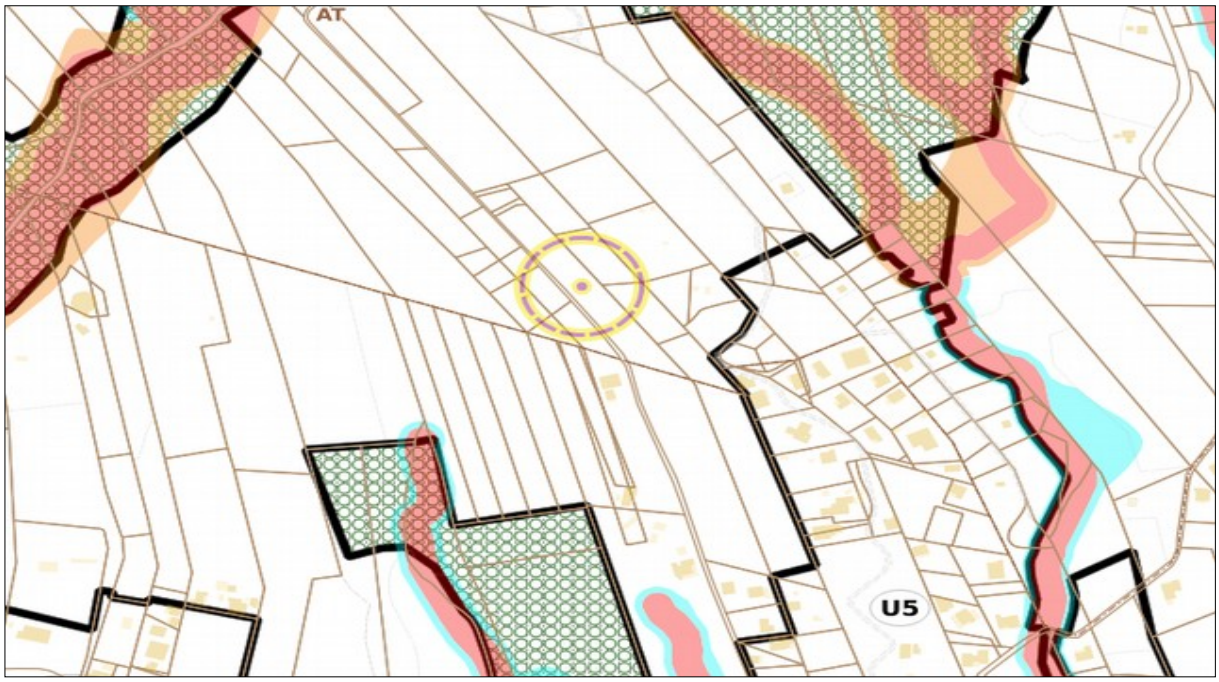
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 65	Mme PATTEL Marie-Lucie			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 790	A	Néant	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de sa parcelle, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

AT 790



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

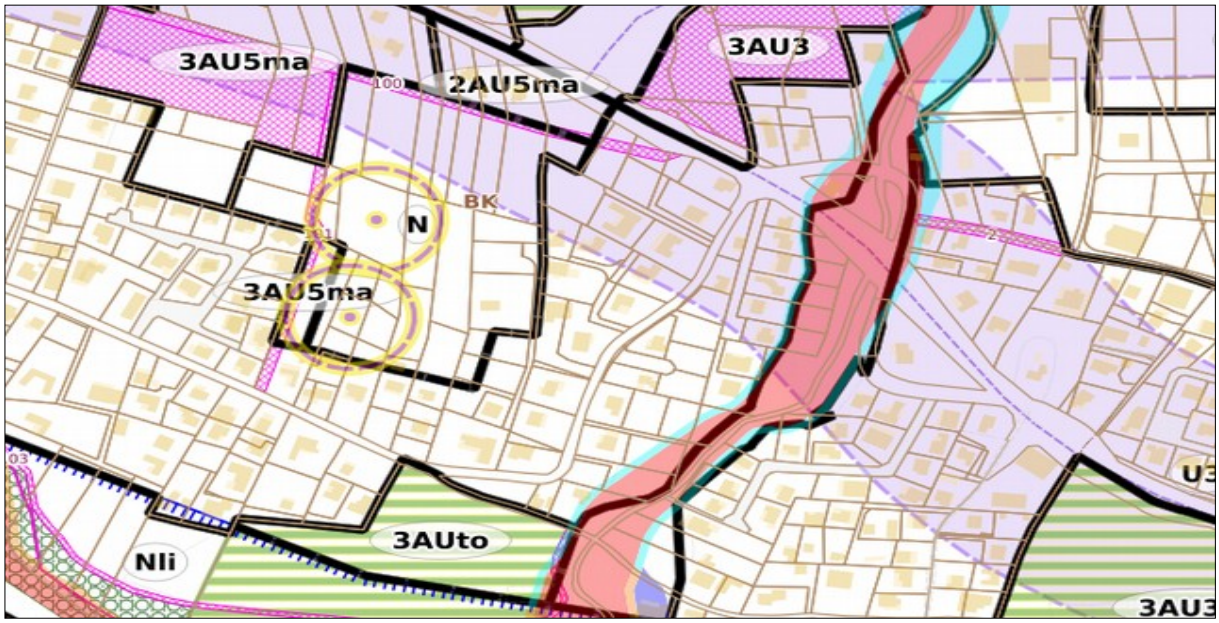
Pas de remarques particulières.

HDV2 : 66	M. ANQUIBOU Jean-Philippe			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 596 **BK 1254**	N N	Néant Néant	Manapany //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Remarque autour de ses parcelles l'existence de nombreuses constructions.

● Demande le déclassement de ses terrains en zone constructible.

BK 596 et 1254



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation naturelle et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV2 : 67	M. TASSEL Stéphane			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 999	U5ma	Néant	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Est opposé à la création de la route (ER 101) pour les raisons suivantes.

1. Sa maison est située en contrebas du piton sur lequel cette route doit être créée.

2. Cette route traverse une zone naturelle.

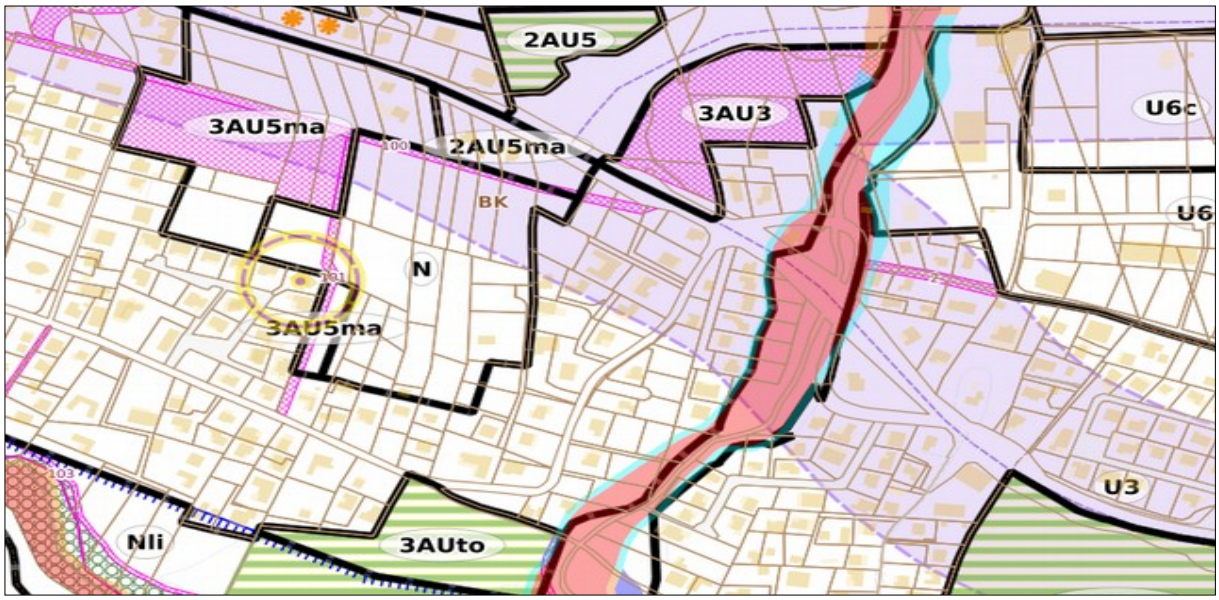
3. Les nuisances sonores seront majorées.

4. La zone calme et paisible actuellement sera dépréciée.

5. Il y a des risques de mouvement de terrain.

6. Les biens patrimoniaux seront dépréciés.

BK 999



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Le secteur est concerné par un Emplacement Réservé (ER) référencé sous le numéro 101 destiné à l'aménagement d'une voirie de desserte d'une emprise de 7 mètres dont le bénéficiaire est la commune.
Le secteur a également bénéficié d'une extension urbaine. Il s'agit d'une zone 3AU5ma destinée à l'urbanisation future.
L'inscription de cet ER permettra un renforcement de la structure viaire du quartier de Manapany et de desservir la future zone d'extension.
Cependant, au vu du désaccord de l'ensemble des riverains, cet ER ainsi que l'extension urbaine seront supprimés lors de l'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain. Au vu du mécontentement des riverains et malgré la volonté de la ville de vouloir améliorer la desserte du secteur, ladite commission préconise la suppression de l'ER 101.

HDV2 : 68	M. VITRY Régis			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CP 262	A	Néant	Les
	CP 263	A	Néant	Hauts
	CP 264	A	Néant	de
	CP 265	A	Néant	Parc
	CP 403	A	Néant	à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CP 262 d'une contenance de 367 m² et sa parcelle CP 263 d'une contenance de 359 m².

● Sa priorité serait le déclassement de la parcelle CP 263 sur laquelle est bâtie sa maison qu'il occupe.

● Estime que sa demande est raisonnable compte tenu de la faible superficie (359 m²) de cette parcelle CP 263.



CP 262, 263, 264, 265 et 403

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

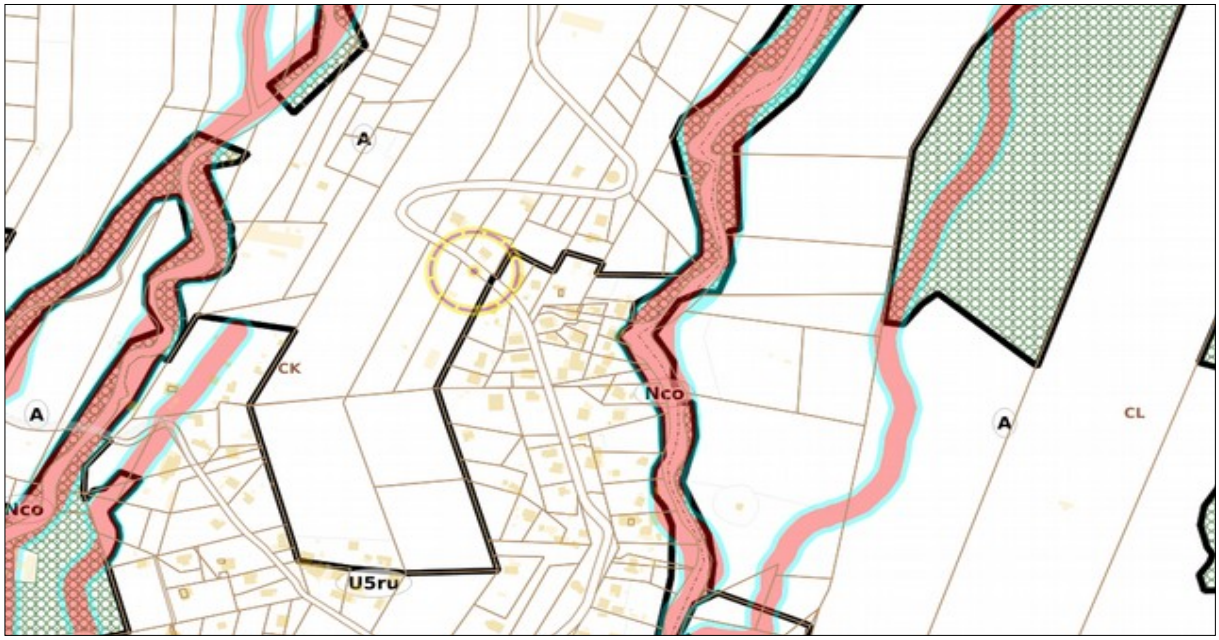
Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV2 : 69	M. TURPIN Serge			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CK 491 **CK 493**	A A	Néant Néant	Crête 2 //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses 2 parcelles CK 491 et CK 493.



CK 491 et 493

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, seule la parcelle CK 493 pourra être classée en zone 1AU5ru lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

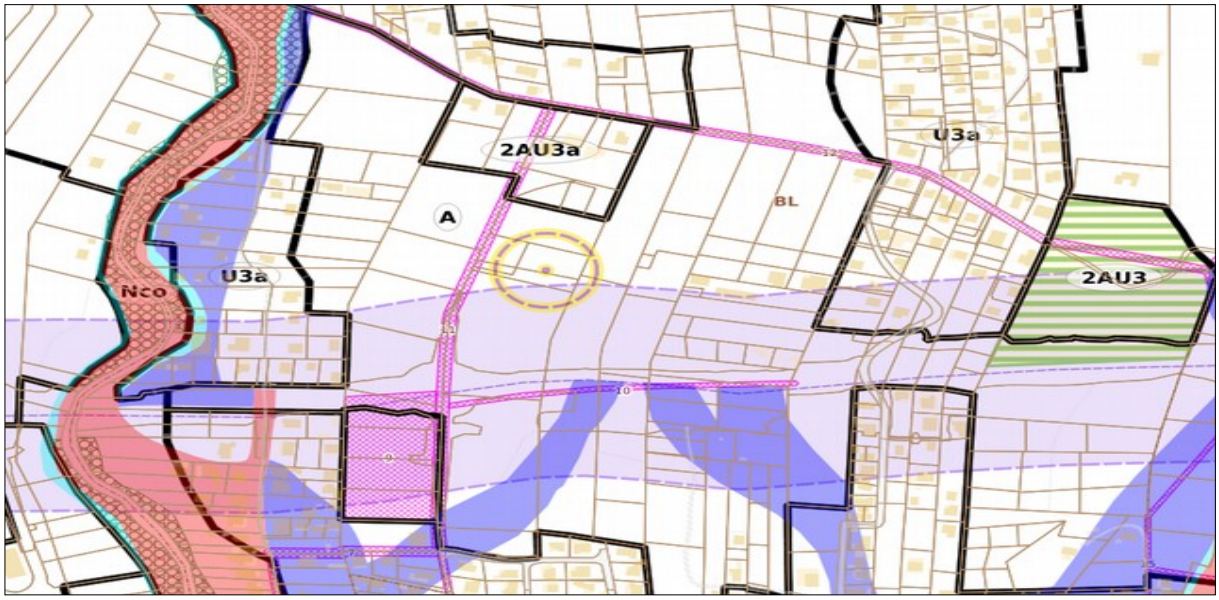
La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine de la parcelle CK 493.

HDV2 : 70	Mme LEBON Marie-Gisèle			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 900 **BL 901**	A A	Néant Néant	Grègues //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses 2 parcelles BL 900 et BL 901 en zone constructible.

● Souhaite quitter le loyer qu'elle occupe actuellement à la Possession, afin de revenir habiter à Saint-Joseph, sa ville natale.

BL 900 et 901



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

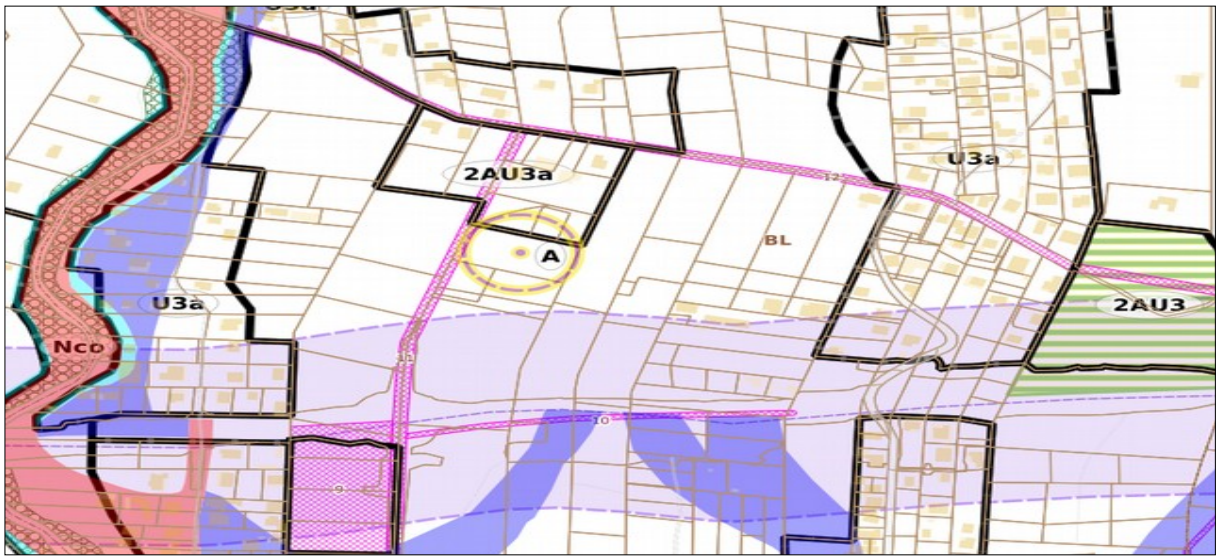
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV2 : 71	M. LEBON Jean-Noël			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 555	A	Néant	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle BL 555 qui jouxte le zonage 2AU3a en zone constructible.

BL 555



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

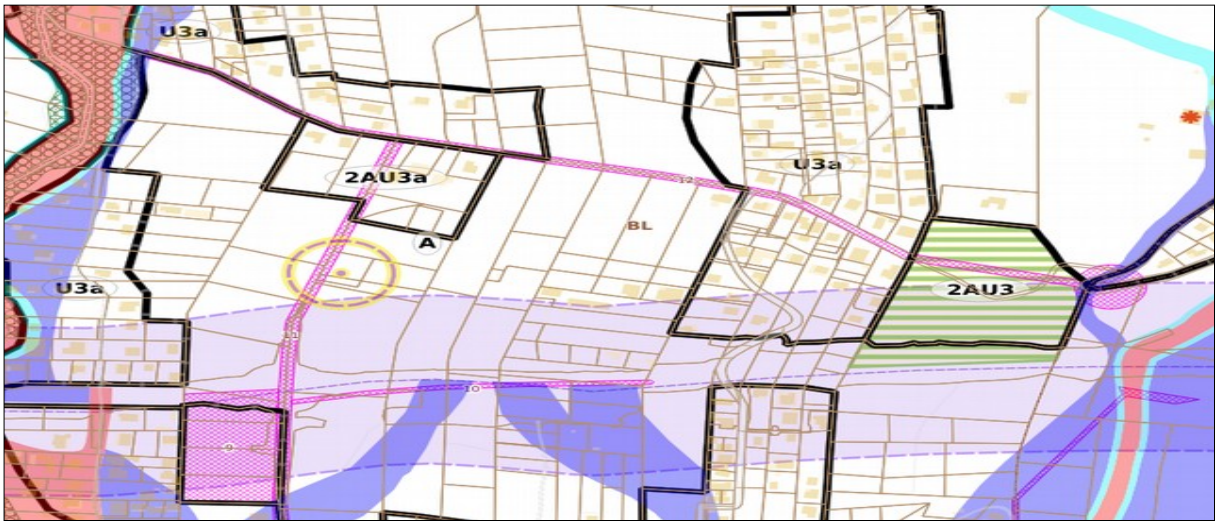
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV2 : 72	M. VIENNE Jérôme			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 899 **BL 902**	A A	Néant Néant	Grègues //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses 2 parcelles BL 899 et BL 902 en zone constructible.

BL 899 et 902



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV2 : 73	Mme LEBON Christine			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 1017	Nli/Ebc	Néant/R1/R2	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral.				

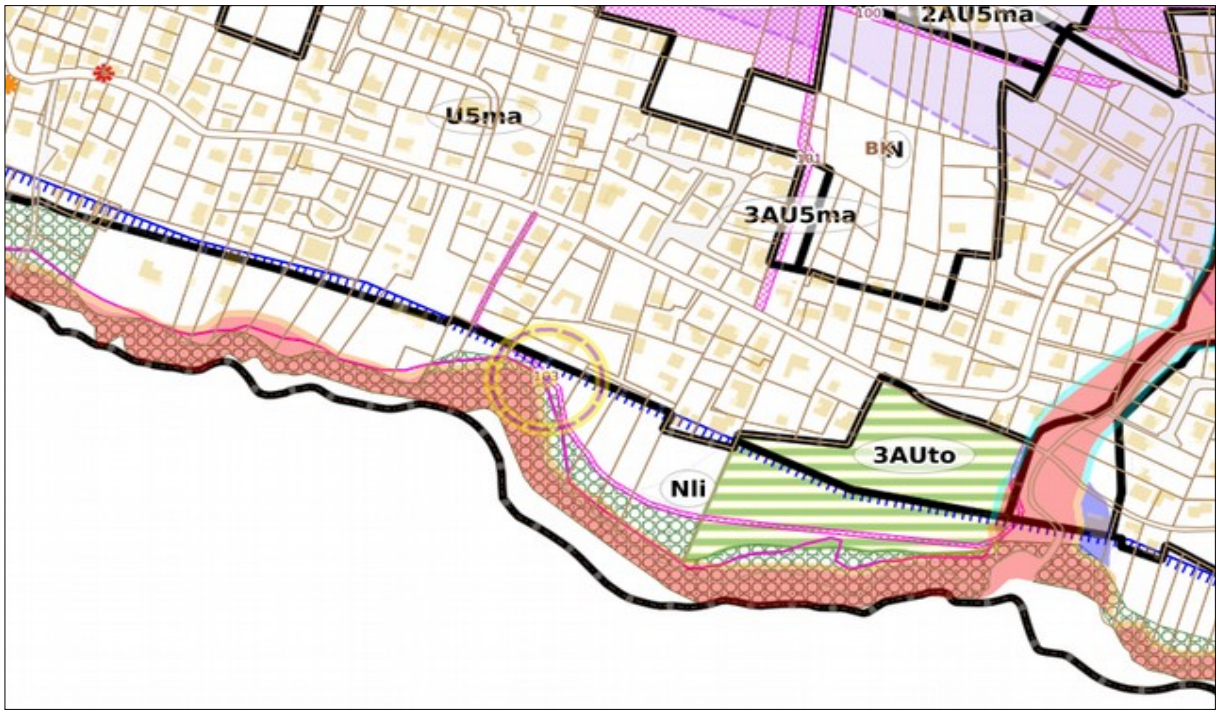
● D'après la lecture du plan, constate que le tracé du pas géométrique n'épouse pas les méandres de la côte.

● A partir de ce constat, estime que sa parcelle est affectée par cette situation qu'elle classifie comme étant une anomalie.

● Par conséquent, demande aux pouvoirs publics de reconsidérer ce tracé afin qu'une certaine cohérence puisse être lisible.

● Considère que la situation actuelle réduit conséquemment la superficie de sa parcelle, ce qui l'empêche de construire sur le zonage U5ma restant.

BK 1017



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace naturel de protection forte	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Selon l'article L.86 du *code du Domaine de l'État* "la réserve domaniale dite des "cinquante pas géométriques" est constituée par une bande de terrain déjà délimitée dans le département de la Réunion. Cette réserve constitue une bande de terrain comptée à partir de la limite des hautes mers. Cette bande des 50 pas géométriques fait partie du domaine public maritime. En conséquence, aucune autre délimitation par la collectivité n'est autorisée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU.

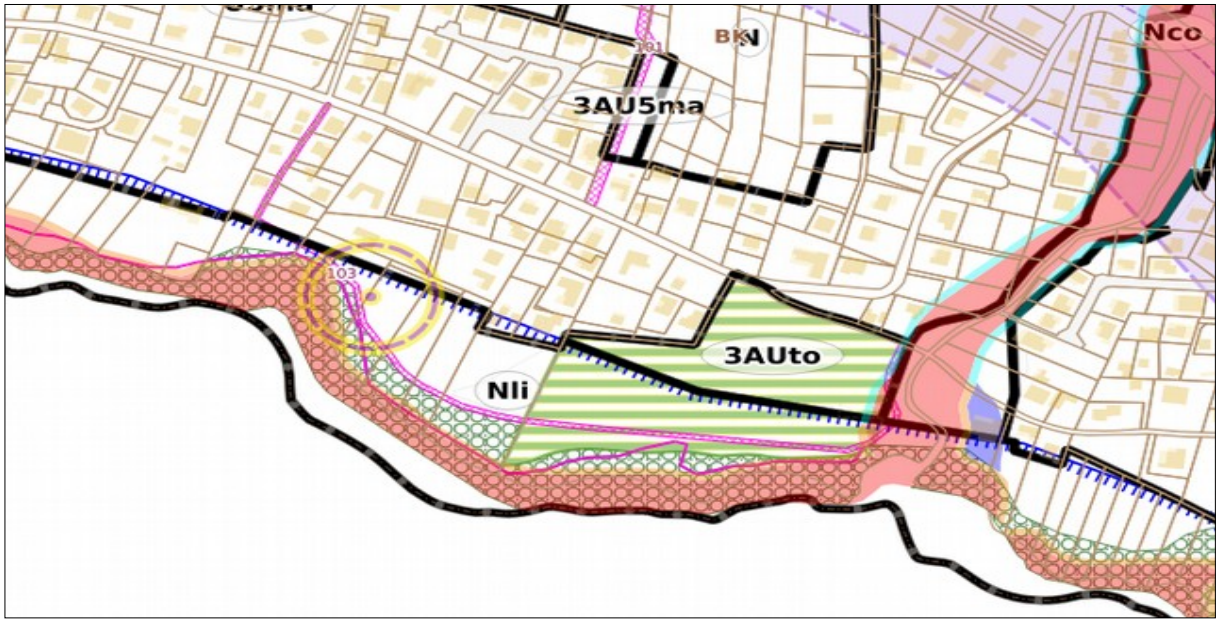
Avis de la commission

Le maître d'ouvrage respecte la réglementation en vigueur dont son application ne permet pas d'aboutir à une nouvelle délimitation de cette bande littorale.

HDV2 : 74	Mme LEBON Geneviève			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 1018 **BK 1019**	Nli/Ebc Nli/Ebc	Néant/R1/R2 Néant/R1/R2	Manapany //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande la modification du tracé du pas géométrique, de manière à ce qu'il soit plus rapproché de la côte.

● Estimant que cette modification serait conforme à la réalité, cela lui permettrait de disposer d'une superficie constructible en zonage U5ma limitrophe de ses parcelles et du tracé dudit pas géométrique.



BK 1018 et 1019

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace naturel de protection forte	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Selon l'article L.86 du *code du Domaine de l'État* "La réserve domaniale dite des "cinquante pas géométriques" est constituée par une bande de terrain déjà délimitée dans le département de la Réunion. Cette réserve constitue une bande de terrain comptée à partir de la limite des hautes mers. Cette bande des 50 pas géométriques fait partie du domaine public maritime. En conséquence, aucune autre délimitation par la collectivité n'est autorisée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU.

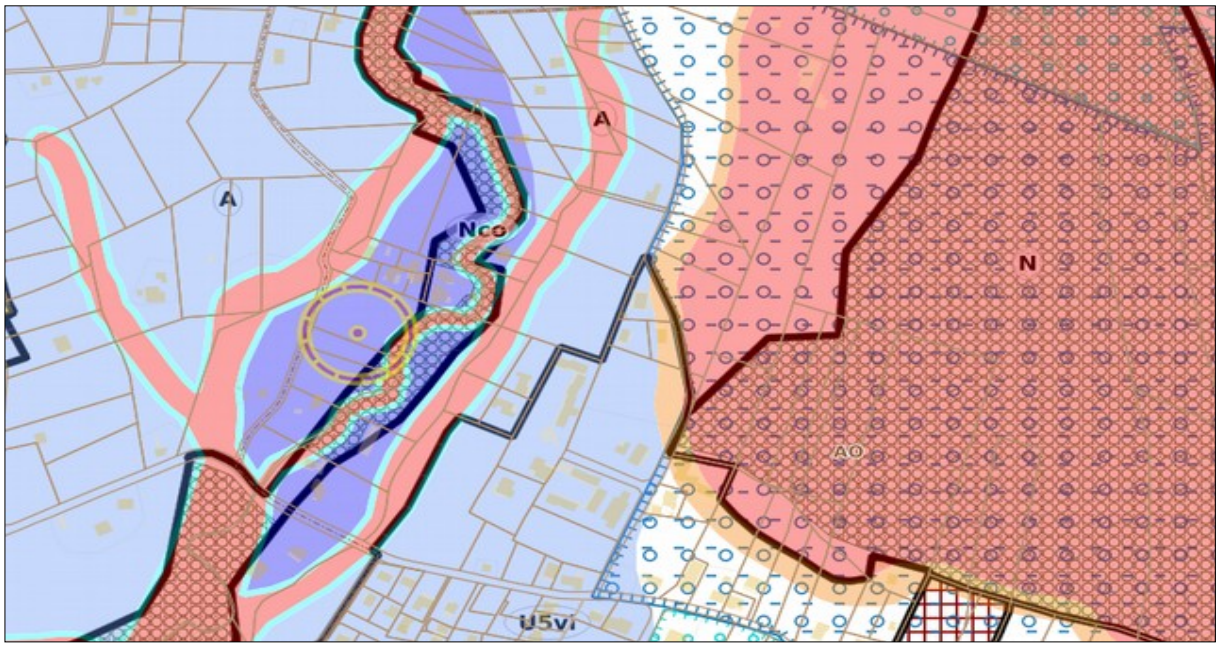
Avis de la commission

Le maître d'ouvrage respecte la réglementation en vigueur dont son application ne permet pas d'aboutir à une nouvelle délimitation de cette bande littorale.

HDV2 : 75	M. HOAREAU Jean-Max			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 23 **AO 24**	A/Ebc A/Ebc	R1/B2 B2	Plaine des Grègues //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles AO 23 et AO 24 en zone constructible.

AO 23 et 24



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

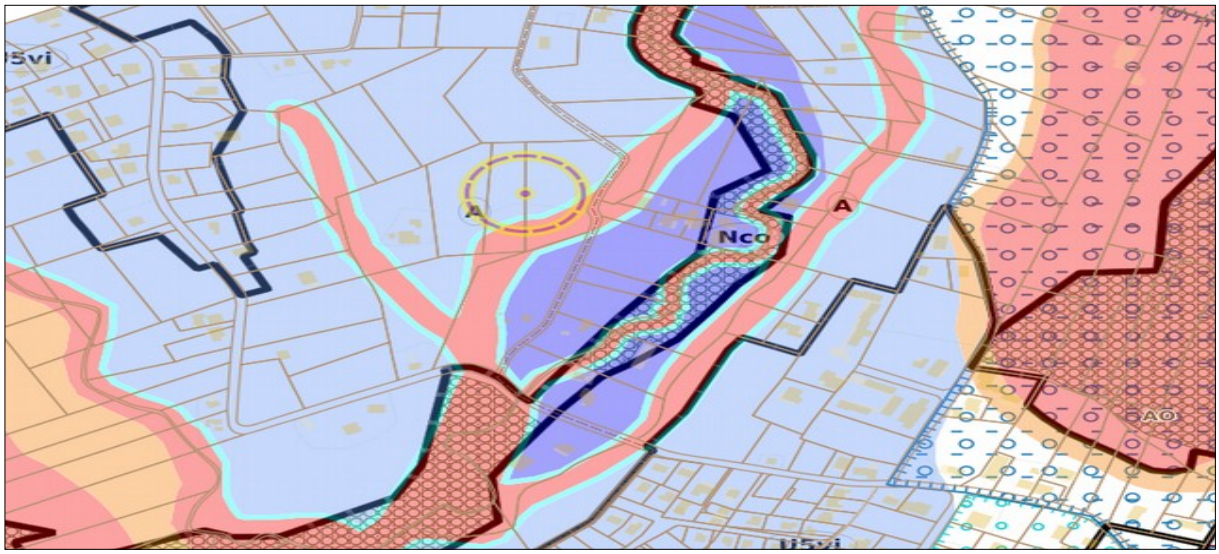
Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV2 : 76	M. HOAREAU Jean-Max			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AS 358 **AS 359**	A A	R1/B3 R1/B3	Plaine des Grègues //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles AS 358 et AS 359 en zone constructible.

AS 358 et 359



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole Espace de continuité écologique	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

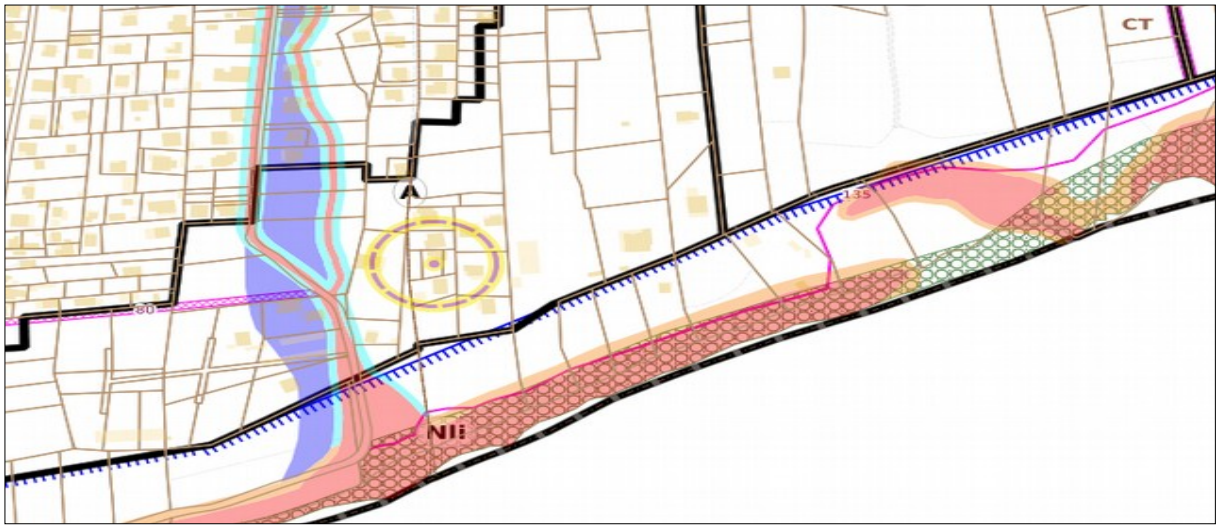
Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV2 : 77	Mme MOREL Sabrinella			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CT 546	A	Néant	Langevin
	CT 547	A	Néant	//
	CT 548	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles CT 546, CT 547 et CT 548 en zone constructible.
● Rappelle que ces parcelles étaient classées en zonage ND au POS.
● Aimerait savoir pour quelles raisons ce classement est devenu en zonage A dans le cadre du projet de PLU, ce qui lui est défavorable.
● Habite une maison sur la parcelle CT 546 qu'elle a construite avec permis de construire.
● Signale l'existence d'un certain nombre de maisons dans son secteur desservies par tous les réseaux.
● Déplore que le présent projet de PLU laisse autant d'habitations en zone agricole.

CT 546, 547 et 548



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

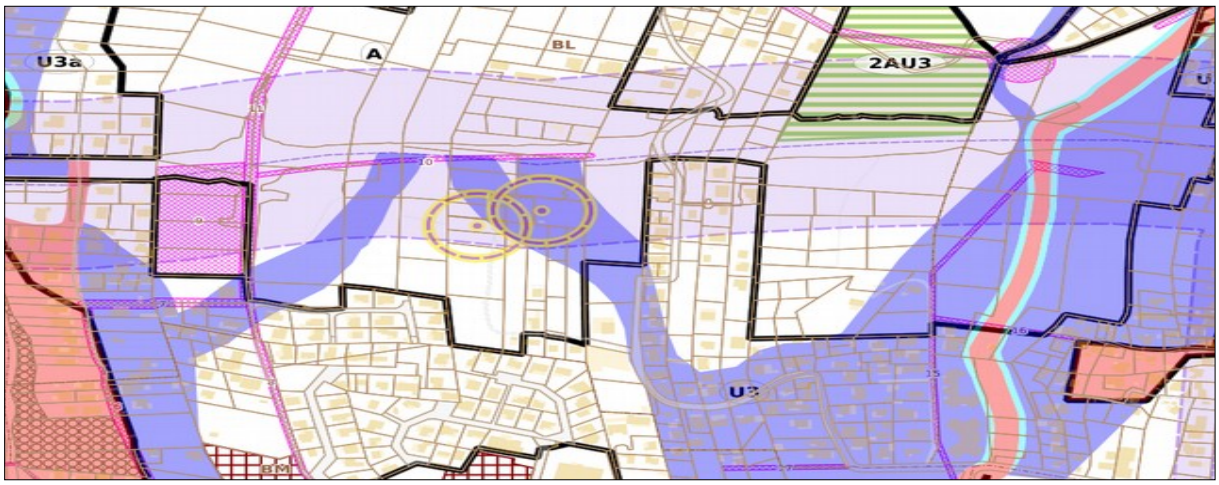
Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha). En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

HDV2 : 78	M. MUSSARD Mikaël			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 905	A	Néant	Grègues
	BL 906	A	Néant/B2	//
	BL 908	A	Néant/B2	//
	BL 1042	A	Néant/B2	//
	BL 1044	A	B2	//
	BL 1046	A	B2	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement des parcelles en zone constructible.



BL 905, 906, 908, 1042, 1044 et 1046

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

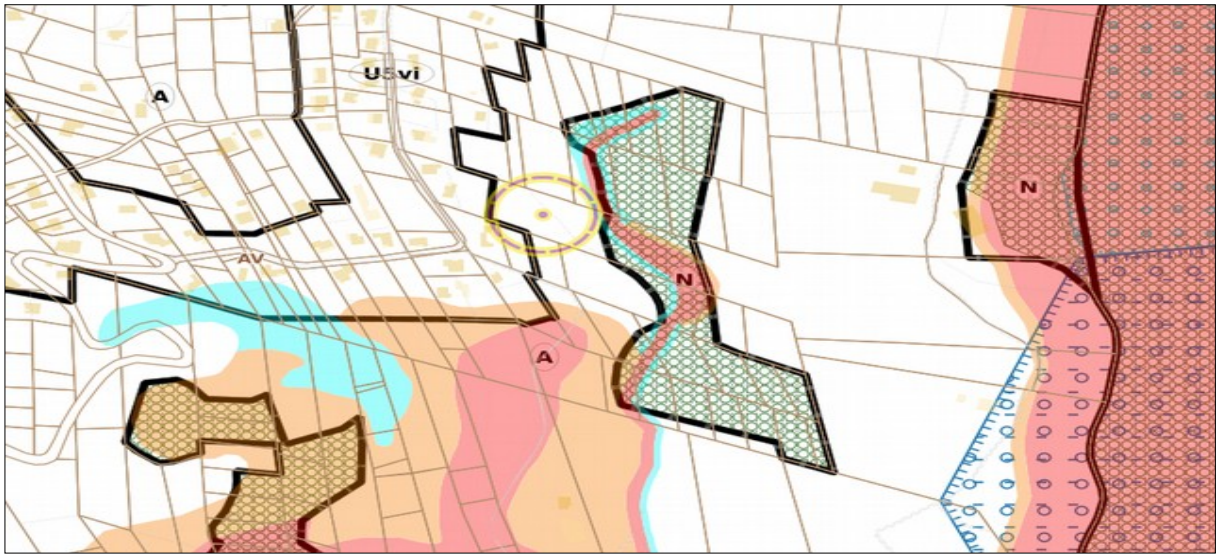
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV2 : 79	M. BARRET Georges			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 629	U5vi/A/N/Ebc	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de la partie agricole de sa parcelle AV 629 en zonage constructible.

AV 629



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

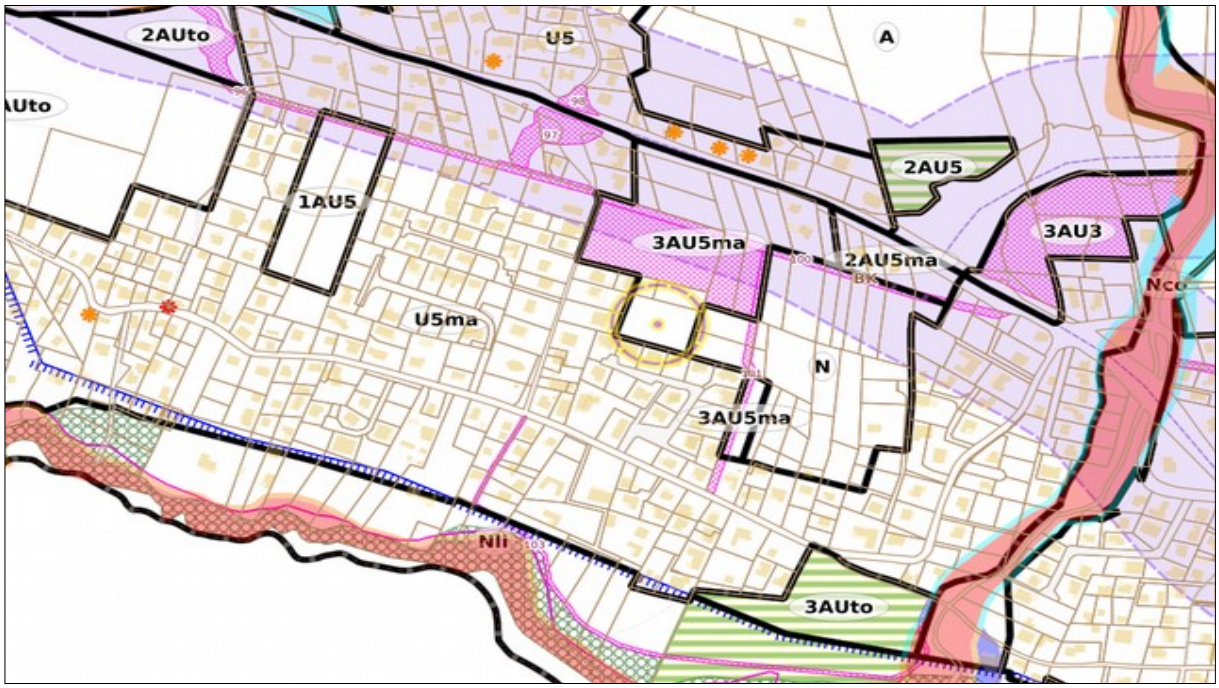
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV2 : 80	M. TECHER Jean-Philippe			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 193	3AU5ma	Néant	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de sa parcelle BK 193 dont il est satisfait, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

BK 193



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 81	Mme HOAREAU Marie-Sylvie			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 134	A	Néant	Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement d'une partie de sa parcelle, à partir du chemin existant vers côté mer.

CE 134



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

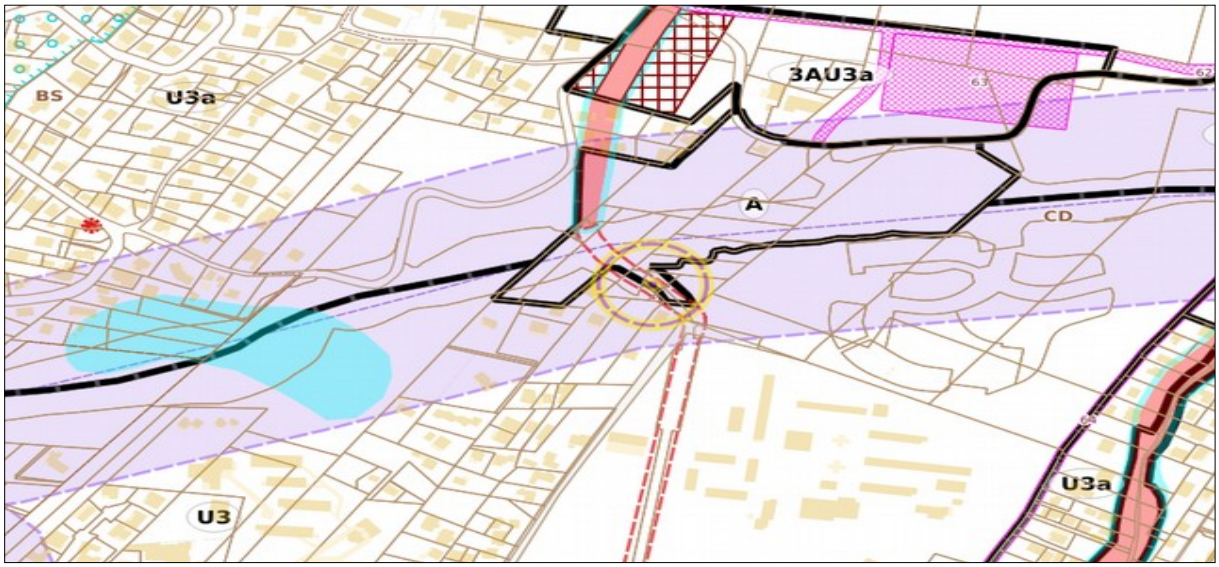
Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV2 : 82	Mme FRANCOMME Marie-Annise			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CD 1199	U3/A	Néant	Centre-ville
	CD 1304	U3/A	Néant	//
	CD 1305	A	Néant	//
	CD 1306	U3	Néant	//
	CD 1307	U3/A	Néant	//
	CD 1308	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de toutes ses parcelles en zonage U3.

● Précise que toutes ces parcelles sont d'une toute petite superficie.

CD 1199, 1304, 1305, 1306, 1307 et 1308



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements /hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

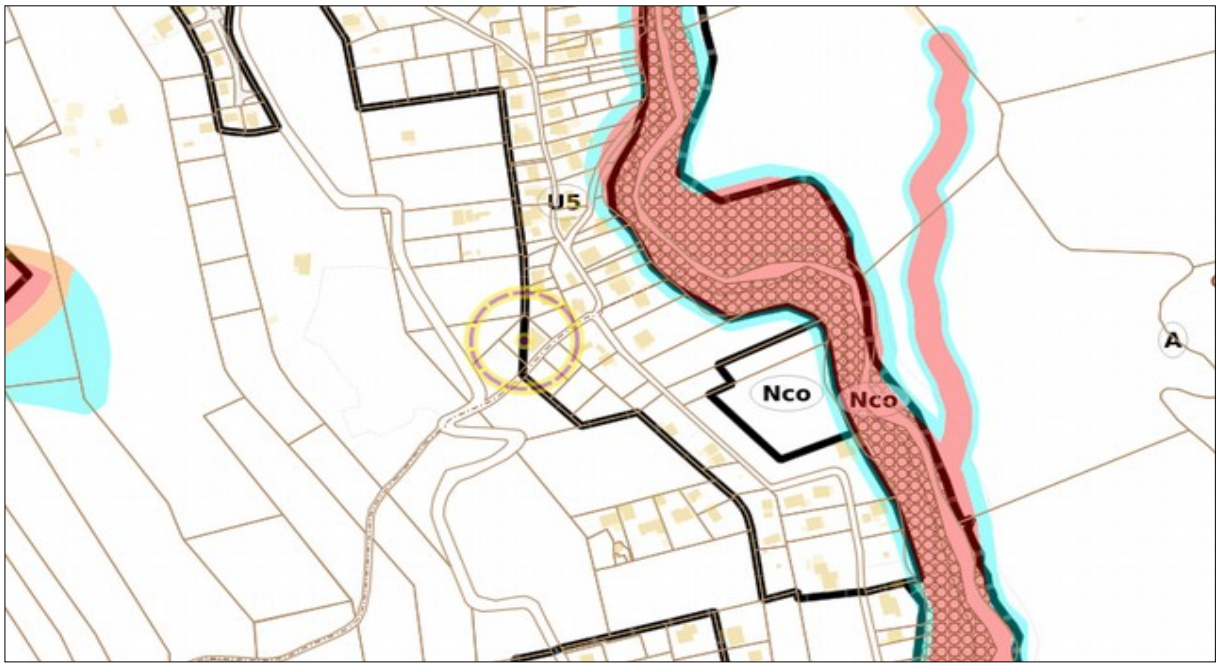
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV2 : 83	M. BUSSIERE Benjamin			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CR 695	U5/A	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Observe que sa maison se situe en zonage U5 constructible.
● Demande le déclassement de la partie agricole de sa parcelle en zonage U5 constructible.



CR 695

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, la parcelle pourra être classée en zone U5, lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine de cette parcelle.

HDV2 : 84	M. HOAREAU Fred			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 140 **CE 141**	A A	Néant Néant	Jean-Petit //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles CE 140 et CE 141 en zone constructible.



CE 140 et 141

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

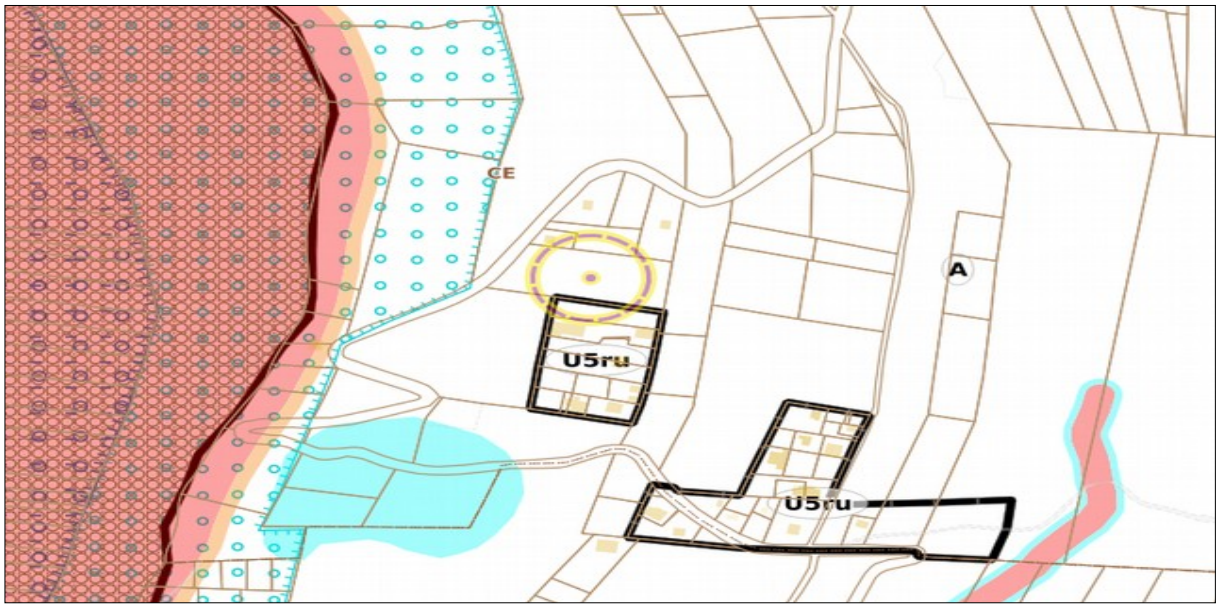
Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV2 : 85	M. HOAREAU Fred			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 573	A	Néant	Bas de Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement d'une partie de sa parcelle CE 573 qui jouxte le zonage U5Ru.

● Indique que sa demande repose sur le désir de ses enfants de construire.

CE 573



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV2 : 86	M. HOAREAU Fred			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 567	A	Néant	Bas de Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de sa parcelle CE 567, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

CE 567



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV2 : 87	M. BIGOT Ludovic			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CT 22	A	Néant	Langevin
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CT 22 en zonage U5 situé à proximité immédiate, afin d'y établir sa maison d'habitation.

CT 22



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

Hôtel de Ville de SAINT-JOSEPH (HDV3)
REGISTRE n° 3

HDV3 : 01	M. & Mme FONTAINE Charles-Henry			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 808 **BL 809**	A A	Néant Néant/B2u	Grand Centre-Ville
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Ont demandé le déclassement de leurs parcelles sans succès.
- Leurs enfants qui habitent Saint-Denis voudraient construire à Saint-Joseph.
- Informent de la présence de constructions tout autour de leurs terrains.
- Réitèrent leur demande de déclassement de leurs parcelles.

BL 808 et 809



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

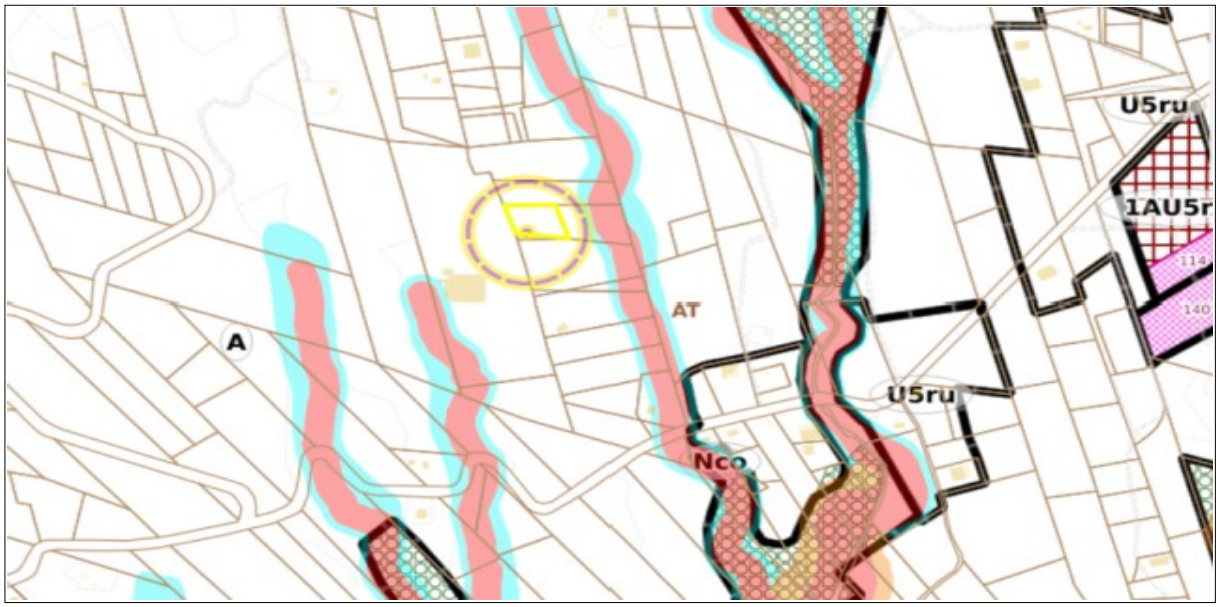
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV3 : 02	Mme GROSSET Marie-Catherine			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 569 **AT 747**	A A	Néant Néant	Bel Air //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Habite en HLM depuis son retour de métropole.
- Demande que ses parcelles soient constructibles afin de s'installer avec sa fille.

AT 569 et 747



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV3 : 03	M. HOAREAU Loïc			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CD 1120	U3a/A	Néant	Les Jacques
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de la partie A de sa parcelle en zonage U3a, pour uniformiser l'ensemble de son terrain dans le même zonage U3a.

CD 1120



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, la parcelle pourra être classée en zone U3a lors de la phase d'approbation du PLU.

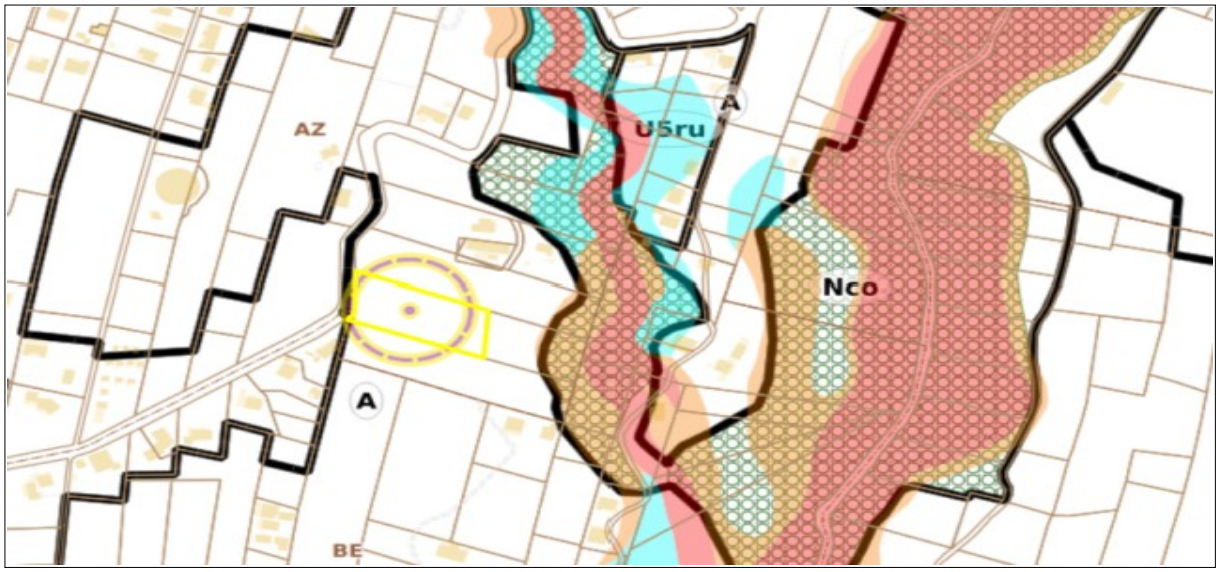
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

HDV3 : 04	Mme HOAREAU Corinne			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AZ 390	A	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Souhaite construire un bungalow touristique et cultiver un peu de légumes en vue de s'octroyer un petit revenu.

AZ 390



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV3 : 05	Mme CONTE Alice			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 760	A	Néant	Grègues
	BL 763	A	Néant	//
	BL 758	A	Néant	//
	BL 694	A	Néant	//
	BL 695	A	Néant	/
	BL 639	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Demande le déclassement de ses parcelles.
- Déclare qu'elles sont bordées par de nombreuses habitations.
- Estime qu'elles sont trop petites pour y exercer une activité agricole viable.
- Envisage un projet touristique en rapport avec la protection de l'environnement.
- Déclare que ses enfants vivent dans des loyers.

BL 760, 763, 758, 694, 695 et 639



<u>Réponse du maître d'ouvrage</u>

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus / hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement

- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV3 : 06	M. GRONDIN Joseph			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 1360	A	Néant	Bois-Noirs
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande la possibilité de construire une maison sur sa parcelle.

BX 1360



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV3 : 07	Mmes SANCHEZ Marianne - Isabelle - Mathilde			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BD 197	A	Néant	Bézaves
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Projettent de créer des jardins dans le but de les faire découvrir aux écoles et au public dans le cadre d'une culture bio traditionnelle.

● Veulent sensibiliser ce public au tri et au compostage et permaculture.

● Consentent à prêter une partie du terrain à une classe de menuiserie à des fins de valorisation de leurs travaux, dans le respect de matériaux renouvelables.

● Consentent à prêter leur terrain à un apiculteur pour placement de ruches.

BD 197



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. La zone agricole est par principe inconstructible. Seules peuvent être autorisées en zone A (R.151-23 et L.151-11 à 13 du code de l'urbanisme) :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs "dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages".

Par dérogation à ce principe, pour démontrer qu'un projet pourra être implanté dans l'espace agricole, les trois conditions suivantes devront être remplies :

1. Le projet doit concerner une activité agricole
2. Cette activité doit être exercée dans un cadre professionnel
3. Le projet doit être nécessaire et lié à l'exploitation

Enfin, tout projet d'opération d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence la réduction des surfaces naturelles, des surfaces agricoles, et des surfaces forestières doit faire l'objet d'un avis favorable de l'autorité administrative de l'État compétente.

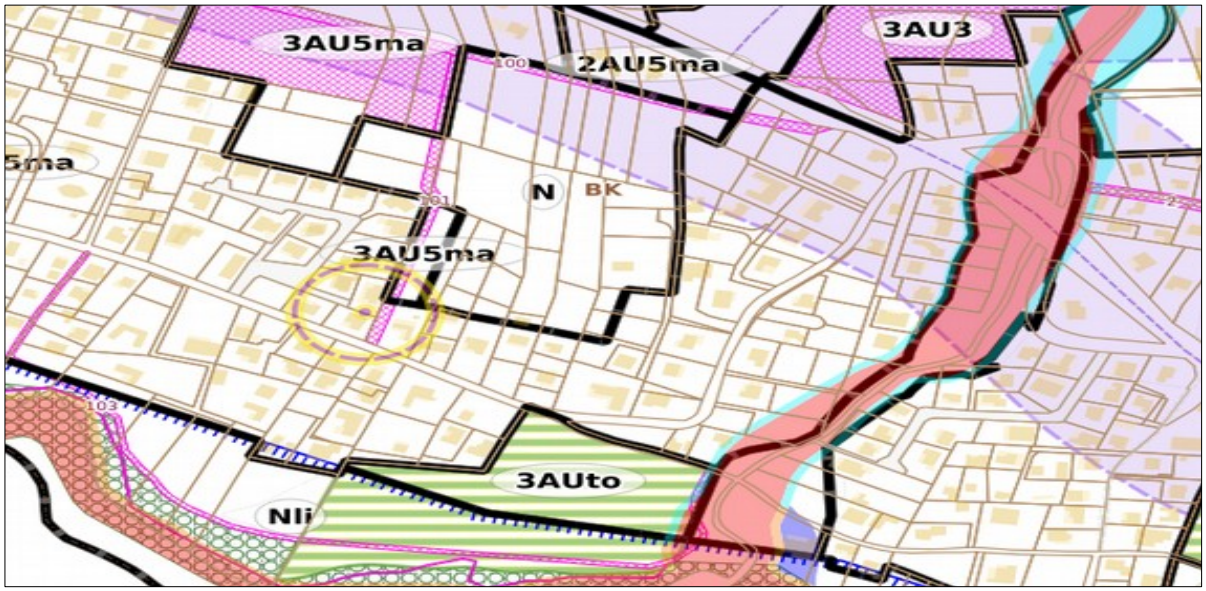
Avis de la commission

La commission d'enquête suggère à ces contributrices de se rapprocher du service aménagement de la mairie, afin d'évoquer leur projet de construction, lequel doit faire l'objet d'un avis favorable de l'autorité compétente, en l'occurrence, la **CDPENAF.**

HDV3 : 08	M. & Mme FORCOLIN Alain & Marie-Noëlle			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 991	U5ma	Néant	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Contestent et s'opposent à la création d'une rue d'une largeur de 7 m qui va longer leur propriété. (ER n° 101)
● Signalent que cette voie sera en surplomb à 3 mètres des murs de leur maison.
● Estiment que cette rue n'a aucune utilité car elle relie la future zone d'aménagement ou terrain polyvalent.
● Rappellent que cette zone est déjà reliée par une voie prévue en parallèle à la nationale.
● Relèvent que cette voie doit passer sur un piton classé zone naturelle qui devrait être protégée comme refuge au gecko vert de Manapany.
● Pensent que cette rue sera très pentue, ce qui posera un problème à l'écoulement des eaux.

BK 991



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Le secteur est concerné par un Emplacement Réservé (ER) référencé sous le numéro 101 destiné à l'aménagement d'une voirie de desserte d'une emprise de 7 mètres dont le bénéficiaire est la commune.
Le secteur a également bénéficié d'une extension urbaine. Il s'agit d'une zone 3AU5ma destinée à l'urbanisation future.
L'inscription de cet ER permettra un renforcement de la structure viaire du quartier de Manapany et de desservir la future zone d'extension.
Cependant, au vu du désaccord de l'ensemble des riverains, cet ER ainsi que l'extension urbaine seront supprimés lors de l'approbation du PLU.

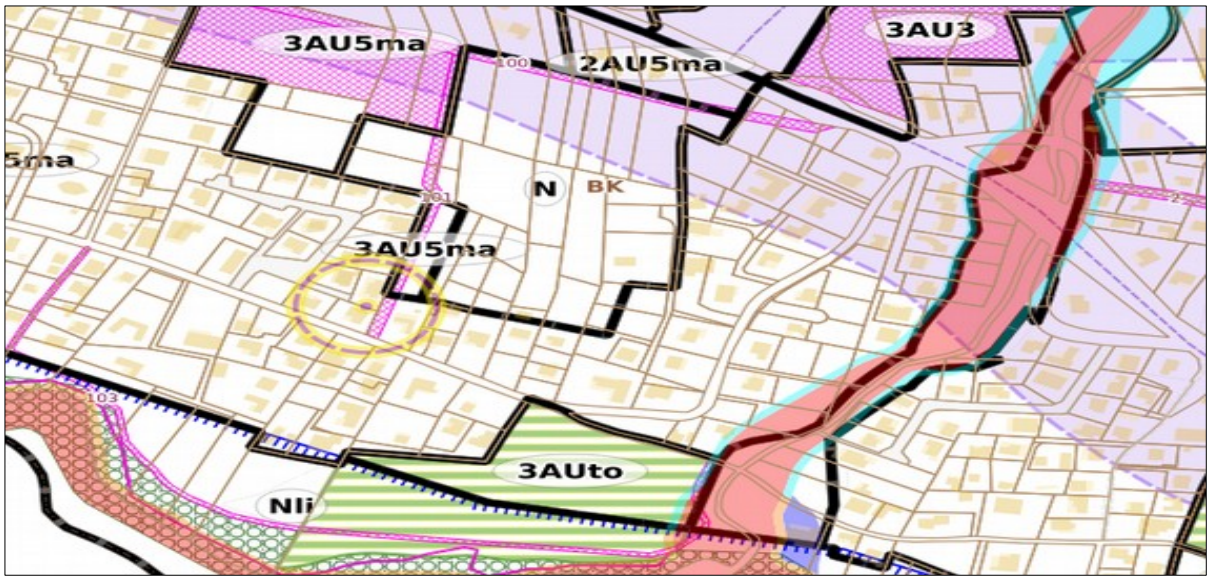
Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain. Au vu du mécontentement des riverains et malgré la volonté de la ville de vouloir améliorer la desserte du secteur, ladite commission préconise la suppression de l'ER 101 ainsi que l'extension urbaine.

HDV3 : 09	Mme DUJARDIN Paule			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 994	U5ma	Néant	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Fait part de son accord sur les remarques formulées par M. & Mme FORCOLIN Alain & Marie-Noëlle.

BK 994



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Le secteur est concerné par un Emplacement Réservé (ER) référencé sous le numéro 101 destiné à l'aménagement d'une voirie de desserte d'une emprise de 7 mètres dont le bénéficiaire est la commune. Le secteur a également bénéficié d'une extension urbaine. Il s'agit d'une zone 3AU5ma destinée à l'urbanisation future.
L'inscription de cet ER permettra un renforcement de la structure viaire du quartier de Manapany et de desservir la future zone d'extension.
Cependant, au vu du désaccord de l'ensemble des riverains, cet ER ainsi que l'extension urbaine seront supprimés lors de l'approbation du PLU.

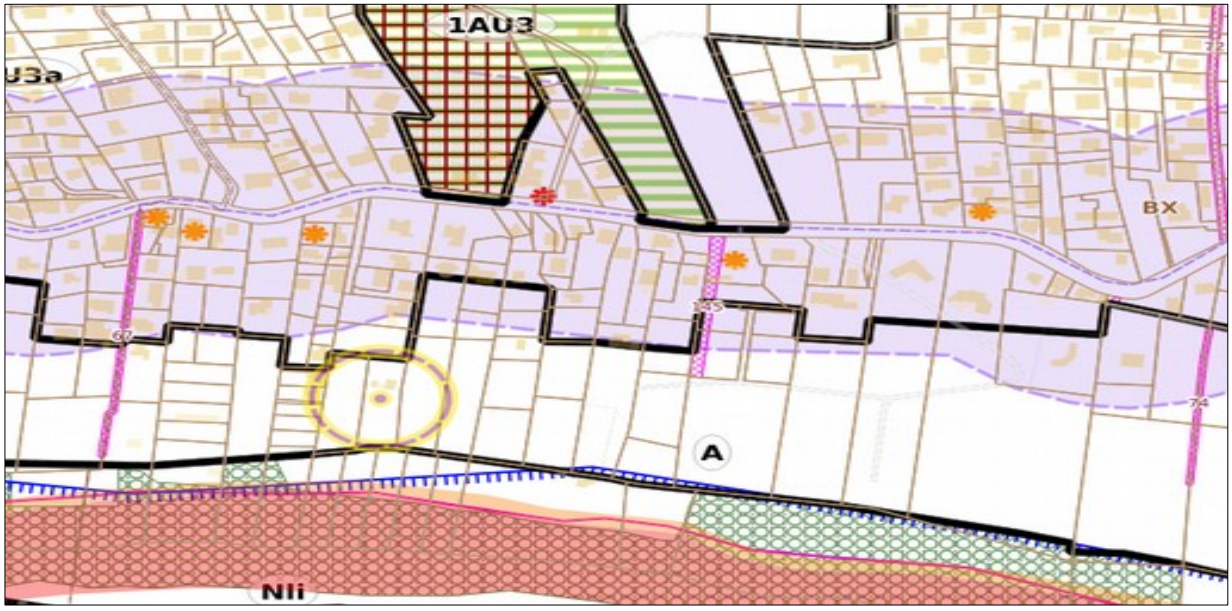
Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain. Au vu du mécontentement des riverains et malgré la volonté de la ville de vouloir améliorer la desserte du secteur, ladite commission préconise la suppression de l'ER 101 ainsi que l'extension urbaine.

HDV3 : 10	M. & Mme MOREL Guibert			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 920	A	Néant	Bois-Noirs
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté la cartographie et constaté que sa parcelle BX 920 est située en zone agricole, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

BX 920



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

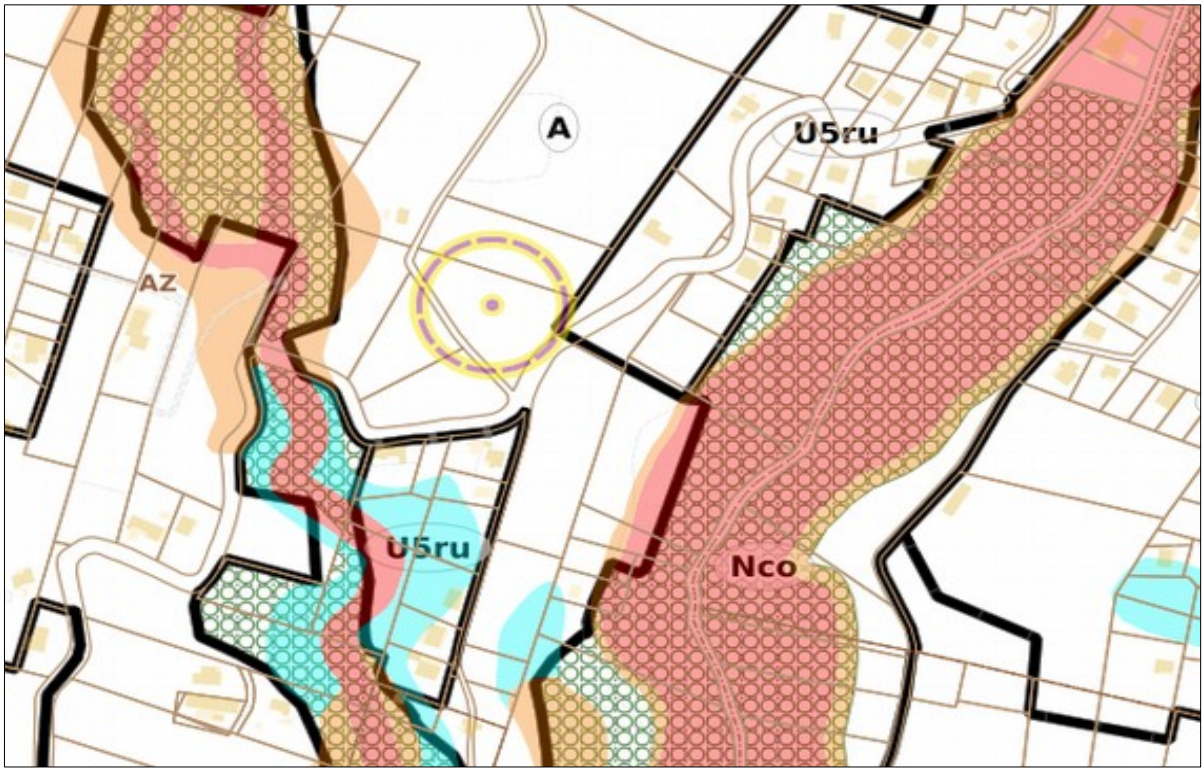
Pas de remarques particulières.

HDV3 : 11	M. DAMOUR Josué			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AZ 102	A	Néant	Bézaves
5 Documents remis soit : **Un** extrait cadastral. **Un** dossier comprenant 7 pages recto dactylographiées. **Une** facture EDF – **Une** facture Sudéau – **Un** certificat d'adressage.				

● **Rappelle** que sa parcelle est située en zone agricole sur laquelle un hangar est implanté.
● **Justifie** la construction de ce hangar conformément à la délivrance d'un permis de construire N° 974 412 14 30063.
● **Constate** que son hangar agricole, d'une surface de plancher de 140 m², ne figure pas sur la cartographie présentée à l'enquête.
● **Demande** que ce hangar soit matérialisé sur le plan présenté à l'enquête, afin que cette erreur soit rectifiée.
● **Sollicite** que ce bâtiment agricole soit reconnu comme tel, en vue d'une future transformation en maison d'habitation.
● **A exercé** une activité agricole (culture de safran/curcuma) qu'il a abandonnée et ce, faute de rentabilité.
● **Estime** que sa demande d'identification du bâtiment agricole est compatible avec les conditions de desserte des terrains par les voies publiques prévues à l'article A3 du règlement du PLU et des réseaux publics prévus à l'article A4 dudit règlement.
● **Se réfère** au règlement de la zone agricole page 109 qui stipule « *Le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique est autorisé, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site ».*
● **Assure** que son projet d'habitat ne compromettra pas l'activité agricole sur le site, mais qu'en revanche, il facilitera son objectif portant sur l'exploitation de cultures maraîchères.
● **Observe** qu'à la lecture du rapport de présentation du PLU, sa demande est compatible avec les orientations définies dans le PADD du PLU.

● **Termine** sa requête en faisant valoir que sans aucune activité à ce jour, il pourrait créer son propre emploi sur son exploitation et ce, dans le cadre de cultures maraîchères comme évoquées ci-dessus.

HDV3 : 11 suite et fin : AZ 102



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

En zone A ou N et en dehors des STECAL (article L.151-13 du code de l'urbanisme), le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L.151-11 du code de l'urbanisme).
Le cas échéant, les documents graphiques du règlement doivent faire apparaître les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
Par ailleurs, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Compte-tenu des caractéristiques d'urbanisation très dispersées de la commune, le PLU privilégie :

Le maintien de ces bâtiments, même non utilisés, dans la sphère agricole,

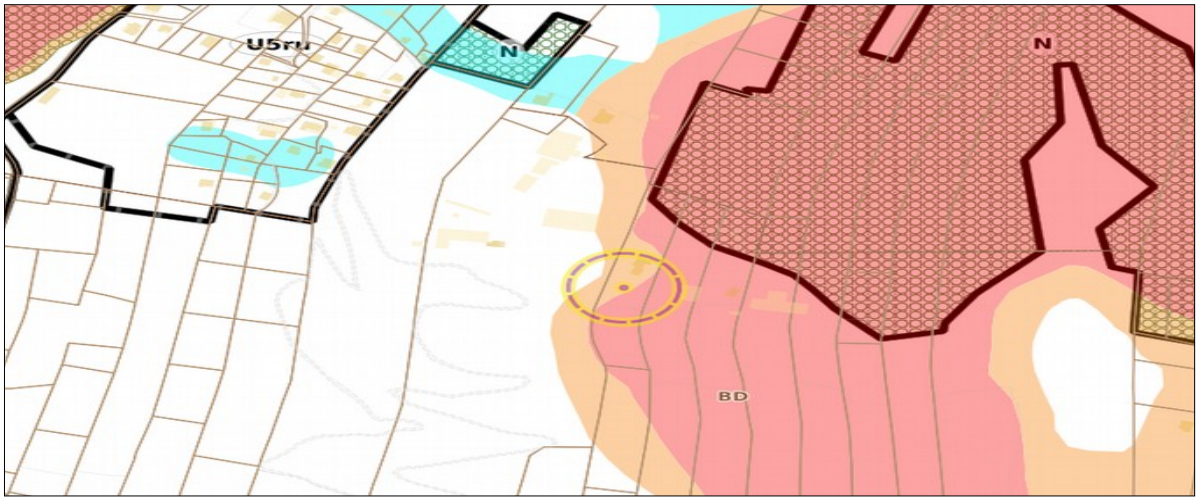
- la réutilisation agricole de ces bâtiments notamment pour les installations ou pour des sites secondaires
- et le recours à la désignation d'un nombre restreint de bâtiments susceptibles de changer de destination afin de limiter l'augmentation du nombre de nouveaux résidents ou usagers tiers pour l'activité agricole dans la zone agricole.

Avis de la commission

La désignation de ce bâtiment pour un changement d'affectation sur la cartographie du PLU nécessitera l'engagement d'une nouvelle procédure de révision ou modification du PLU. La commission invite ce contributeur à se rapprocher des services de l'aménagement, en temps utile, afin de se tenir informé de l'évolution du document.

HDV3 : 12	Mme HOAREAU Sylvie			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BD 199	A	R1/R2	Bézaves
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande la possibilité d'exercer une activité touristique et d'améliorer son habitation.
BD 199



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Cette parcelle, située en pleine zone agricole, est classée en totalité en zone rouge du PPR (zones R1et R2) approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017. En effet, elle est concernée par un aléa mouvement de terrain moyen à élevé. Par conséquent, elle ne peut pas faire l'objet d'une modification de zonage dans le PLU.
Par ailleurs, la construction existante sur la parcelle se situe en zone R2 au PPR au sein de laquelle le règlement autorise les travaux d'entretien, de réparation et de gestion courante des constructions existantes.

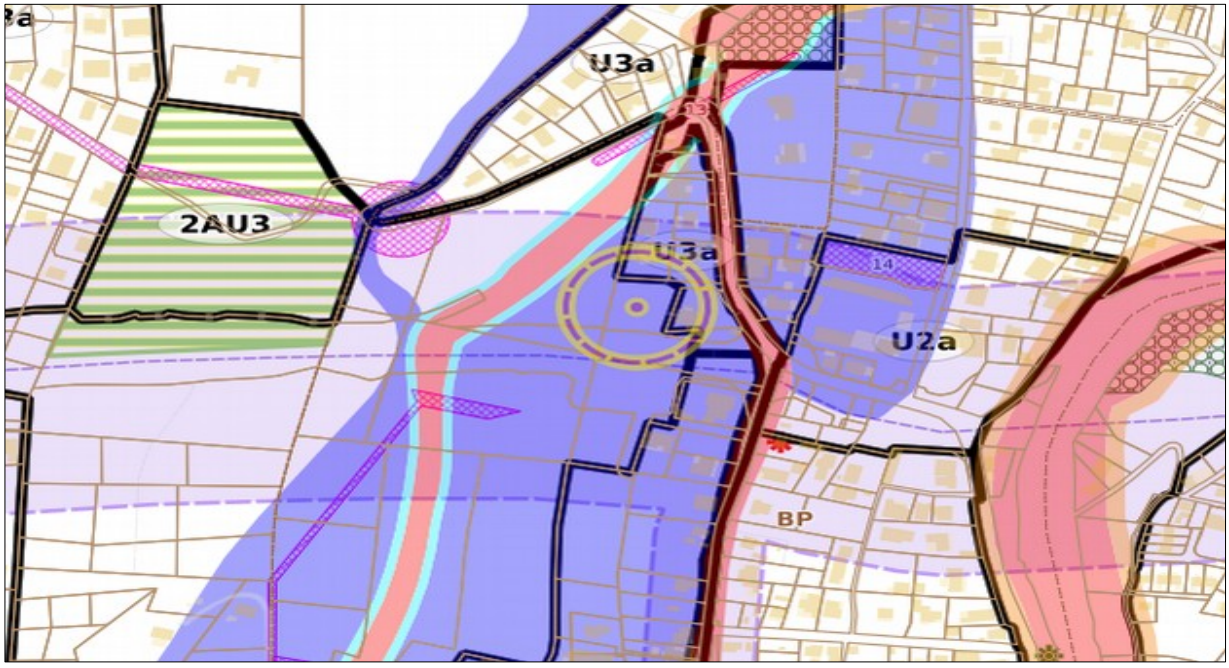
Avis de la commission

Compte tenu des zones à risques R1 et R2 (zones rouges) classées au PPR, l'activité touristique portant notamment sur l'hébergement, est exclue. Toutefois, la commission invite cette contributrice à se rapprocher du service urbanisme, afin de se renseigner sur la faisabilité de son projet et les prescriptions du PPR.

HDV3 : 13	M. GRONDIN Max			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BP 393	A	B2	Goyaves
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle BP 393 en zone constructible.
● Remarque que 2 de ses façades jouxtent la zone U3a constructible.

BP 393



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U3a lors de la phase d'approbation du PLU.

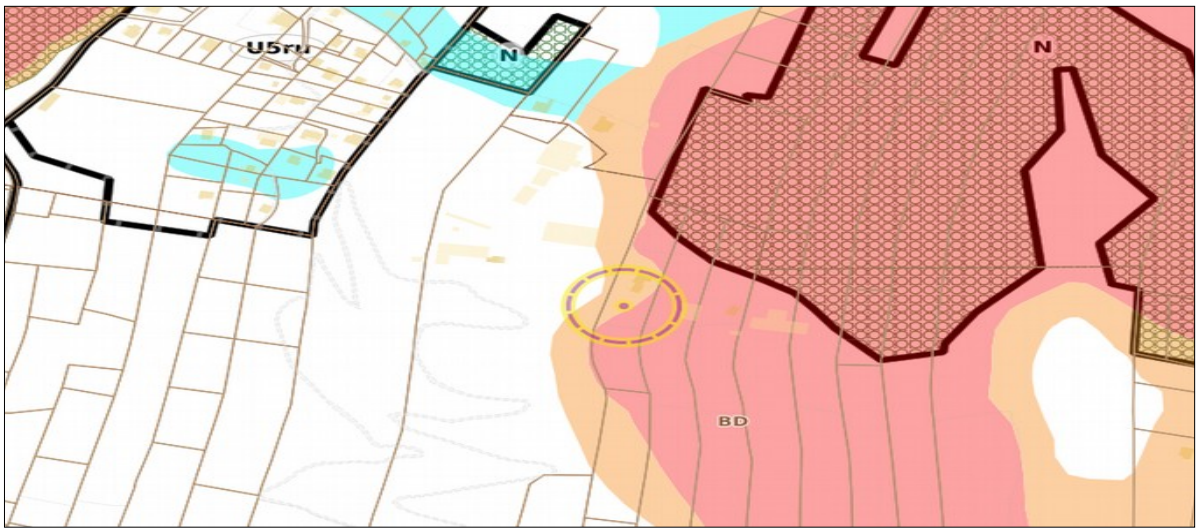
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

HDV3 : 14	M & Mme VITRY Louis Gillot			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AW 56 **AW 57**	A/Nco/Ebc A	Néant/R1/R2 Néant/R2	Les Lianes //
Documents remis : Un extrait cadastral. Un certificat médical.				

● Parents d'un enfant majeur nécessitant la présence familiale rapprochée, tout en ayant besoin de son autonomie personnelle, demandent la possibilité de construire une maison pour leur enfant sur une superficie de 300 m² environ.

AW 56 et 57



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole Espace de continuité écologique	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

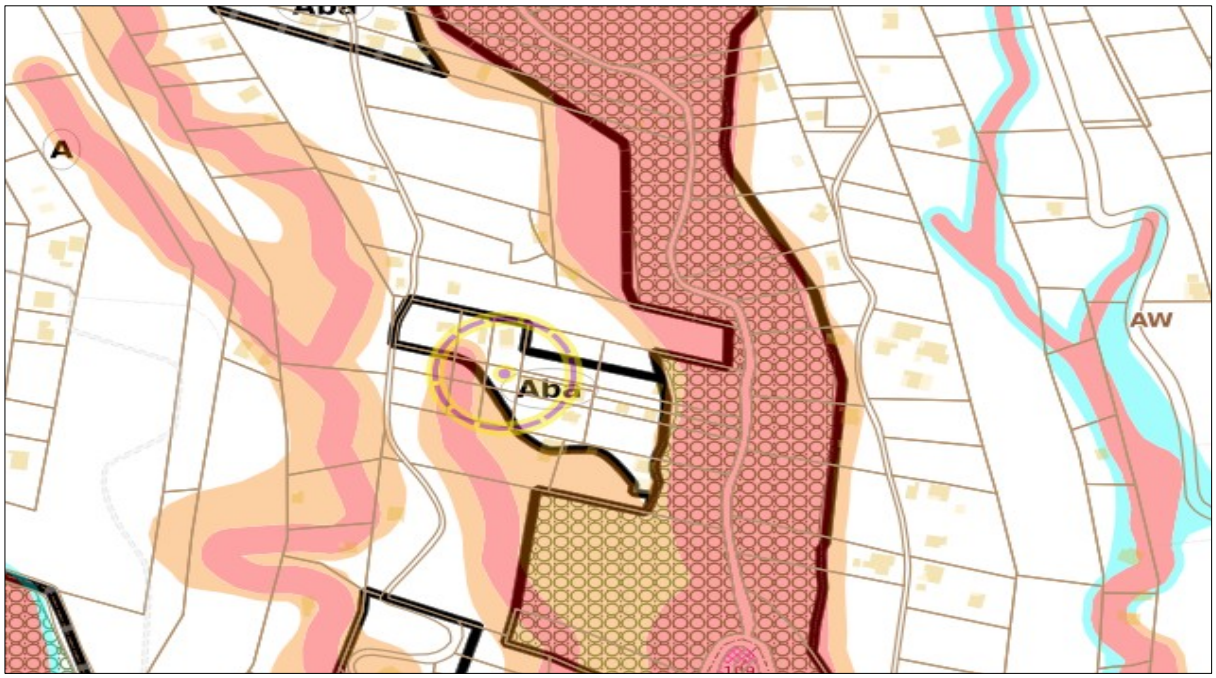
Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie des parcelles pourra être classée en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de ces parcelles.

HDV3 : 15	Mme SANANDE Christine			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AW 479	Aba	Néant	Les Lianes
	AW 484	Aba	Néant	//
	AW 491	Aba	Néant/R2	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que la petite partie de la parcelle AW 491 impactée par le PPR en R2 soit déclassée
en zonage Aba, comme les autres parcelles.
AW 479, 484 et 491



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles AW 479, 484 et 491 (en partie) ont été intégrées à la zone Aba. Ce STECAL cantonné uniquement à la partie non cultivée a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
Concernant plus particulièrement la parcelle AW 491, cette dernière est non bâtie et elle est impactée par une zone rouge du PPR (zone R2) approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017. En effet, elle est concernée par un aléa mouvement de terrain moyen à élevé. Par ailleurs, en zone R2, toute nouvelle construction est interdite.
Par conséquent, elle ne peut pas faire l'objet d'une modification de zonage dans le PLU.

Avis de la commission

Les servitudes établies par le PPR approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017 s'imposent au PLU, et ne peuvent être remises en question.

HDV3 : 16	Mme MUSSARD Nicole			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BZ 1	A	Néant	Les Jacques
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle BZ 1 en zone constructible.

● Justifie sa requête au fait que son terrain se situe à proximité des réseaux eau et électricité.

BZ 1



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

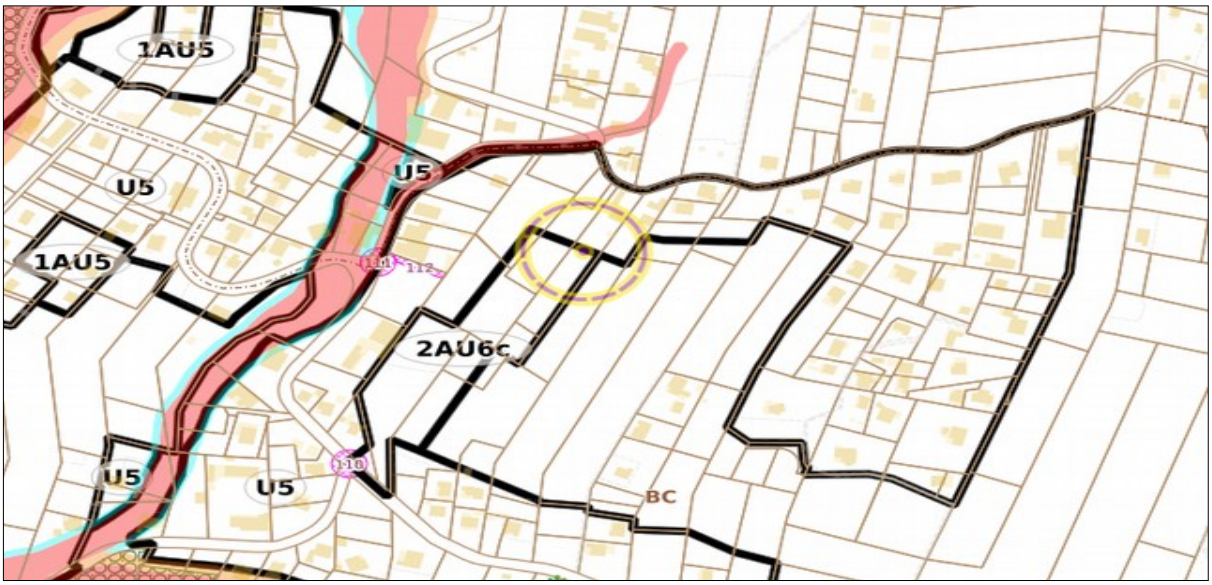
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV3 : 17	M. SAUTRON Fabien			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BC 285	2Au6c/U5	Néant	Bézaves
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Constate avec satisfaction le déclassement de sa parcelle BC 285 en zonages 2Au6c et U5, sans porter d'autres observations particulières au registre d'enquête.

BC 285



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV3 : 18	M. FAROOK Jaffer			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 166	U3	B2	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté la situation de la parcelle BL 166 en raison de l'emplacement réservé n°6, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

BL 166



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

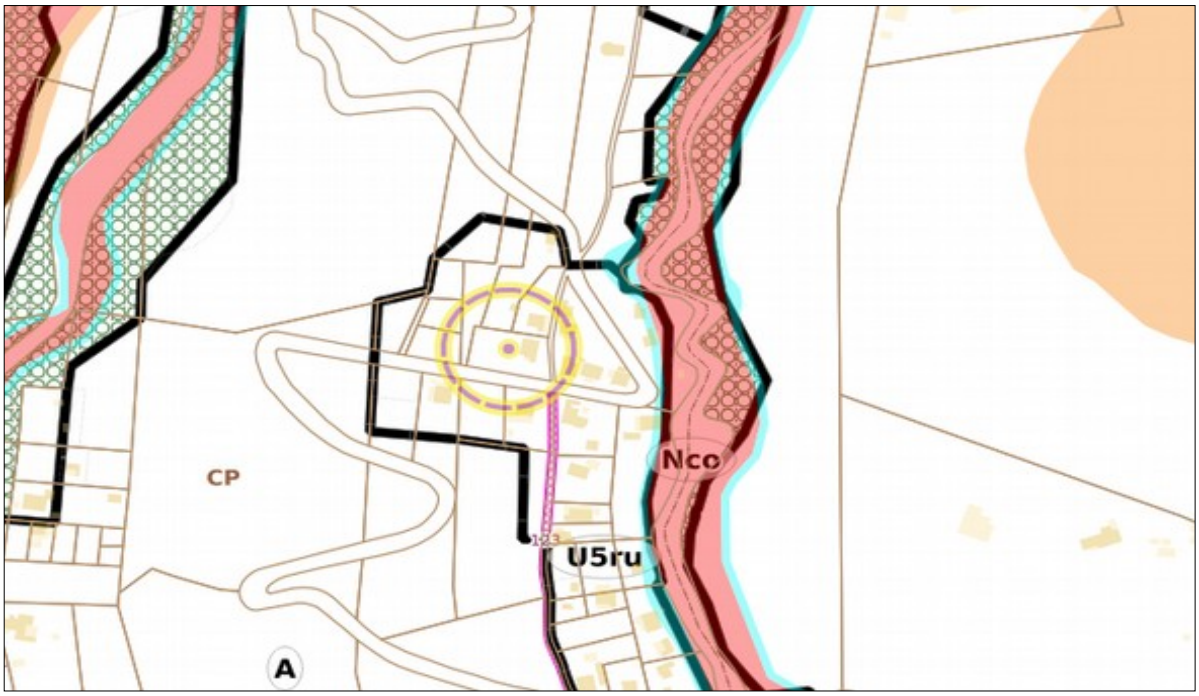
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV3 : 19	M. GIGAN Jean-Claude			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CP 281	U5ru	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté avec satisfaction le classement de sa parcelle CP 281 en zonage U5ru sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

CP 281



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

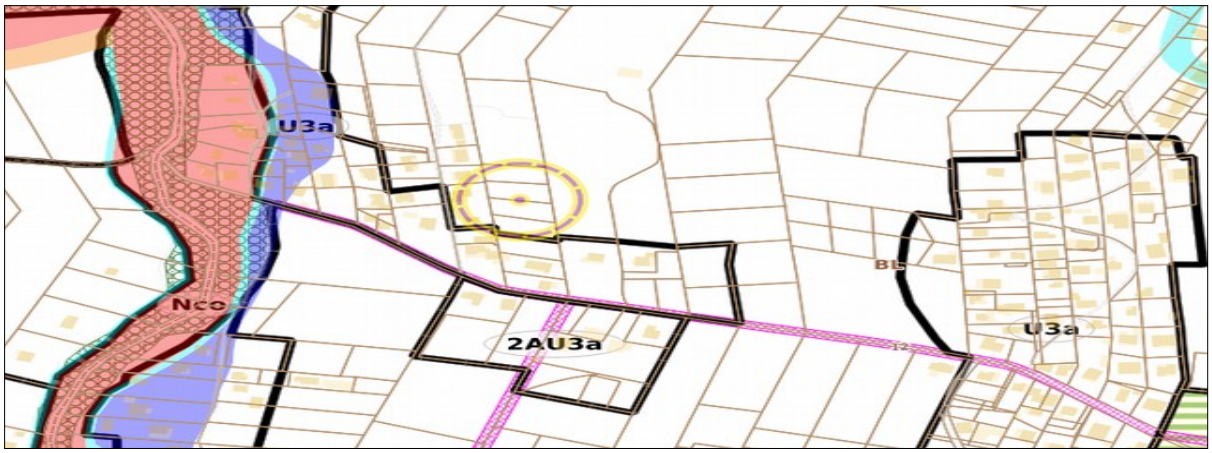
Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV3 : 20	Mme VITRY Chantale			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 1063	A	Néant	Grègues
	BL 1064	A	Néant	//
	BL 1065	A	Néant	//
	BL 1066	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles BL 1063, BL 1064, BL 1065 et BL 1066 en zonage U3a.
BL 1063, 1064,1065 et 1066



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus zone préférentielle d'urbanisation

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

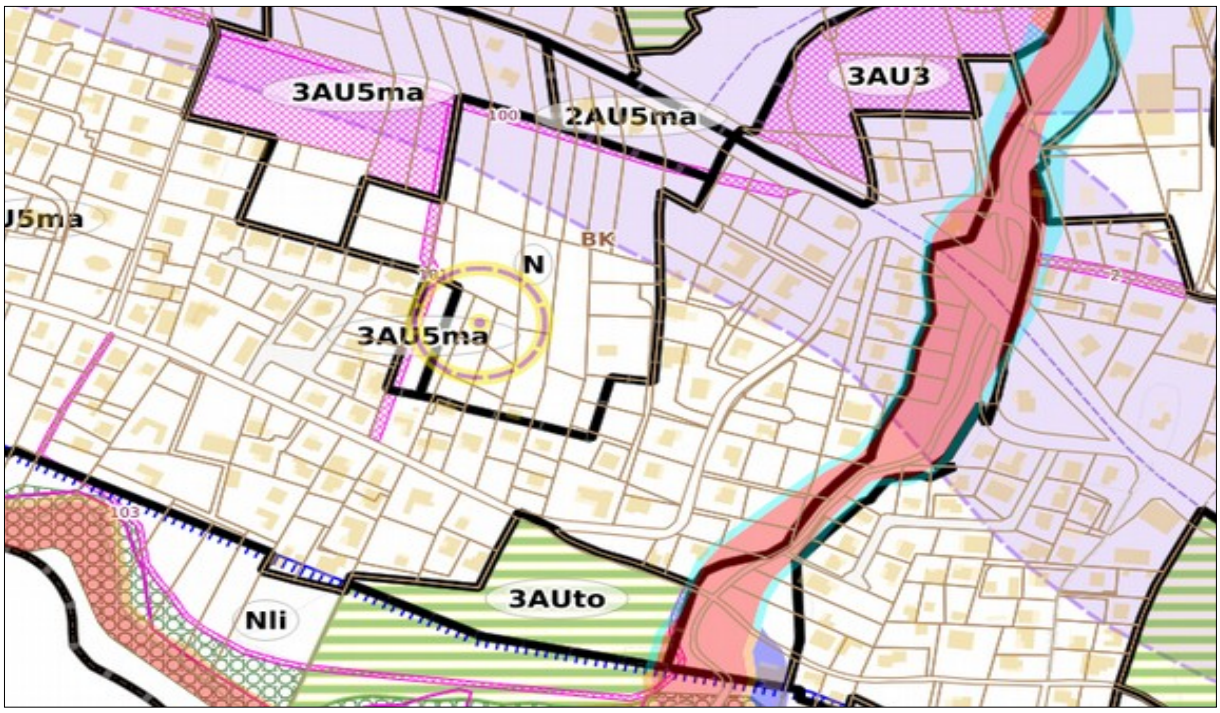
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV3 : 21	Mme ANQUIBOU Colette			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 1251	N	Néant	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle BK 1251 en zonage 3Au5ma.

BK 1251



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone naturelle. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

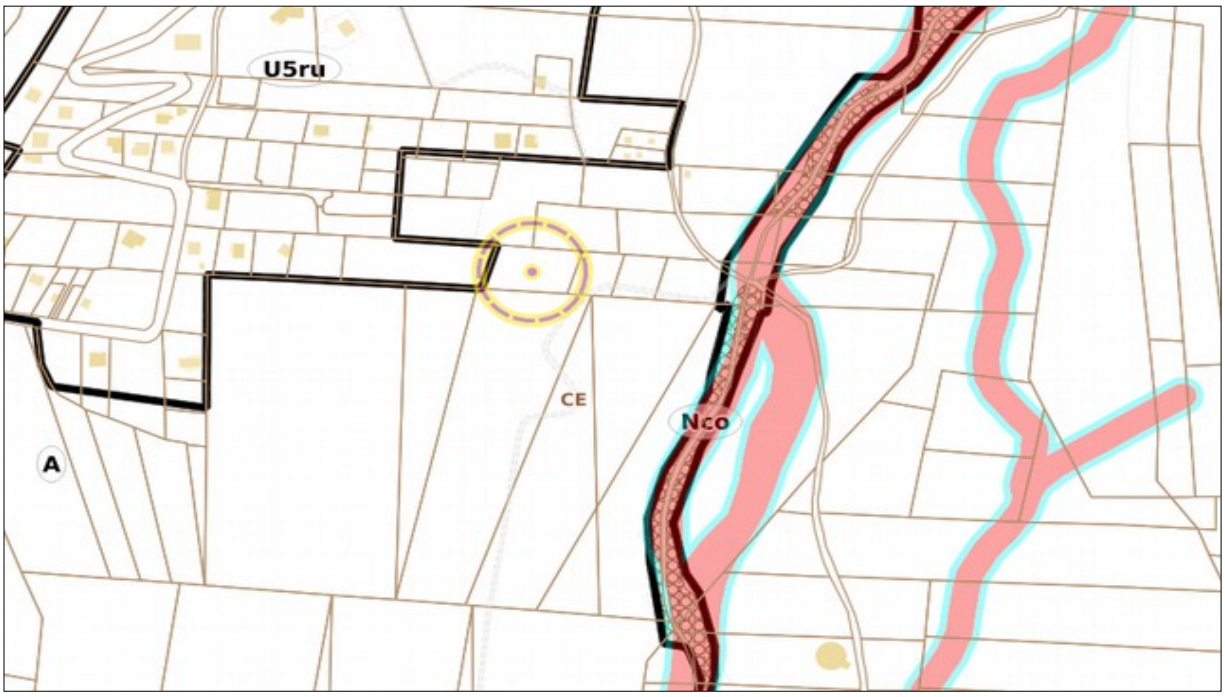
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation naturelle et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV3 : 22	Mme GRONDIN Marie-Patricia			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 1536	A	Néant	Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CE 1536 en zonage U5ru.

CE 1536



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines, sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

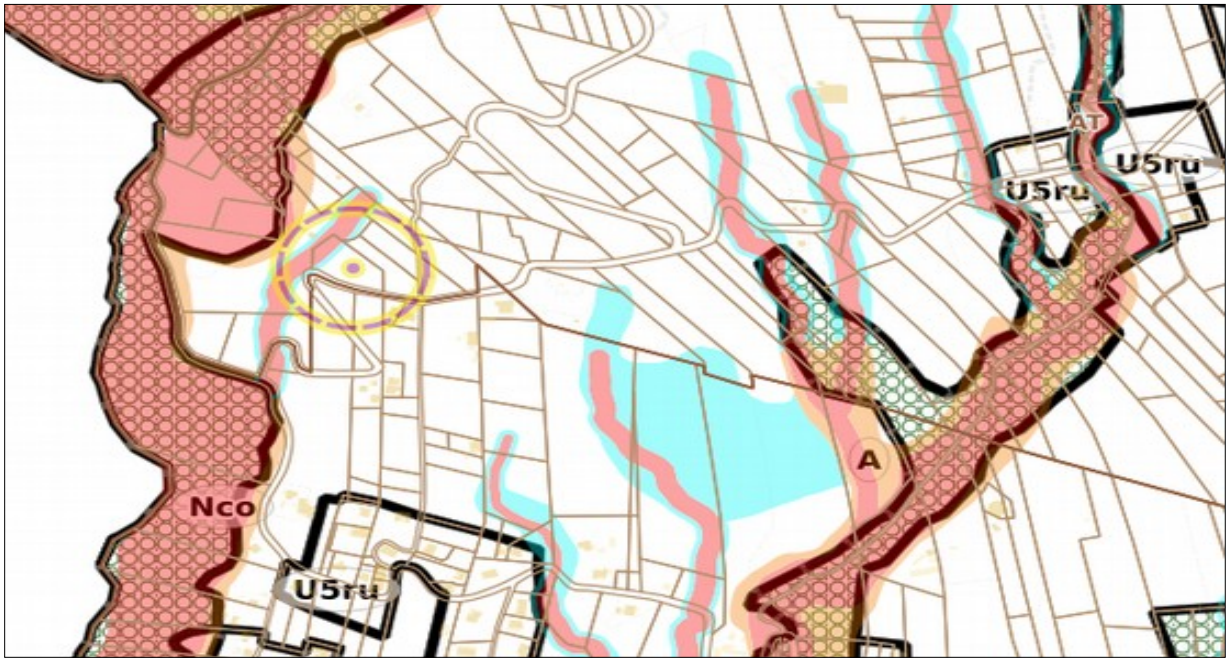
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

HDV3 : 23	M. MOREL Jean-René			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 470	A	R1/B2u	Bel-Air
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AT 470 en zone constructible.

AT 470



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

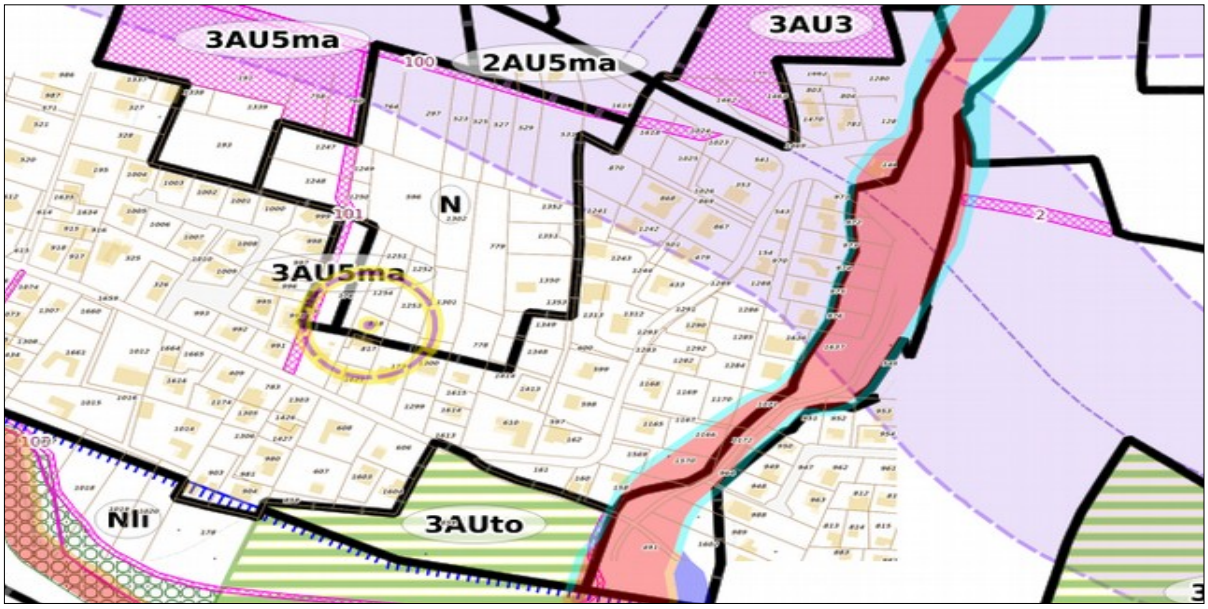
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV3 : 24	M. K'BIDI Théodore			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 818	N/U5ma	Néant	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que sa parcelle BK 818 d'une superficie de 400 m², classée au PLU en zonage N et U5ma, soit déclassée dans sa totalité en zonage U5ma.

BK 818



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

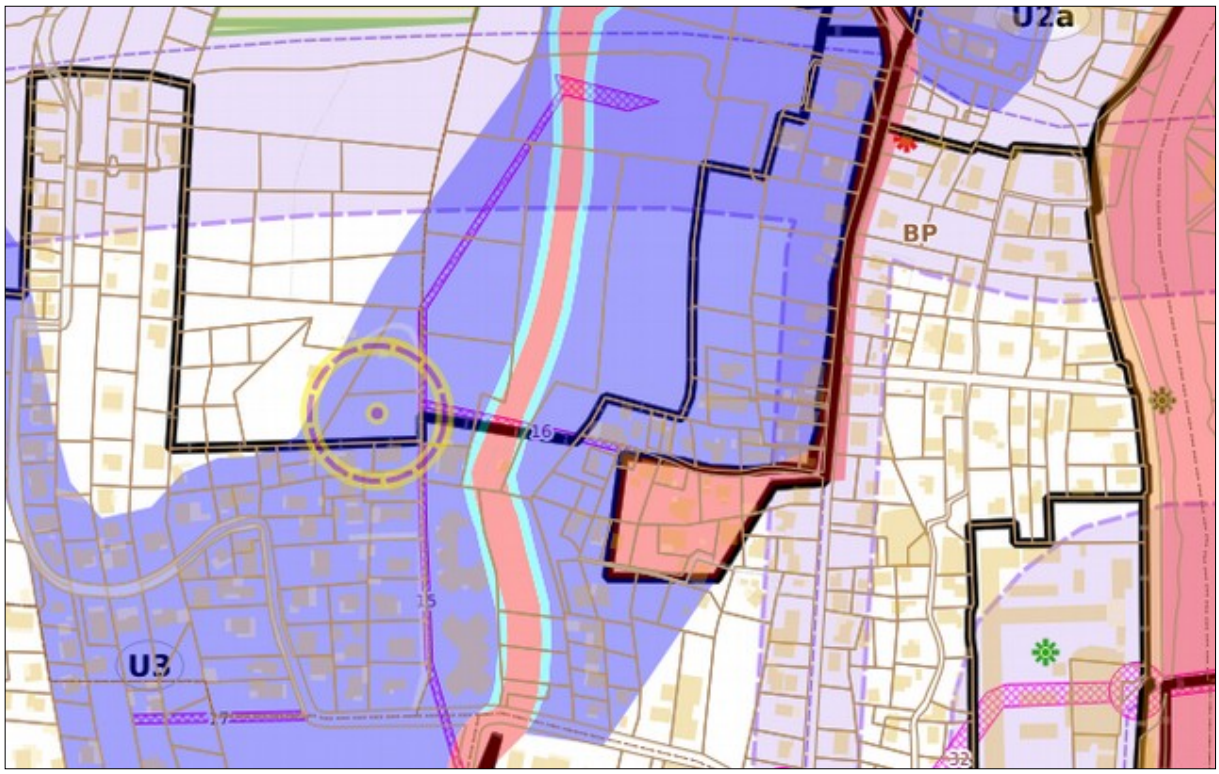
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV3 : 25	M. GRONDIN Gilbert			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 770	A	B2	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que sa parcelle BL 770 qui jouxte la zone U3 sur 2 façades, soit déclassée en zonage U3.

BL 770



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U3 lors de la phase d'approbation du PLU.

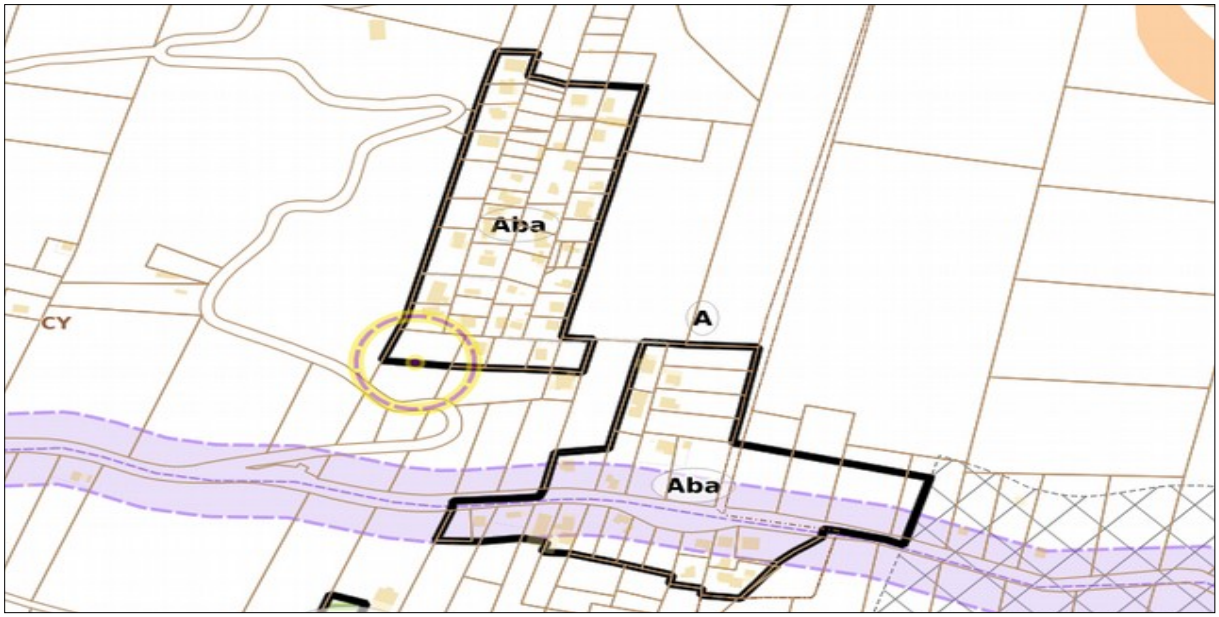
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

HDV3 : 26	M. CLERVILLE Lucien			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 221	A/Aba	Néant	Girofles
Documents remis : Un extrait cadastral.				

●. Satisfait du classement de sa parcelle CY 221 en zonage A et Aba.

CY 221



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

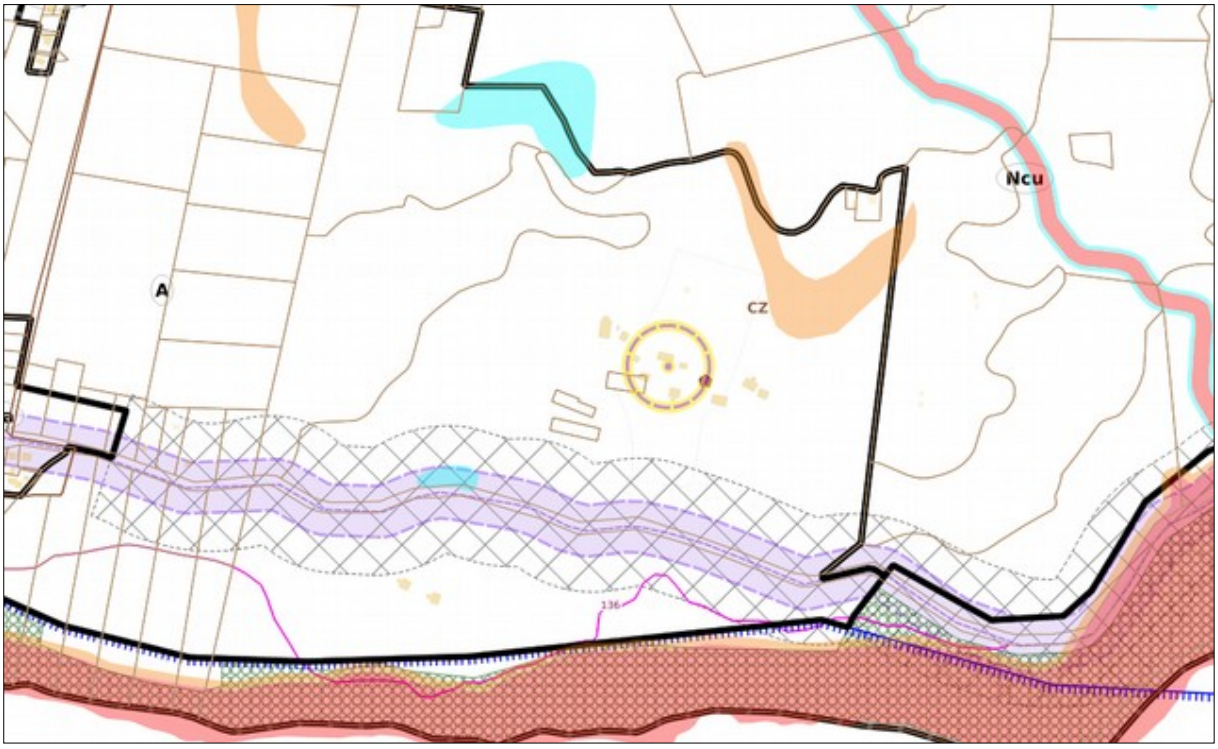
Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV3 : 27	M. CLERVILLE Lucien			
Planche n° 6	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 1027	A	Néant	Girofles
	CZ 1028	A	Néant	//
	CZ 1029	A	Néant	//
	CZ 1030	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le changement d'affectation des bâtiments liés à une activité agricole, en bâtiments liés à une activité socio-culturelle au profit d'une association.
CZ 1027, 1028, 1029 et 1030



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole Coupure d'urbanisation	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Un bâtiment pour changement d'affectation est matérialisé sur la cartographie n° 6 du PLU présentée à l'enquête avec un avis favorable de la CDPENAF. En zone A ou N et en dehors des STECAL (article L.151-13 du code de l'urbanisme), le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L.151-11 du code de l'urbanisme).
Le cas échéant, les documents graphiques du règlement doivent faire apparaître les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
Par ailleurs, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Compte-tenu des caractéristiques d'urbanisation très dispersées de la commune, le PLU privilégie :

- le maintien de ces bâtiments, même non utilisés, dans la sphère agricole,
- la réutilisation agricole de ces bâtiments notamment pour les installations ou pour des sites secondaires
- et le recours à la désignation d'un nombre restreint de bâtiments susceptibles de changer de destination afin de limiter l'augmentation du nombre de nouveaux résidents ou usagers tiers pour l'activité agricole dans la zone agricole.

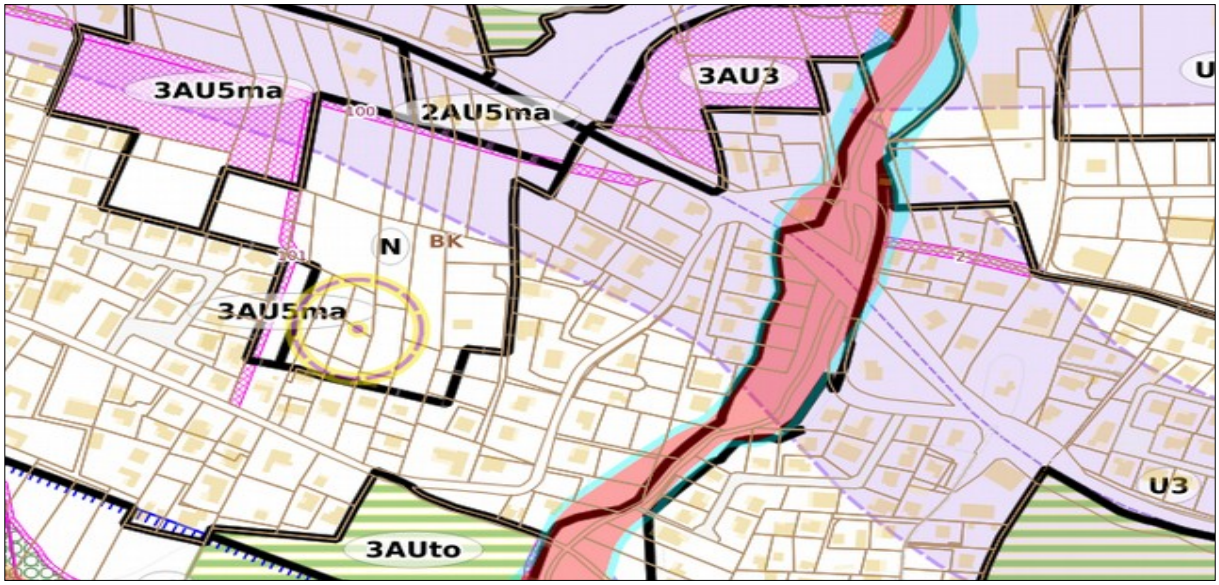
Avis de la commission

La désignation des autres bâtiments pour un changement d'affectation sur la cartographie du PLU nécessitera l'engagement d'une nouvelle procédure de révision ou modification du PLU. La commission invite ce contributeur à se rapprocher des services de l'aménagement, en temps utile, afin de se tenir informé de l'évolution du document.

HDV3 : 28	M. ANQUIBOU Jacky			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 1252 **BK 1253**	N N	Néant Néant	Manapany ? //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles BK 1252 et BK 1253 en zonage constructible 3AU5ma.

BK 1252 et 1253



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

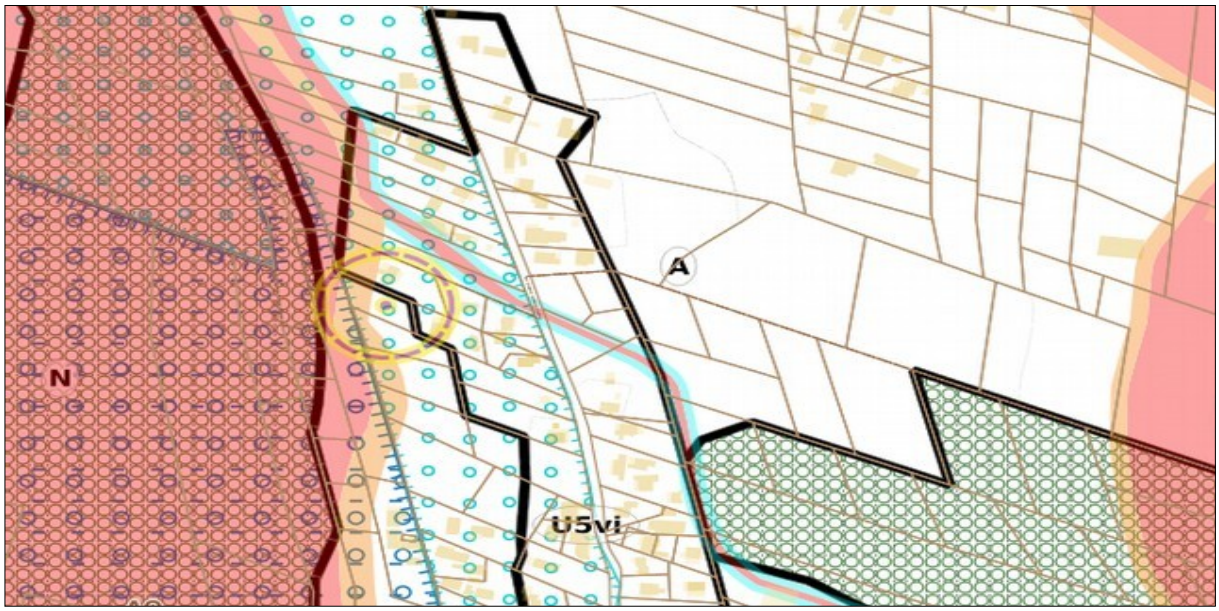
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation naturelle et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV3 : 29	Mme PAYET Virginie			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 183	A	Néant/R2	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Signale que sa parcelle AO 183, classée en agricole, jouxte la zone U5vi sur deux façades.
● Déclare que sa parcelle est desservie par un chemin d'accès bétonné et privé qu'elle a créé.
● Demande le déclassement de son terrain en zonage U5vi.

AO 183



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation.
Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

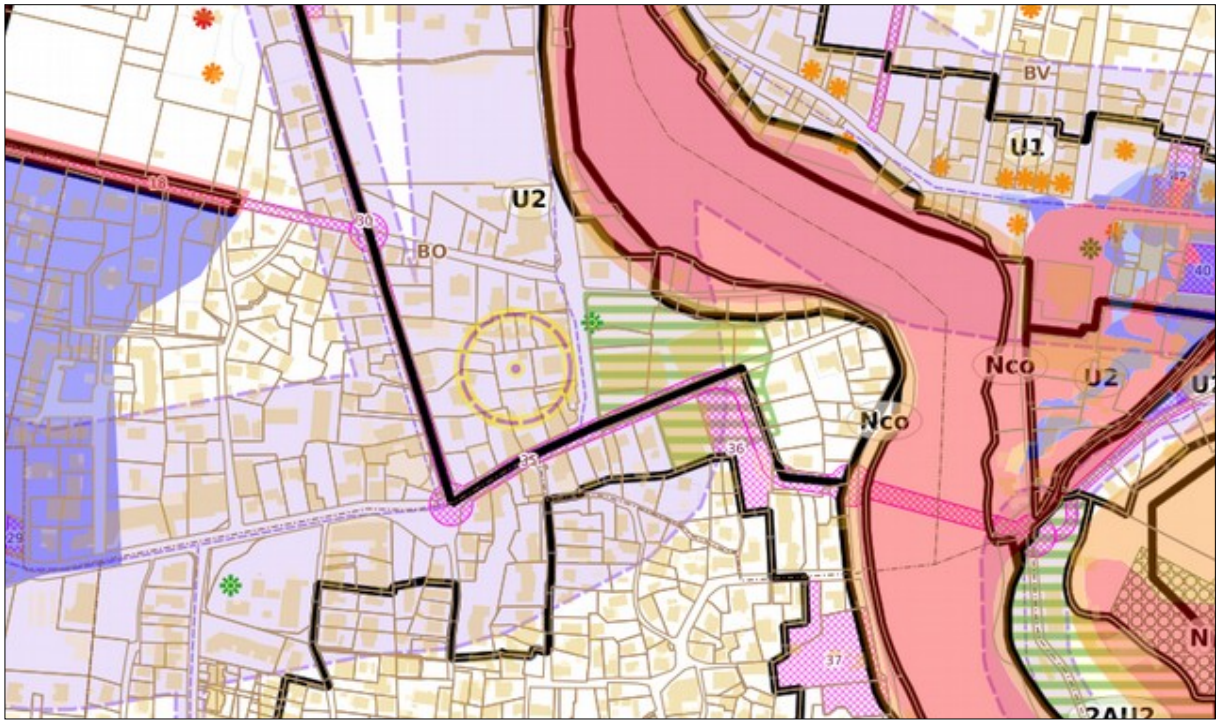
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

HDV3 : 30	Mme PAYET Virginie			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BO 473	U2	Néant	Butor
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● S'est informée du classement de sa parcelle sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

BO 473



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

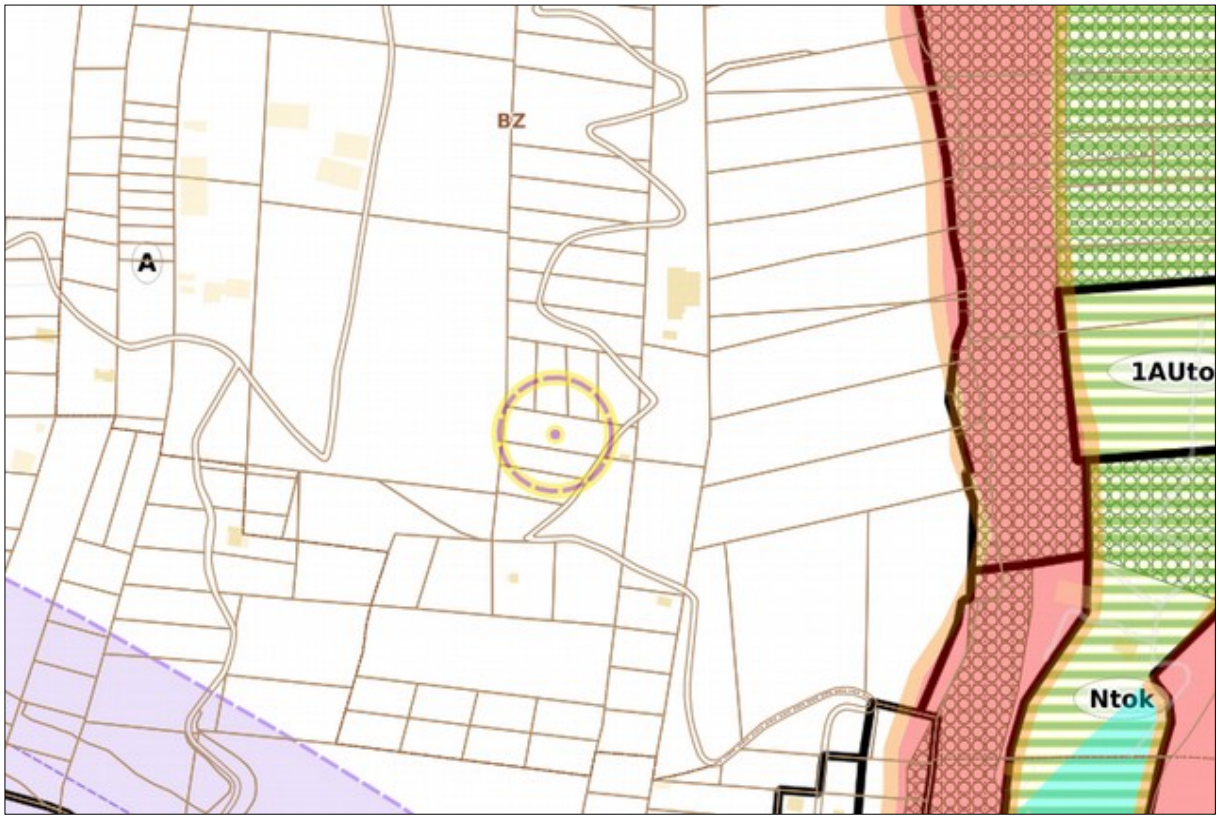
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV3 : 31	Mme ANQUIBOU Karine			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BZ 215	A	Néant	Bois-Noirs
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle en zone constructible.

BZ 215



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

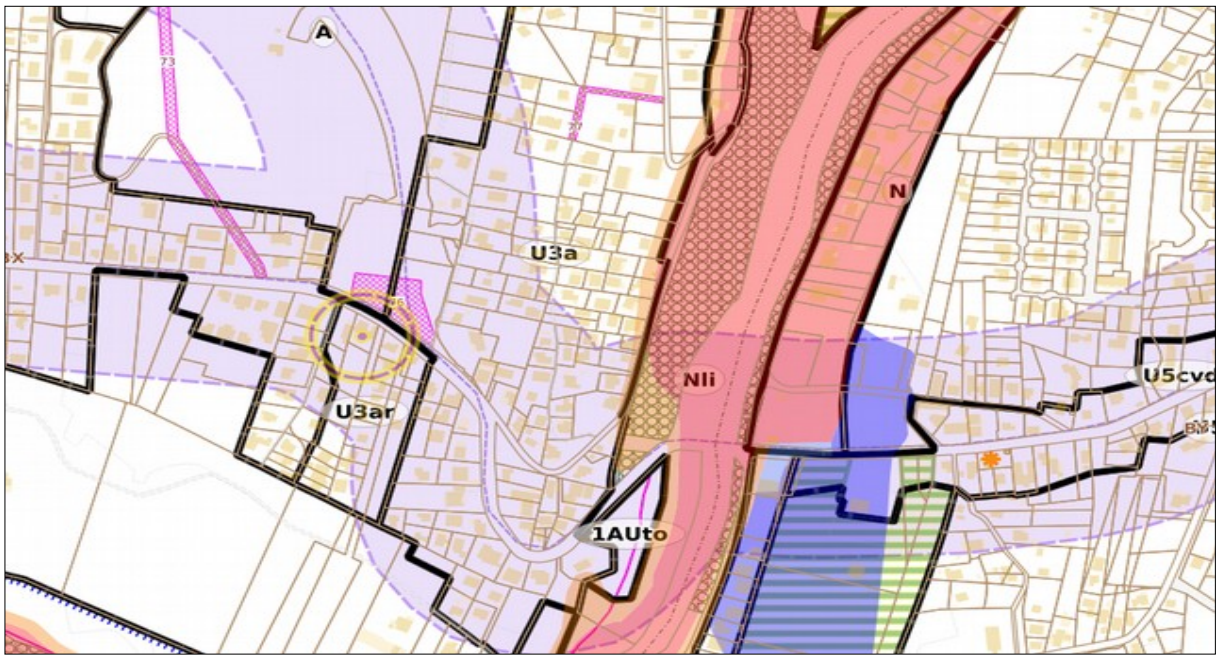
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

HDV3 : 32	Mme ANQUIBOU Karine			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 465	U3ar	Néant	Bois-Noirs
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Après consultation de la cartographie, constate que sa parcelle BX 465 est classée zonage U3ar sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

BX 465



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

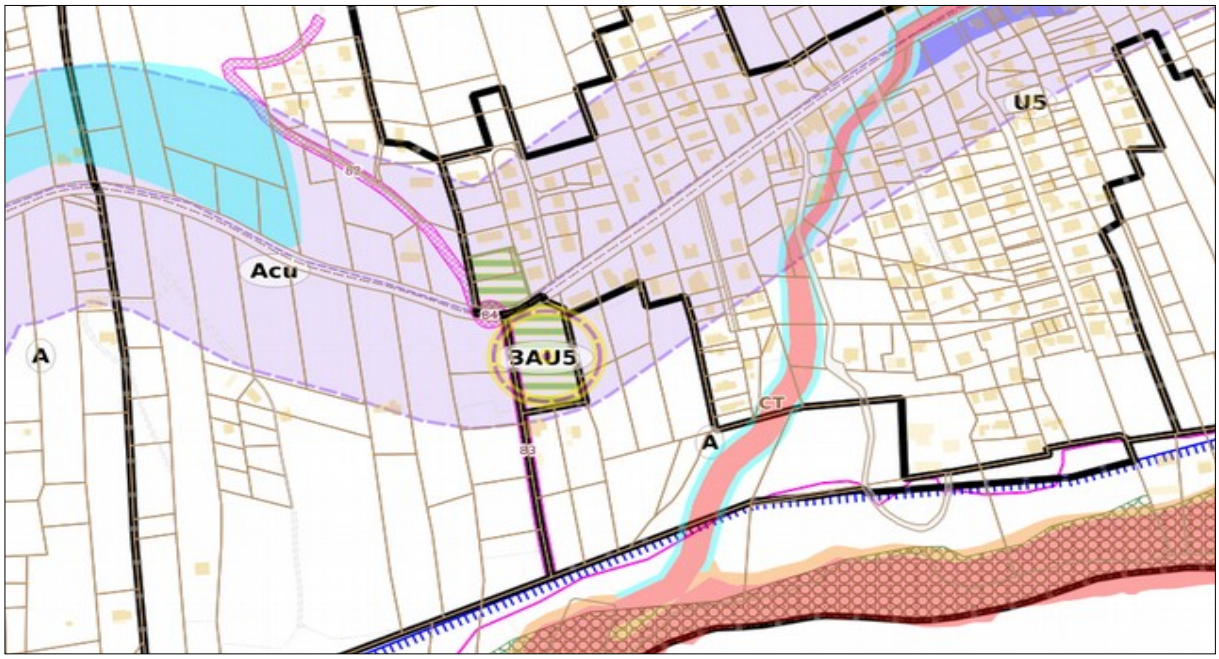
Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV3 : 33	Mme METRO Noëlle			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CT 324 **CT 325** **(OAP - M)**	U5 3Au5	Néant Néant	Vincendo //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Est satisfaite du classement de ses parcelles, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.



CT 324 et 325

<u>Réponse du maître d'ouvrage</u>

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

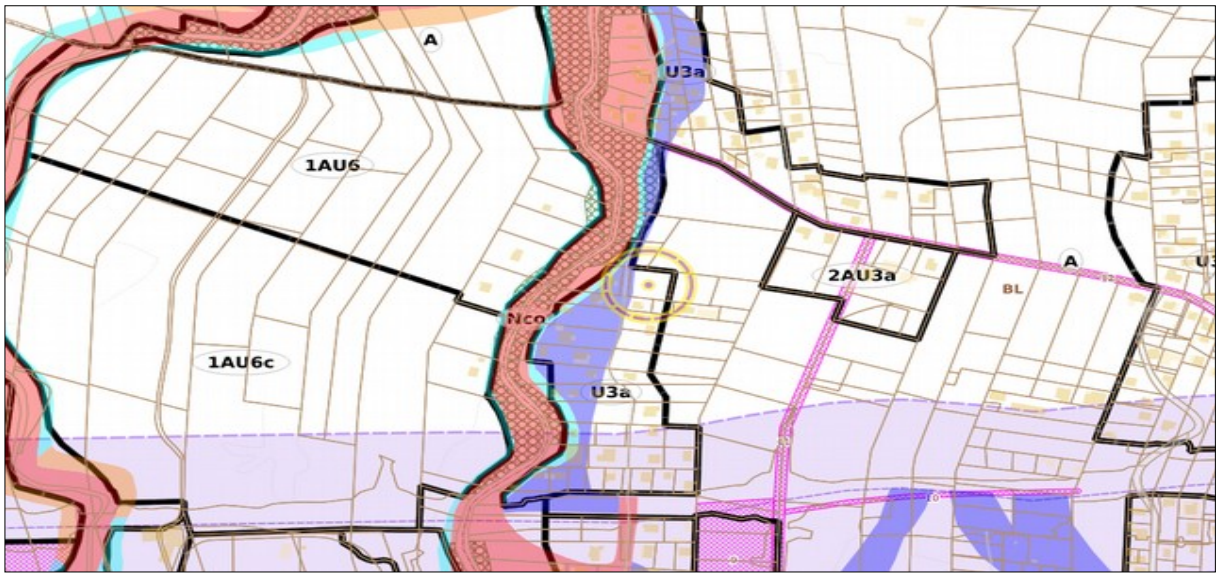
<u>Avis de la commission</u>

La parcelle CT 325 est concernée par l'OAP - M qui correspond à la création d'une opération de logements comportant, au minimum, 20 logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

HDV3 : 34	M & Mme RIVIERE Jean-Bernard			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 736	U3a	Néant	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Constatent avec satisfaction le classement de leur parcelle BL 736 en zonage U3a, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

BL 736



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

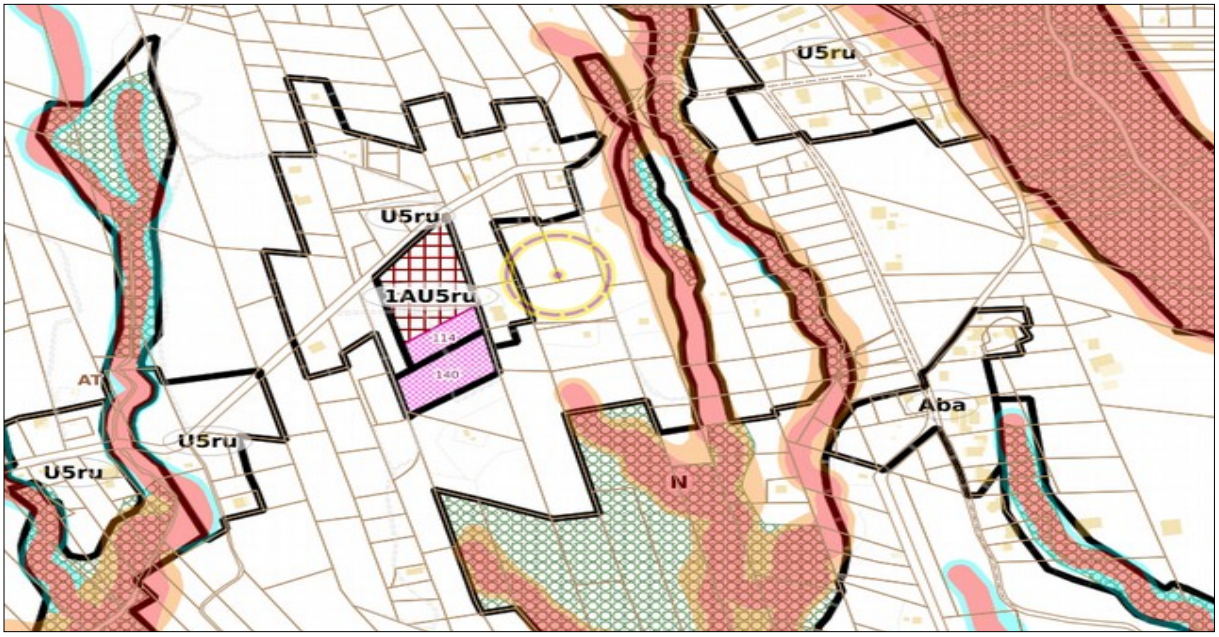
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV3 : 35	M. VIGOUREL Patrick			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 372	A	Néant	Bel Air
	AT 914	A	Néant	//
	AT 1049	A	Néant	//
	AT 1051	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral + un courrier d'une page adressé à la Présidente de la commission.				

● Demande le déclassement de ses parcelles AT 372, AT 914, AT 1049 et AT 1051 en zone constructible jouxtant le zonage U5ru.

AT 372, 914, 1049 et 1051



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation.
Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

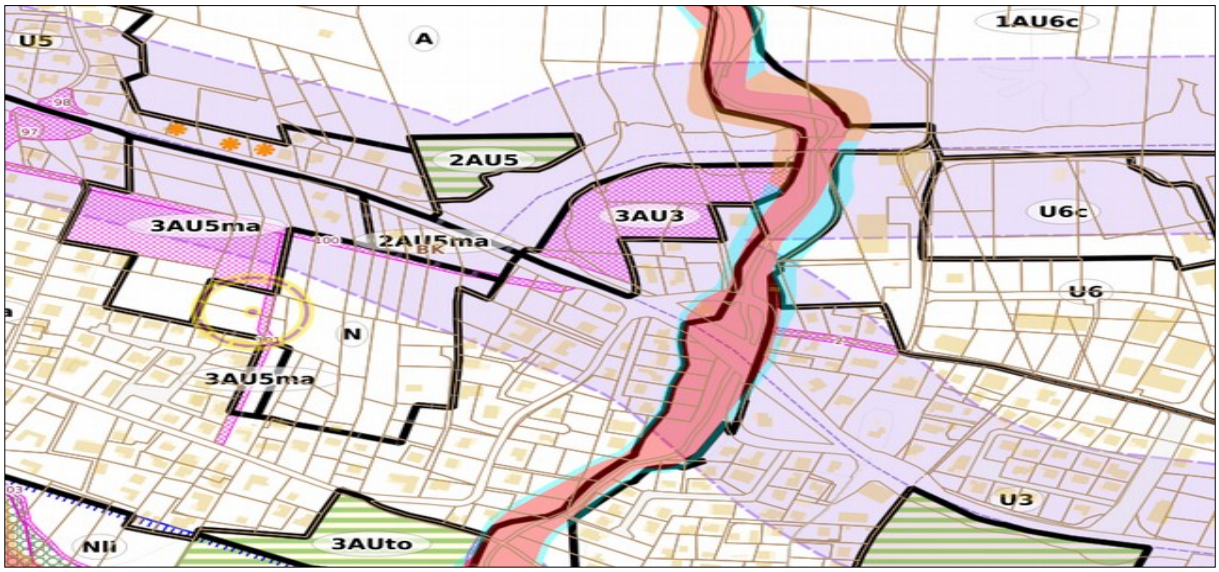
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

HDV3 : 36	Mme ANQUIBOU Colette			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 1247	N	Néant	Manapany
	BK 1248	N	Néant	//
	BK 1249	N	Néant	//
	BK 1250	N	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles BK 1247, BK 1248, BK 1249 et BK 1250 en zone constructible 3AUma.

BK 1247, 1248, 1249 et 1250



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation naturelle et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV3 : 37	M. BOULEVARD Hubert			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AX 418	A/U5ru	Néant	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que sa parcelle AX 418 soit déclassée en totalité en zonage U5ru.



AX 418

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Une partie de cette parcelle est classée en U5ru dans le projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018. Une nouvelle possibilité d'extension urbaine ne pourra plus répondre aux limites et aux conditions fixées au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

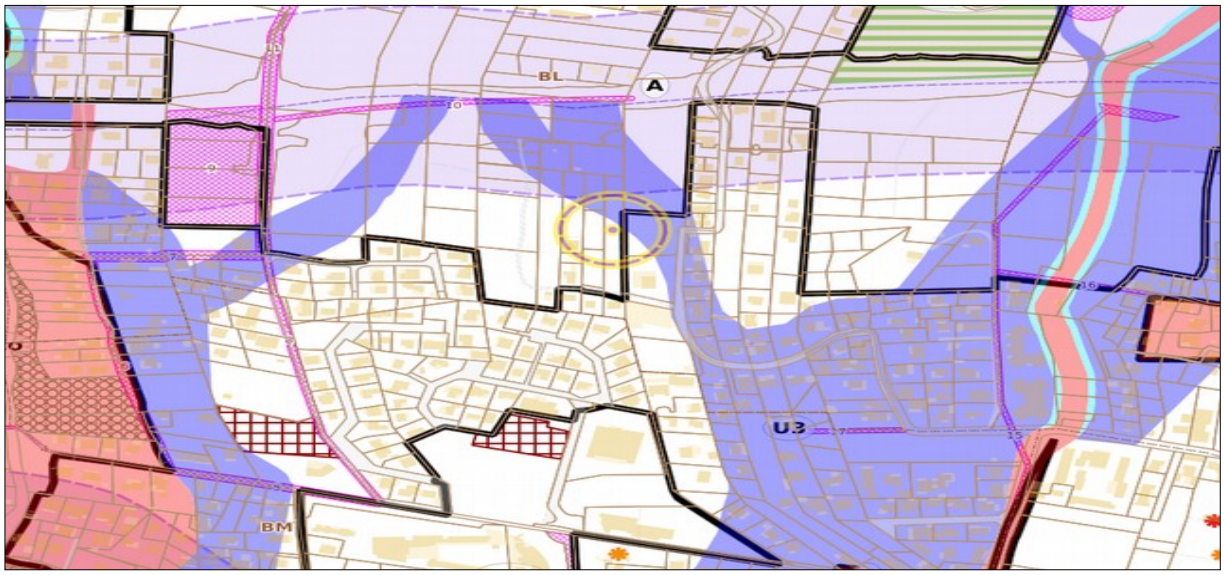
Avis de la commission

Le contributeur a bénéficié un classement en zone urbaine.
L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

HDV3 : 38	M. LAURET Guy-Noël			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 51	A/U3	Néant /B2	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle BL 51 en zone constructible.

BL 51



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

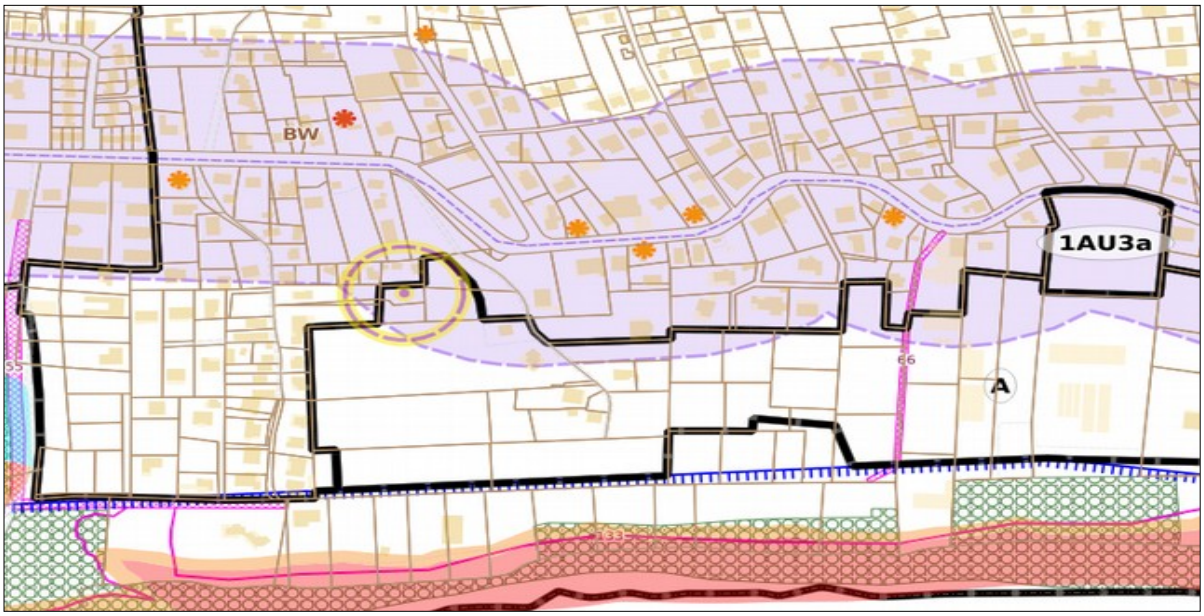
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV3 : 39	M & Mme HUET Christophe			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BW 1898	A	Néant	Centre-ville
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle BW 1898 jouxtant sur deux façades le zonage U3a.

BW n°1898



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus / Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

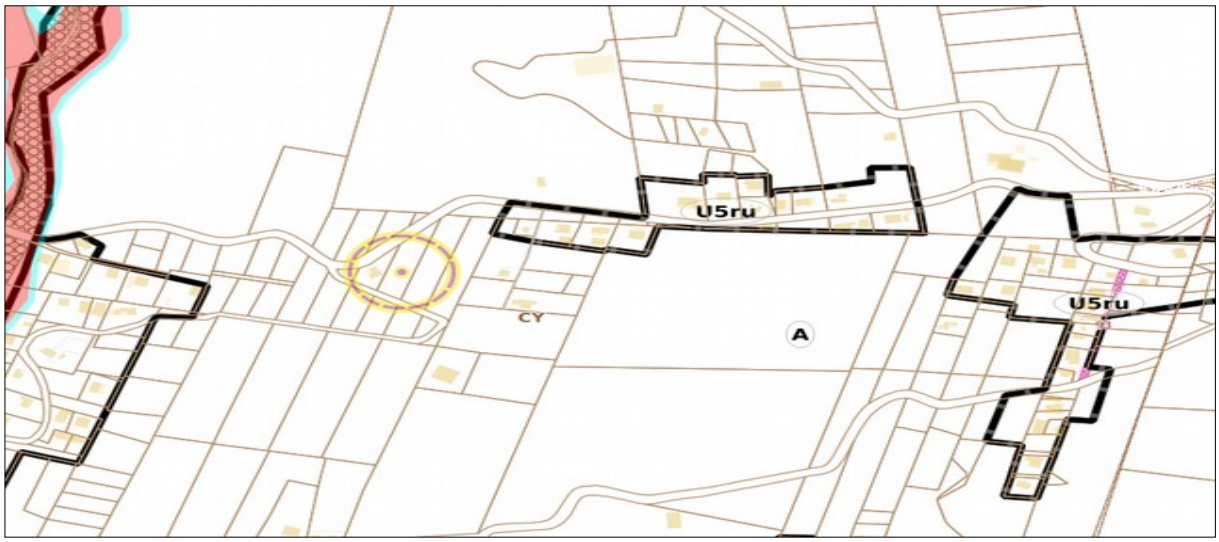
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

HDV3 : 40	M. TECHER John Pascal			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 258	A	Néant	Vincendo
	CY 382	A	Néant	//
	CY 383	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral + 3 pages dont un courrier manuscrit d'une page adressé à la Présidente, une copie d'un courrier de 2 pages reçu de la mairie.				

● Demande le déclassement de ses parcelles CY 258, CY 382 et CY 383 en zone constructible.

CY 258, 382 et 383



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

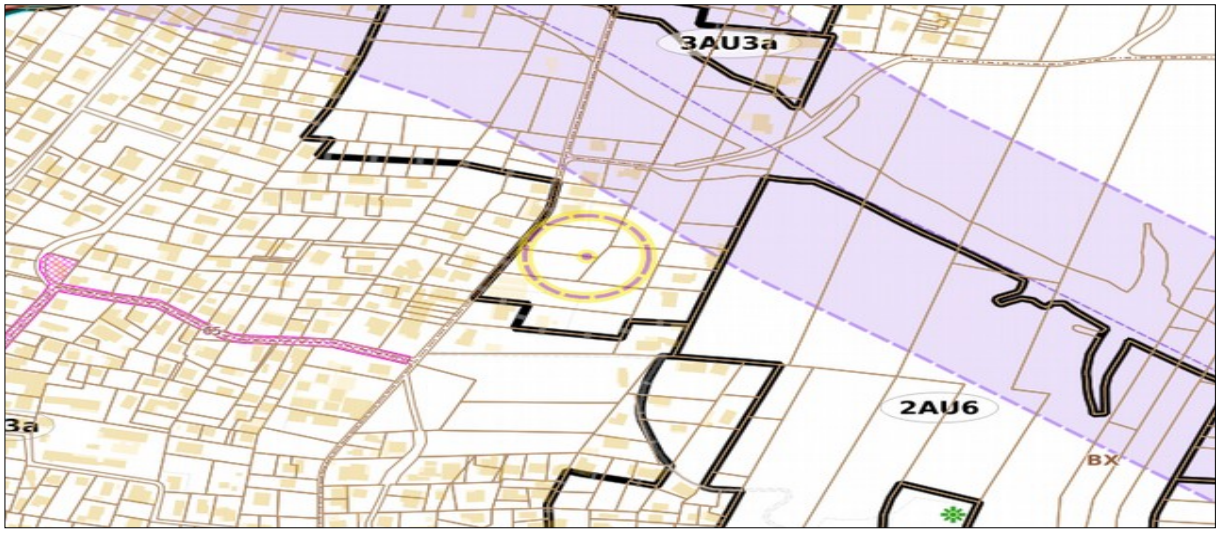
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

HDV3 : 41	M. MOREL Joseph-Bertrand			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 1217	A	Néant	Les Jacques
	BX 1218	A	Néant	//
	BX 1219	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- La parcelle BX 1217appartient à Mme MOREL Cathy.
- La parcelle BX 1218 appartient à M. MOREL Bertrand.
- La parcelle BX 1219 appartient à M. MOREL Bernard.
- Ce contributeur à l'enquête demande le déclassement des 3 parcelles en zonage U3a.
- Précise que les parcelles BX 1217 et BX 1219 jouxtent sur une façade le zonage U3a.

BC 1217, 1218 et 1219



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

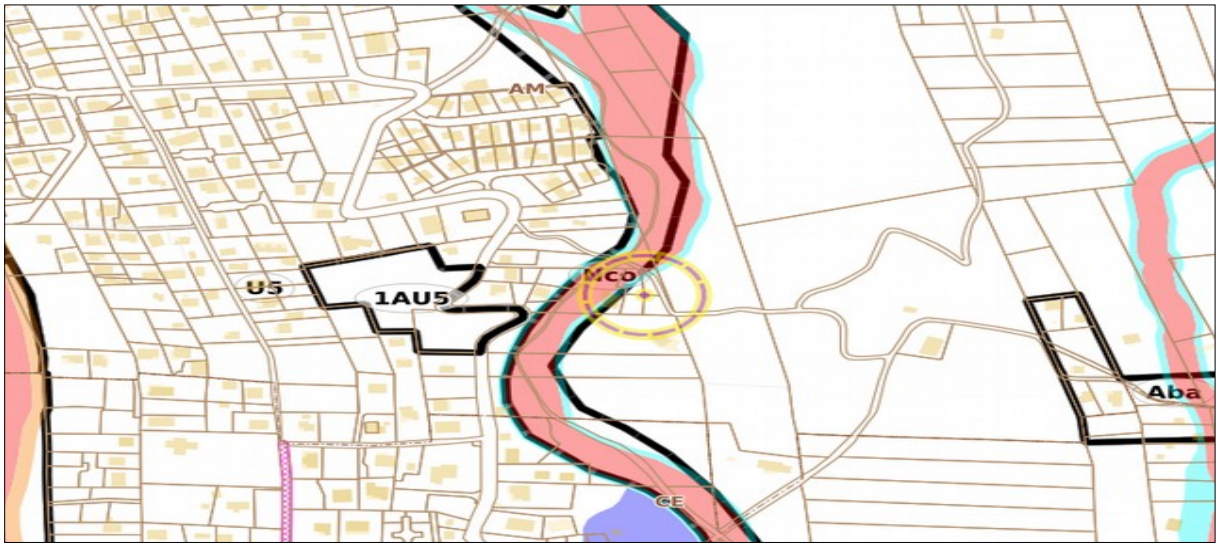
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV3 : 42	Mme FOLIO Marie-Véronique			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AM 1009	A	Néant	Jean-Petit
	AM 1010	A	Néant	//
	AM 1011	A	Néant	//
	AM 1012	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses 4 parcelles AM 1009, AM 1010, AM 1011 et AM 1012 en zone constructible.

AM 1009, 1010, 1011 et 1012



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

HDV3 : 43	M. RIGLOS Olivier Syndicat du Sucre de la Réunion			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BY 58 **BY 59**	N/U N/U	Néant Néant	Langevin //
Documents remis : Un extrait cadastral + Un courrier de 8 pages. Ces parcelles correspondent à l'emprise de la balance Langevin.				

● **Estime** qu'une réflexion approfondie sur les fonctions et le fonctionnement des espaces agricoles doit pouvoir guider et favoriser l'ambition d'un développement urbain maîtrisé, garant d'une utilisation optimale et cohérente des ressources foncières limitées.
● **Indique** que la poursuite du développement agricole de La Réunion et de la filière canne-sucre-énergie s'appuie sur des exploitations robustes et pérennes et qu'à ce titre, cela passe par le maintien de la vocation exclusivement agricole des sols offrant les meilleurs potentiels agronomiques.
● **Rappelle** qu'à l'échelle communale, il appartient au PLU de garantir l'extension des espaces dédiés à l'agriculture, conformément à la stratégie et aux prescriptions du SAR afin de favoriser les exploitations.
● **Considère** qu'il est primordial de limiter la fragmentation des espaces à vocation agricole ainsi que la dissémination du bâti au sein des espaces de production, source de conflits d'usage et de voisinage.
● **Quantifie** au nombre de 4 ses observations sur le projet de PLU qui portent essentiellement sur :
1. La limitation des extensions urbaines sur les terres agricoles en privilégiant les capacités de densification sur les centralités du Centre-ville et de Vincendo.
● **Souhaite** que les secteurs non bâtis entre les Jacques et Bois-Noir (19 ha) et Vincendo, rue de la Marine, rue Georges Fourcade (7,8 ha) en zone A règlementaire soient classées en zone A règlementaire.

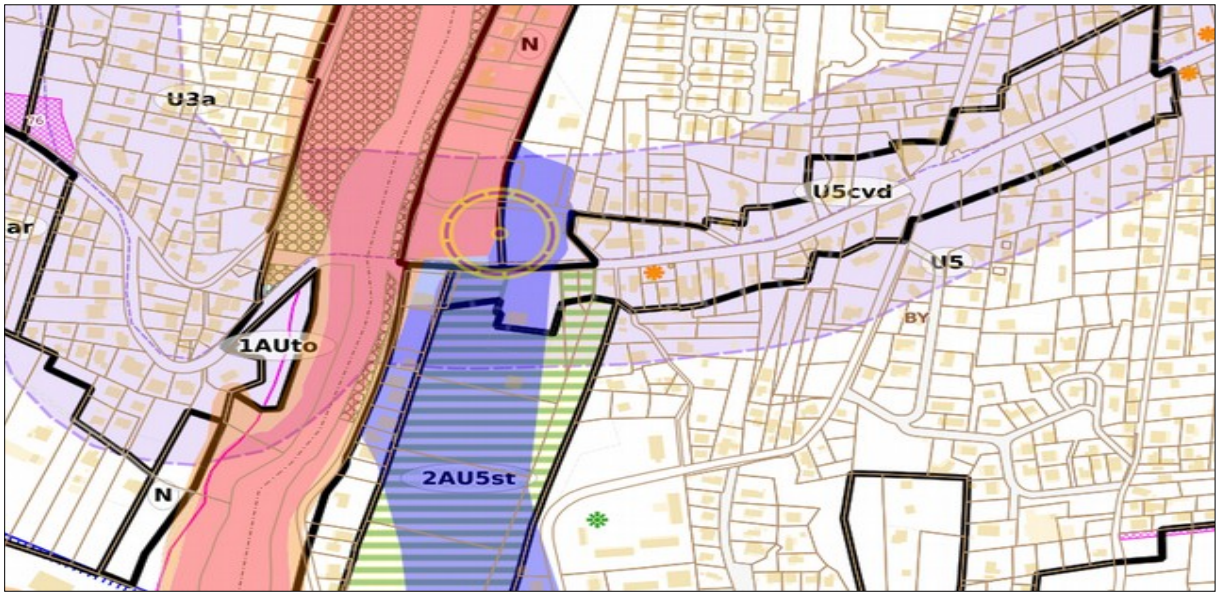
2. Le maintien de la coupure d'urbanisation de Matouta en zone agricole règlementaire.
● **Demande** de maintenir cette coupure d'urbanisation en zone règlementaire Acu conformément aux dispositions du SAR et en particulier les préconisations attachées à la prescription n°3 du document.

3. Le règlement de la zone A et les possibilités de construction.
● **Précise** que le règlement de la zone A du projet de PLU n'est pas compatible avec la prescription du SAR, et fragilise la vocation agricole des terres.
● **Rappelle** que le règlement de la zone A doit permettre de contenir et encadrer la constructibilité des zones agricoles.
● **Demande** de modifier le règlement de la zone A en :
⇒ Supprimant les points 2 et 8 du chapitre 2-2 en pages 111 et 112 concernant les logements et les bâtiments divers pour la diversification.
⇒ Remplaçant le point 1 du chapitre 2-2 en page 111 de la formulation.
⇒ Insérant un nouveau point 2 en remplacement du point 8 concernant les activités de diversification.
⇒ Remplaçant le point 7 du chapitre 2-2 p.111 concernant les extensions et annexes des habitations existantes en zone A.
● **Souhaite** enfin que les documents graphiques indiquent l'emplacement des bâtiments d'élevage et la matérialisation du périmètre de la règle de réciprocité.

4. L'OAP sur le secteur Langevin.
● **Demande** le maintien et le fonctionnement du centre de réception de canne à sucre de Langevin, dit « balance », localisé dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les parcelles BY 58 et BY 59 qui bordent la RN 1.
● **Observe** que le PADD du projet de PLU de Saint-Joseph, envisage à terme la relocalisation du centre de réception de canne au sein d'un nouveau « pôle agricole ».

● **Retient** qu'à ce jour, ce nouveau pôle reste à définir et qu'il ne fait pas l'objet d'un emplacement réservé dans le rapport de présentation du PLU.
● **Signale** que l'éventuel déplacement du centre de réception de canne n'est pas d'actualité, ni même envisagé par les agriculteurs et les industriels en raison notamment d'une logistique de transport viable et opérationnelle pour la filière.
● **Rappelle** que le Plan Réunionnais de Développement Durable de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire (PRAAD) approuvé par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA) en 2014, préconise, p.62, *« la pérennisation et la modernisation des centres de réception de canne et prévoit, dans son objectif opérationnel n°4, de protéger durablement les plateformes de réception et leurs environnements et accès au travers de Projets d'Intérêt Général (PIG) p.39. »*
● **Termine** sa requête en rappelant de veiller, dès la définition de l'OAP, à écarter tout risque de conflit de voisinage en intégrant au projet d'aménagement les exigences de fonctionnement du centre de réception de canne.

HDV3 : 43 fin : BY 58 et 59



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace urbain de référence Agricole Espace remarquable du littoral	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

- La limitation des extensions urbaines sur les terres agricoles

Lors de l'approbation, les dispositions qui seront prises par la commune pour atteindre la densité imposée par le SAR et limiter les extensions urbaines sur le pôle secondaire sont :
- la prise en compte d'un équivalent logement pour les extensions urbaines créant de la surface de plancher à partir d'exemples d'équipements similaires sur une aire géographique plus ou moins proche,
- l'augmentation de la densité dans différentes zones (U1, U4, U3 et U3a). La commune propose une péréquation entre les différents secteurs pour atteindre la densité de 50 logts/ha. L'objectif de densité minimale est considéré à l'échelle de la polarité et non à l'échelle de l'opération.
- la suppression de plus de 5 ha d'extensions urbaines (Manapany, Grègues, Centre-ville, les Jacques et Bois Noirs) pour respecter la prescription du SAR.

Sur la polarité Langevin/ Vincendo, l'objectif de densité 30 logements/ hectare est atteint dans le projet de PLU nécessitant aucune réduction des extensions urbaines.

- Maintenir la coupure d'urbanisation de Matouta en zone agricole réglementaire

Le document graphique sera modifié en prenant en compte le reclassement de la zone Ncu (secteur de Matouta-Girofles) en Acu compte tenu de la qualité de ces terres agricoles.

- Limiter la constructibilité des zones agricoles

Les articles du règlement de la zone agricole seront modifiés en prenant en compte certaines formulations proposées par la CDPENAF :

- « La construction de bâtiments techniques agricoles, sous réserve que leur implantation soit strictement liée et nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole. Ils devront être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation. Le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques devra être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère. »

- les constructions à usage agrotouristique sont admises sur le terrain d'assiette d'une exploitation existante, viable et pérenne, dès lors qu'elles permettent la découverte et la mise en valeur des produits issus exclusivement de l'exploitation et assurant pour l'exploitant un complément de revenu à son activité principale. L'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est autorisé dans l'enveloppe des bâtiments existants ou accolés à ceux-ci et dans la limite totale de 200 m² de surface de plancher.

- Le règlement fait référence à la notion de « construction existante » pour pouvoir gérer le bâti existant en zone A et N soumis obligatoirement à l'avis favorable de la CDPENAF.

- Intégrer le maintien et le fonctionnement du centre de réception de canne de Langevin

La création d'un nouveau pôle agricole au droit de la contournante regroupant la balance-canne et le pôle d'enseignement offrira de nouvelles perspectives aux activités agricoles. Figurant dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la retranscription réglementaire de ce projet n'est pas faite. Par conséquent, sur le court et moyen terme, l'impact de ce projet sur l'activité existante est nul.

Avis de la commission

La limitation des extensions urbaines sur les terres agricoles.

Concernant les extensions urbaines, la commission d'enquête constate que dans le projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018, la commune respecte les objectifs de densité imposés par le SAR pour la ville relais de Langevin – Vincendo (à savoir, 30 logements par hectare).

Sur le pôle secondaire, la commission d'enquête souligne l'effort de la collectivité qui entend limiter l'étalement urbain, en réduisant les extensions urbaines d'au moins 5 hectares, lors de la phase d'approbation du PLU. Ainsi, l'objectif de densité de 50 logements hectare imposé par le SAR sur cette centralité, devra être atteint et respecté.

Maintenir la coupure d'urbanisation de Matouta en zone agricole.

La commission d'enquête souligne la volonté de la commune de protéger les terres à forte valeur agronomique, en reclassant la coupure d'urbanisation de Matouta – Girofles en zone agricole réglementaire.

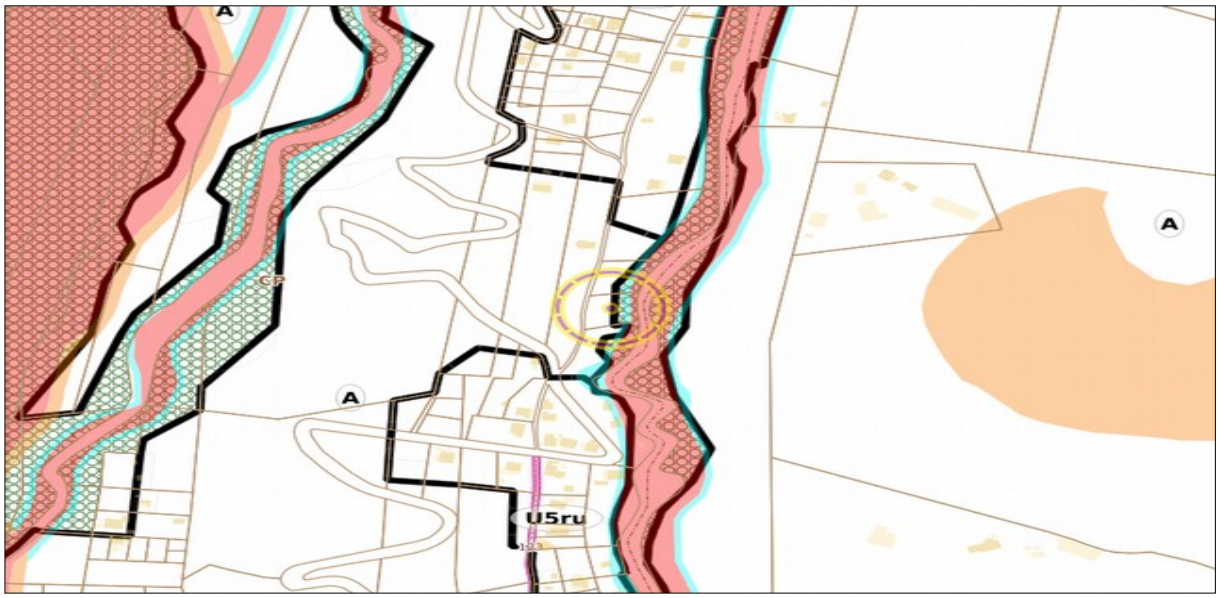
Limiter la constructibilité des zones agricoles.

S'agissant du règlement de la zone agricole, la commission d'enquête encourage la commune à modifier les articles en suivant, dans la mesure du possible, les recommandations proposées par la CDPENAF.

HDV3 : 44	M. JULIENNE Frédéric			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CP 365	A/Nco/Ebc	Néant/B2u	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que sa parcelle CP 365, dont une partie est classée en zonage Nco, soit totalement déclassée en zonage constructible.

CP 365



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

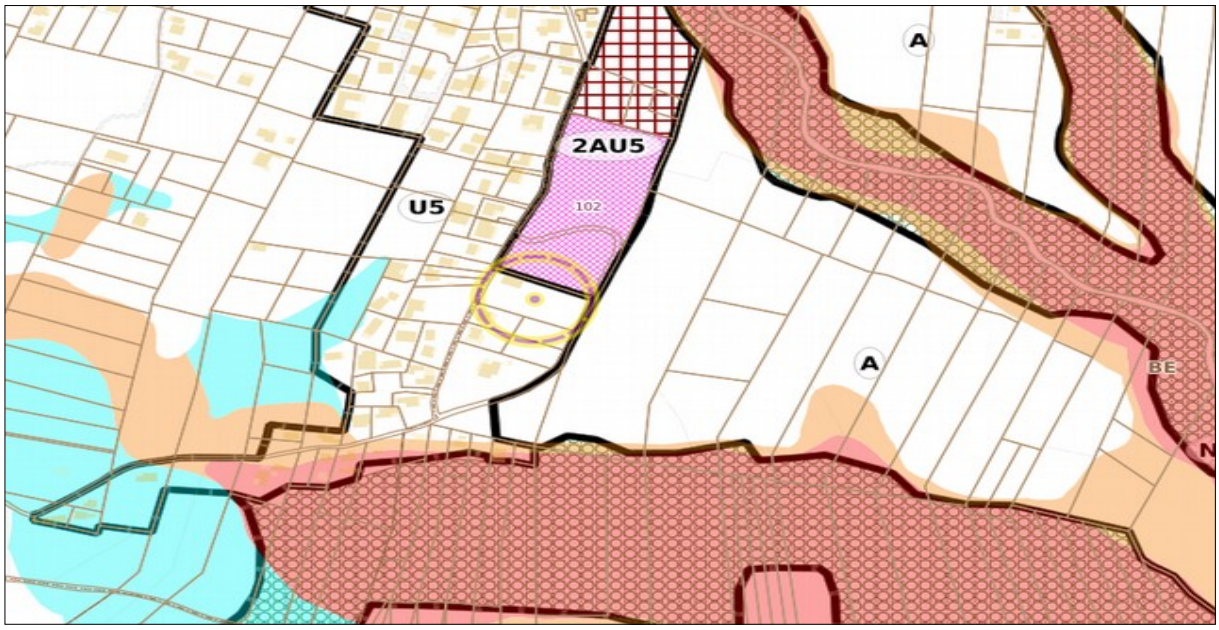
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

HDV3 : 45	M. & Mme RUCKER Bernard			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BE 229	U5	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Satisfaits du classement de leur parcelle BE 229 en zonage U5 sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

BE 229



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

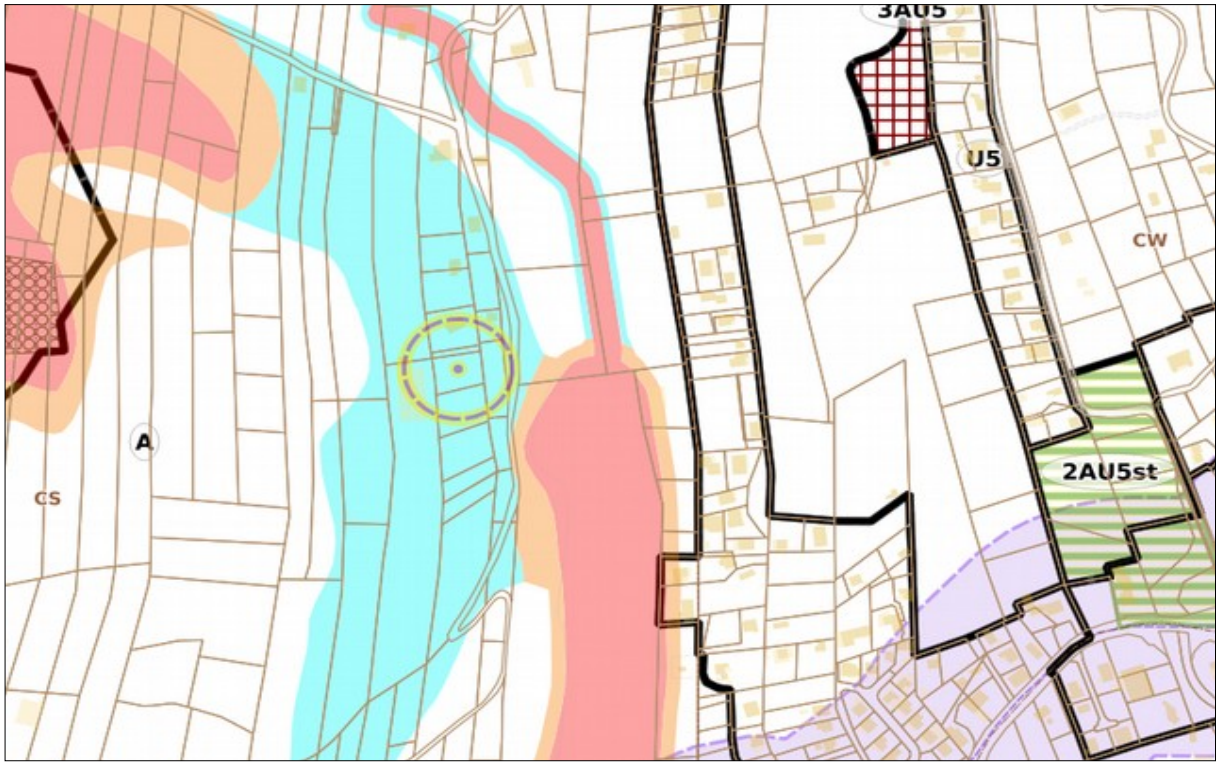
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

HDV3 : 46	M. & Mme GENEVIEVE Clément			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CS 500 **CS 501**	A A	B2u B2u	Vincendo //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demandent le déclassement de leurs parcelles CS 500 et CS 501 en zonage constructible.

CS 500 et 501



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

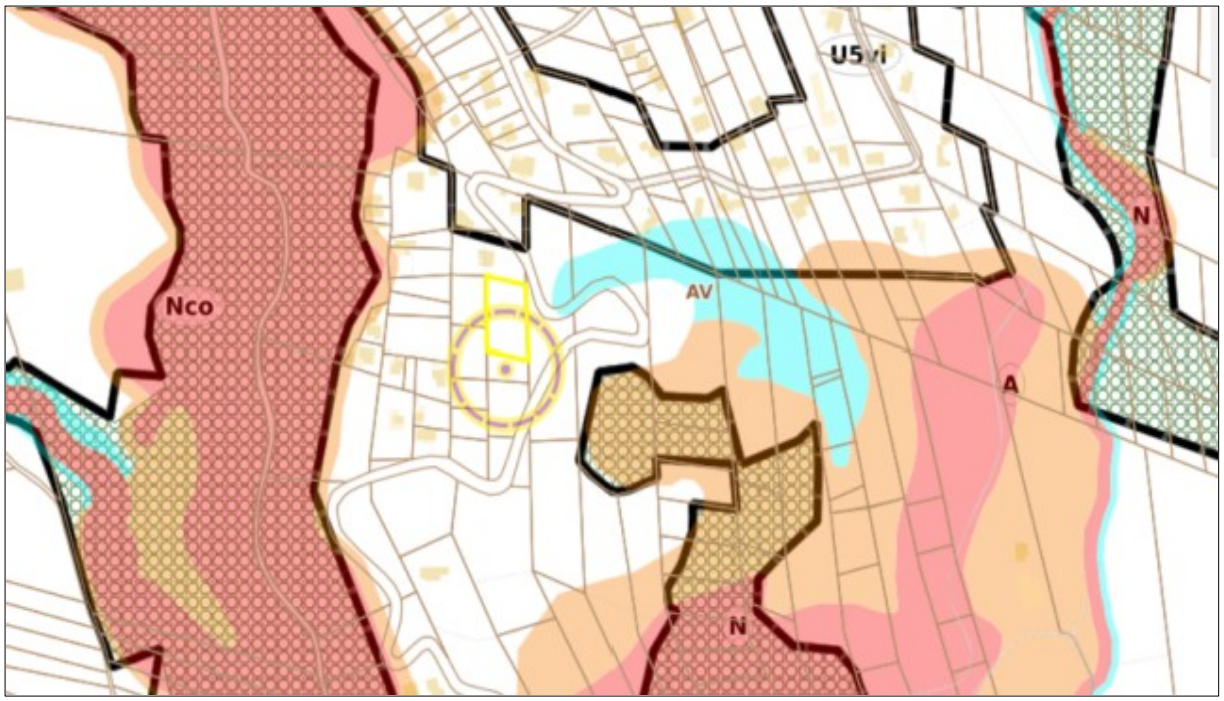
La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

1.2 MAIRIE ANNEXE DES LIANES

Mairie annexe des LIANES (LIA1))
REGISTRE n° 1

LIA1 : 01	Mme BOULANGER Josette			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 249 **AV 883** **AV 884**	A A A	Néant Néant Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Souhaite le déclassement de ses trois parcelles AV 884 - AV 883 et AV 249.
● La nécessité de construire une maison pour ses deux enfants justifie selon elle sa demande.
AV 249, 883 et 884



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

LIA1 : 02	M. HOAREAU Olivier			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AZ 607 **AZ 608**	A/Nco A/Nco	Néant/R1/R2 Néant/R1/R2	Les Lianes Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Demande que son terrain soit déclassé en zone constructible.

AZ 607 et 608



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole Espace de continuité écologique	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

LIA1 : 03	M. HOAREAU Olivier			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AZ 320	A	Néant/R2	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Demande que son terrain soit déclassé en zone constructible.

AZ 320



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

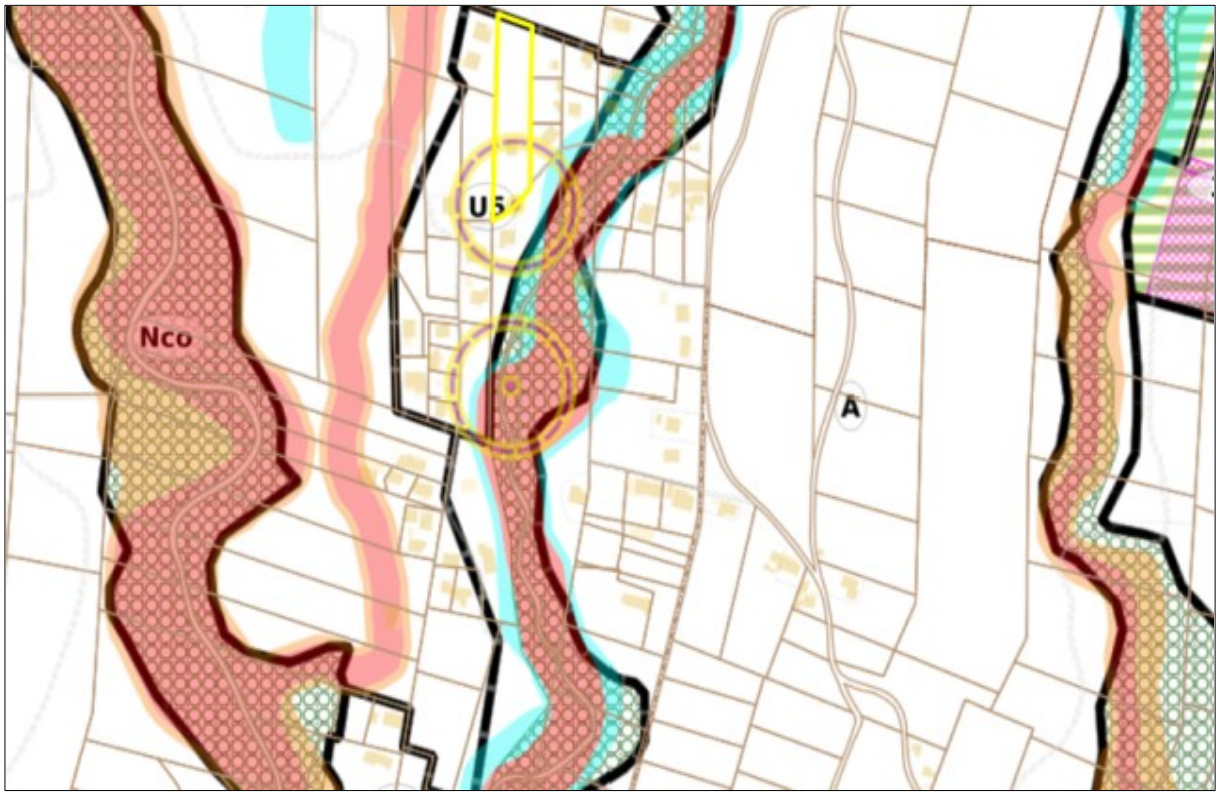
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

LIA1 : 04	M. HOAREAU Olivier			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AY 49 **AY 52** **AY 53**	U5 U5/Nco Nco	Néant Néant/B2u/R1 R1/B2u	Les Lianes // //
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Satisfait, a consulté les plans sans porter d'observations particulières au registre.

AY 49, 52 et 53



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

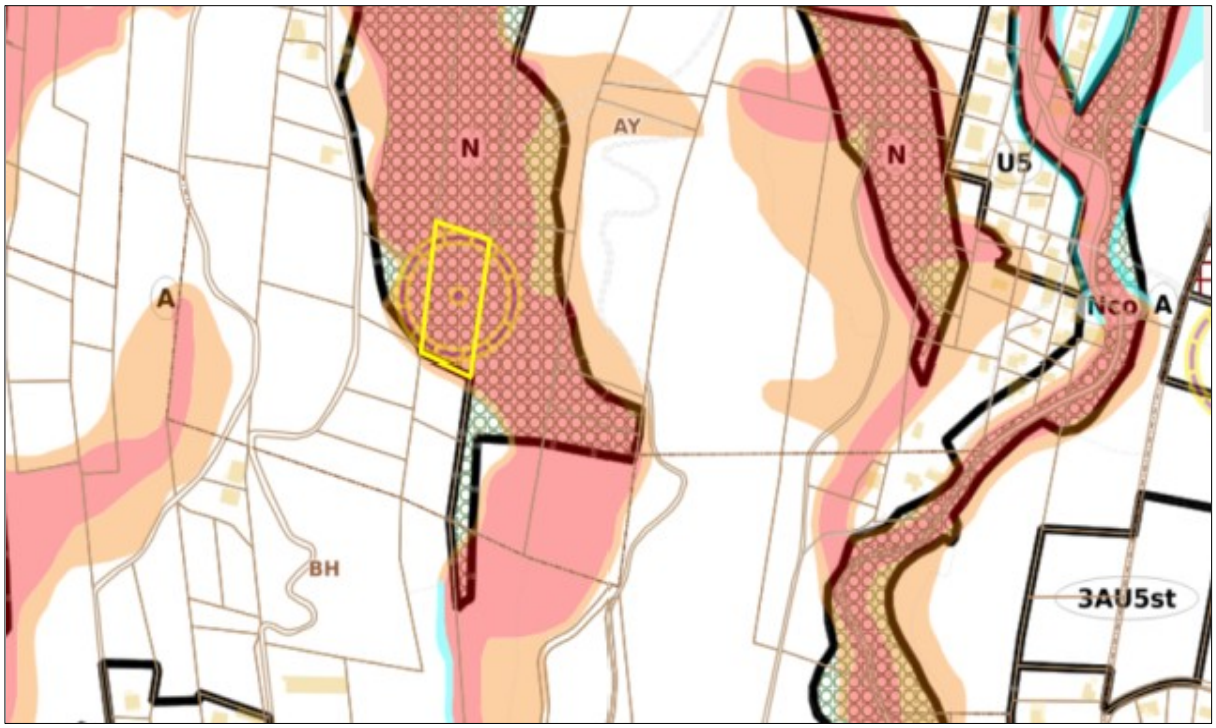
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

LIA1 : 05	M. HOAREAU Olivier			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AZ 141 **AY 233** **AZ 282**	A N U5	Néant R1 Néant	Les Lianes // //
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Ce contributeur est satisfait du zonage U5 de sa parcelle AZ 282.
● Demande le déclassement de son terrain en zone constructible.

AZ 141



Réponse du maître d'ouvrage

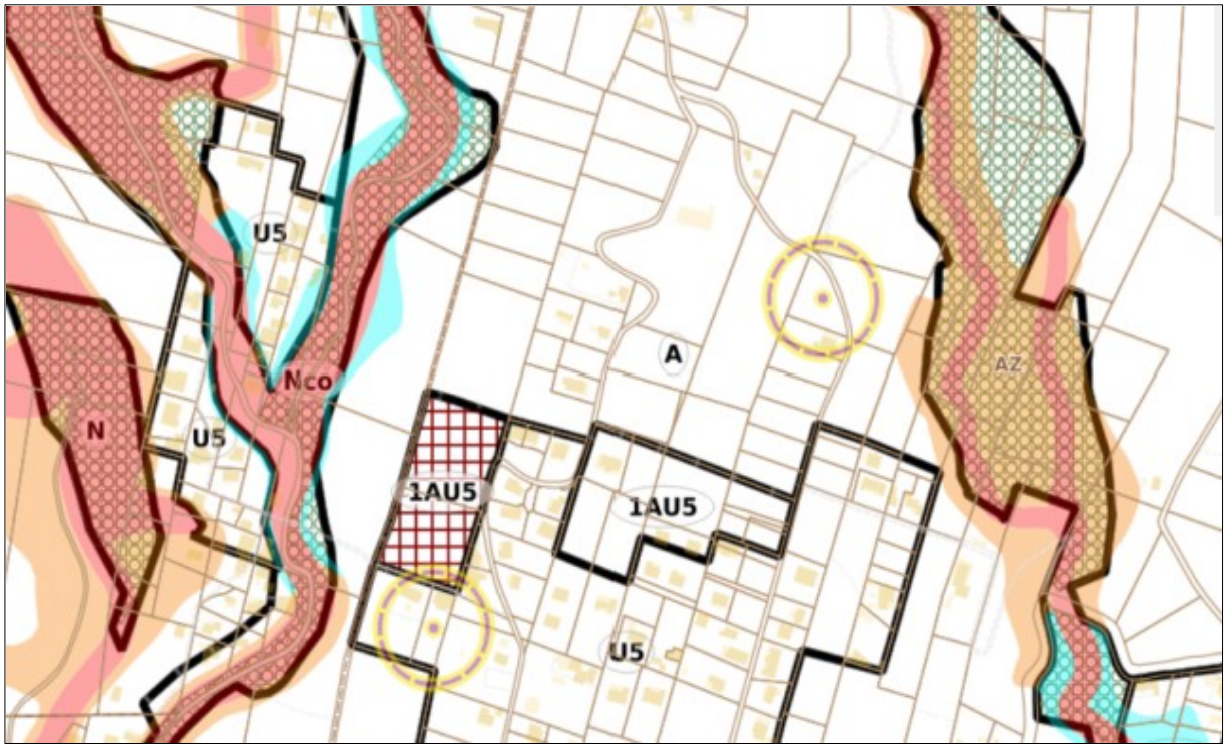
SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus / Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle AZ 141 est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

LIA1 : 05 suite et fin : AY 233 et AZ 282



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus / Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Réponse du maître d'ouvrage

Vu.

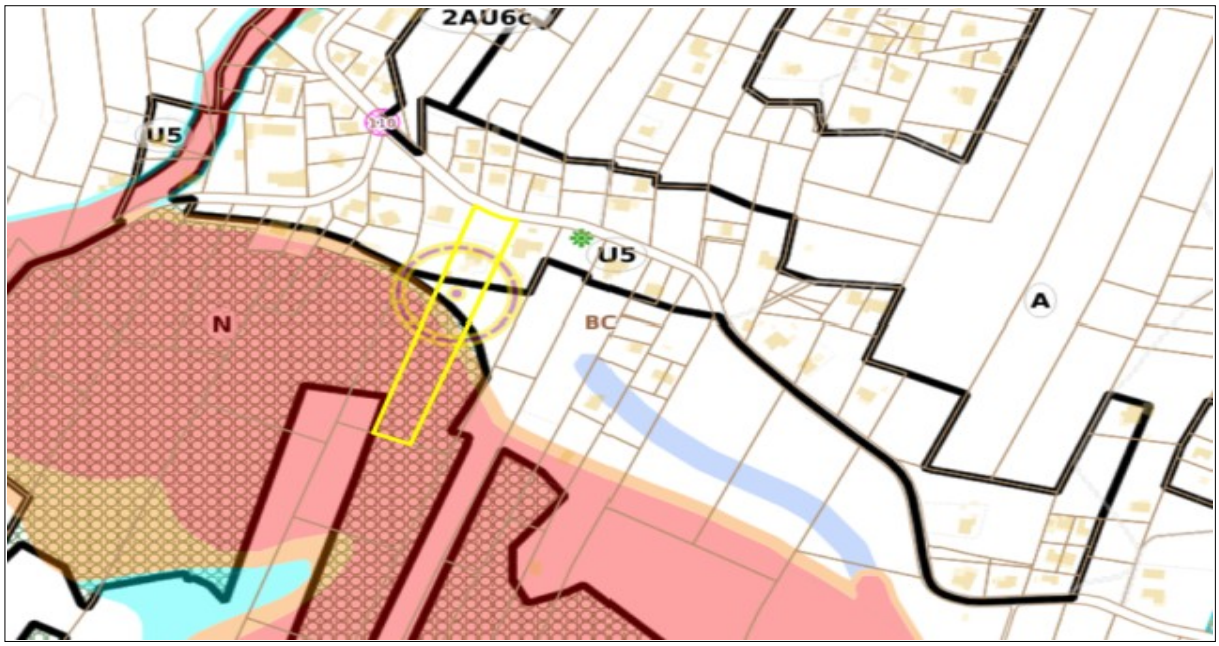
Avis de la commission

Pas de remarques particulières**.**

LIA1 : 06	M. NATIVEL Albert			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BC 125	A/N/U5	Néant/R1/R2	Bézaves
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Demande le déclassement de la partie de sa parcelle BC 125 qui jouxte le zonage N, afin de partager son terrain avec ses enfants.

BC 125



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU.

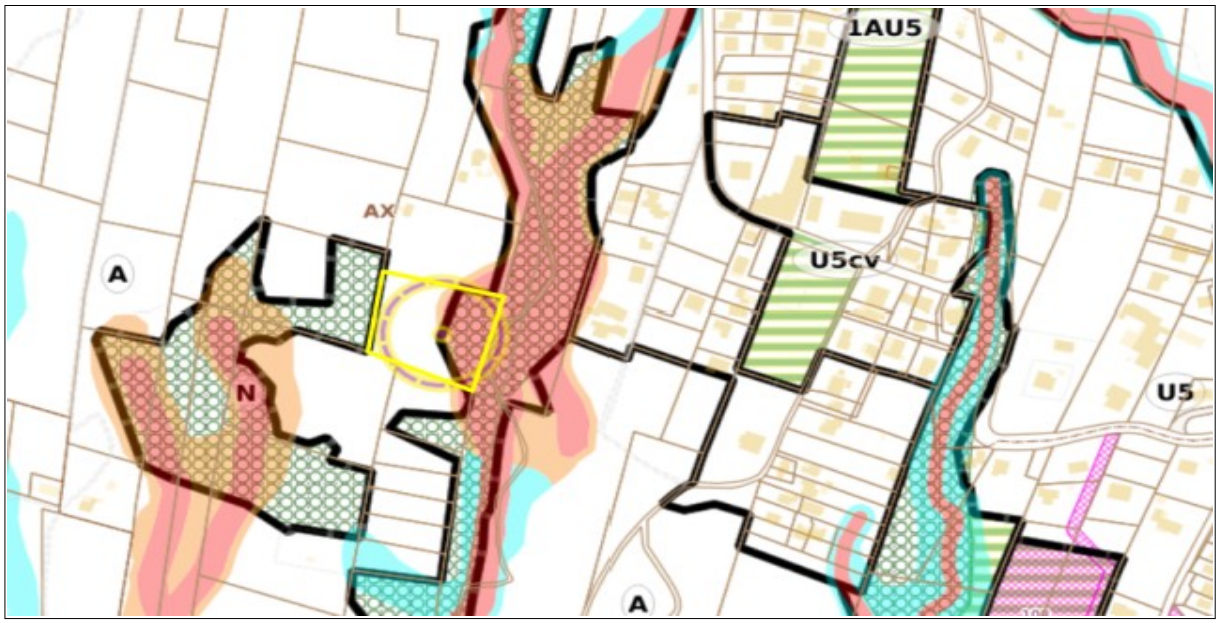
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

LIA1 : 07	M. FOLIO Yanis			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AX 93 **AV 193**	A/Nco/Ebc A	Néant/R1/R2 Néant/R1/B2u	Les Lianes Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral				

● A consulté la cartographie du PLU présentée à l'enquête, sans porter d'observations particulières au registre.

AX 93



Réponse du maître d'ouvrage

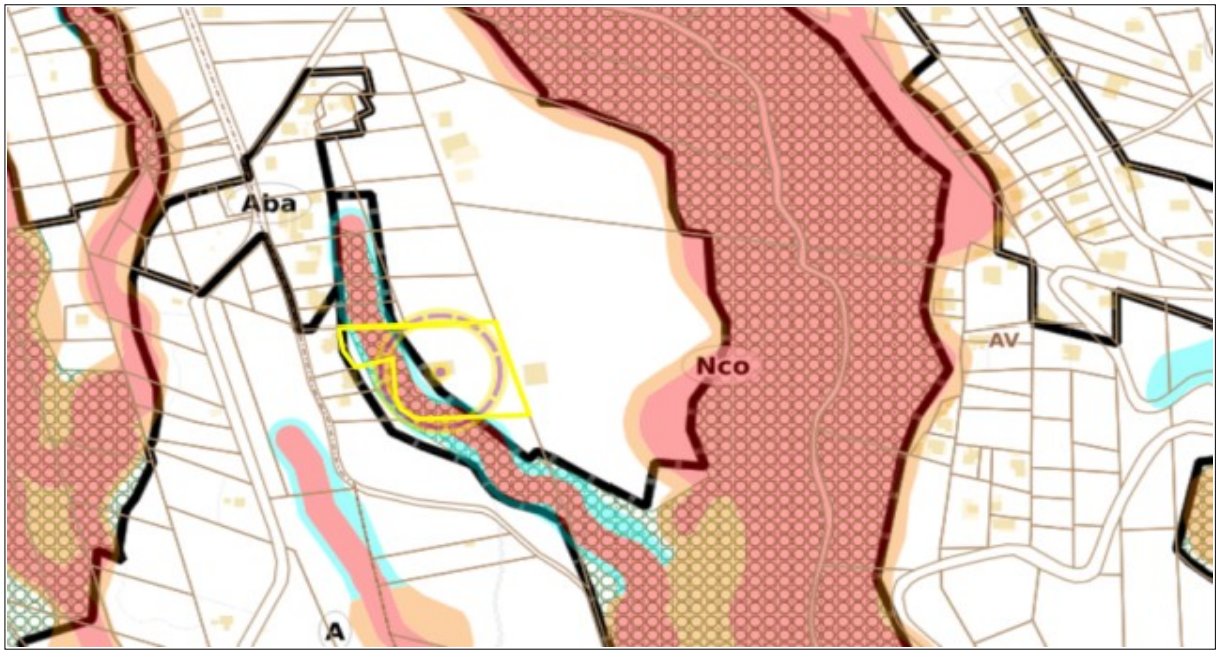
SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

LIA1 : 07 suite et fin : AV 913



.

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

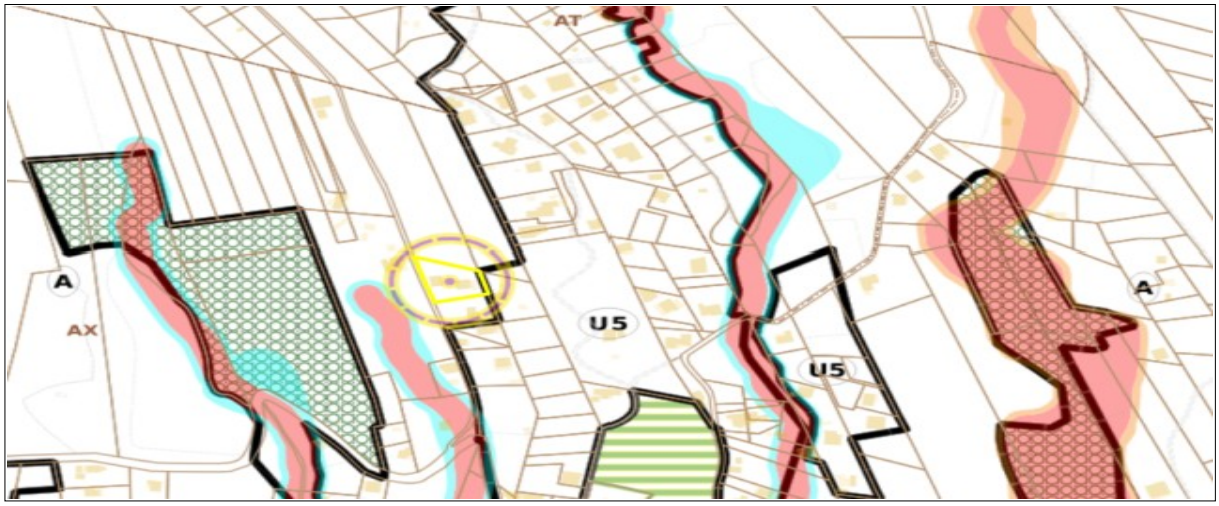
Pas de remarques particulières.

LIA1 : 08	Mme REYPE Marie-Christine			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AX 133	A	Néant	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Constate que le zonage U5 est contigu à sa parcelle.

● Demande le déclassement de sa parcelle.

AX 133



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

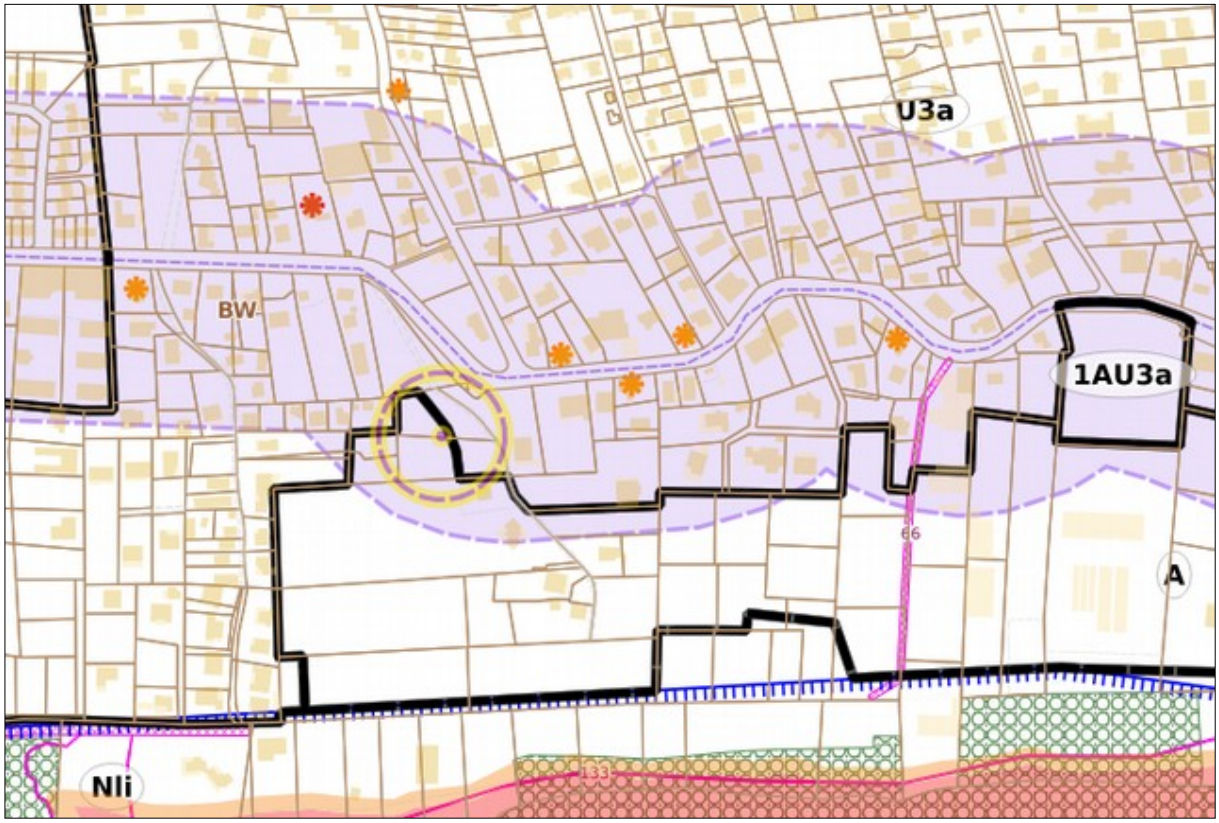
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

LIA1 : 09	M. & Mme MARION Erick - Annick			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BW 1086 **BW 1087**	A/U3a A/U3a	Néant Néant	Centre-ville //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demandent le déclassement total de leurs parcelles en zonage U3a.

BW 1086 et 1087



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie des parcelles est classée en zone U3a au projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018.

Avis de la commission

Afin de prendre en compte la topographie des parcelles, dont les superficies sont amputées par un relief accidenté, il est demandé au maître d'ouvrage d'étendre la zone d'extension urbaine.

LIA1 : 10	M. PAYET Jocelyn			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BD 221 **BD 224**	A A	Néant Néant	Bézaves //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Possède ces parcelles BD 221 et BD 224 depuis plus de 25 ans.

● Estime que ses parcelles sont d'une superficie insuffisante pour en vivre de l'agriculture, raison pour laquelle il demande leur déclassement.

● Signale que le secteur, pourvu de constructions, est desservi en eau et électricité.



BD 221 et 224

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

LIA1 : 11	M. VITRY Janil - Mme VITRY Marguerite			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BC 270 **BC 586**	A A	Néant Néant	Les Lianes //
Documents remis : Un extrait du Plan cadastral. Un courrier de 2 pages. Un extrait du PPR de 2 pages. Un document graphique de 3 pages. 4 photos du secteur. Une procuration.				

● Demandent le déclassement partiel de leurs parcelles BC 270 et BC 586 en zone constructible U5, par alignement sur les parcelles bâties en limite Est et Ouest.
● Signalent que ces terrains sont en partie limitrophes au Nord, à l'Est et à l'Ouest à des parcelles construites en zone U.
● Observent qu'en limite Sud de la parcelle BC 270 se trouve un ensemble d'habitations.
● Relèvent que les bâtis existants sur les parcelles limitrophes référencées BC 678 et BC 680, ne figurent pas sur le document graphique n°3 joint au dossier d'enquête.
● Rappelle que leurs parcelles, selon le Plan de Prévention des Risques (PPR) de la commune de Saint-Joseph approuvé le 16 mars 2017, ne se situent pas en zone exposée aux risques.
● Informe que ces terrains sont desservis par des voies d'accès vers la voie communale.

BC 270 et 586



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie des parcelles pourra être classée en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de ces parcelles.

Mairie annexe des LIANES (LIA2)
REGISTRE n° 2

LIA2 : 01	Mme FONTAINE Romanella			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AW 517	A	Néant	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle pour construire sa maison.
● Déclare avoir hérité de son terrain depuis 20 ans.
● Signale qu'elle demande ce déclassement depuis plusieurs années mais sans succès à ce jour.
● Regrette de payer un loyer mensuel de 680 €, alors qu'elle pourrait être propriétaire de sa maison, d'autant plus que son mari est maçon.
● Rappelle que son terrain borde la route où les réseaux sont existants.
● Revendique d'être traitée comme tous les voisins de son terrain qui ont construit une maison dans cette zone agricole.
● Demande à la mairie de lui accorder une chance en faisant preuve de compréhension et bienveillance à son égard.

AW 517



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation

La parcelle est située en pleine zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

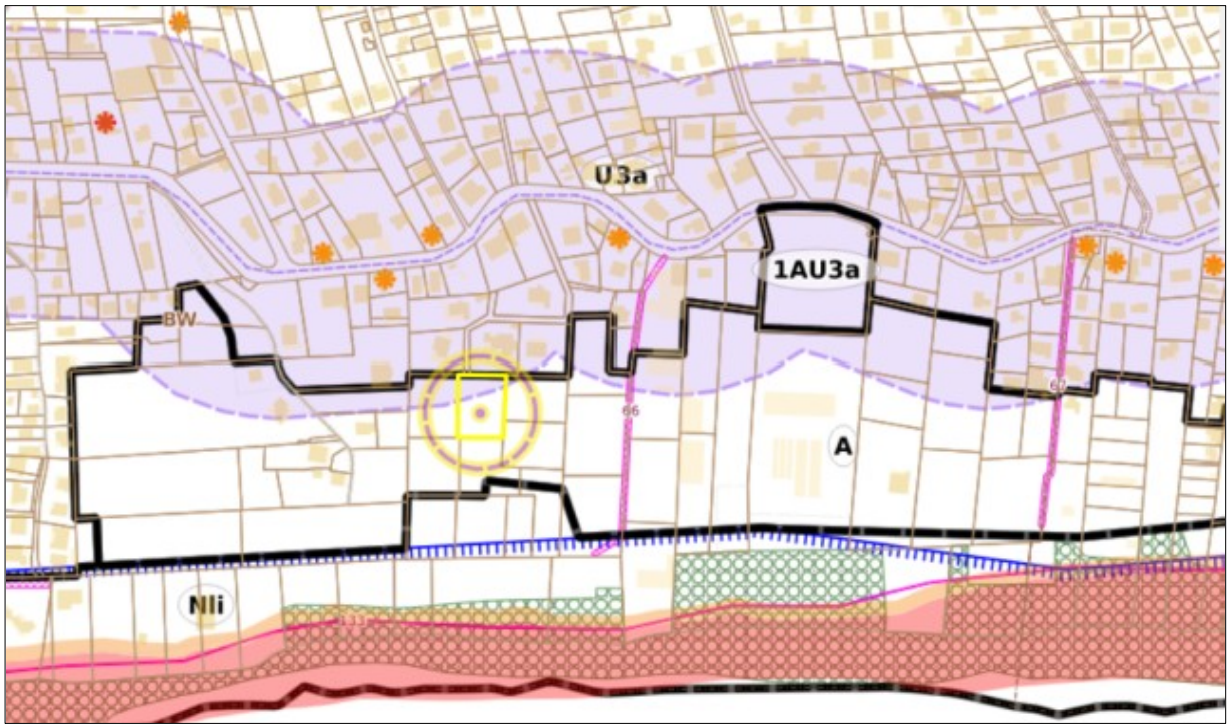
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

LIA2 : 02	Mme MOREL Nicole			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BW 1492	A	Néant	Centre-Ville
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Déplore qu'après plusieurs courriers transmis à la mairie, cette dernière n'ait jamais répondu à ses demandes de déclassement concernant sa parcelle BW 1492.
● Signale l'existence de plusieurs habitations en zone agricole situées dans l'environnement proche de son terrain situé en même zone.
● Se présente à l'enquête pour demander le déclassement de 600 m² de terrain en zonage U3a.
● Expose son objectif de construire une maison pour elle et une pour sa fille, en justifiant le fait qu'elles sont actuellement en location.
● Estime que demander le déclassement de 600 m² lui semble vraiment raisonnable par rapport aux 1 500 m² disponibles.

BW 1492



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

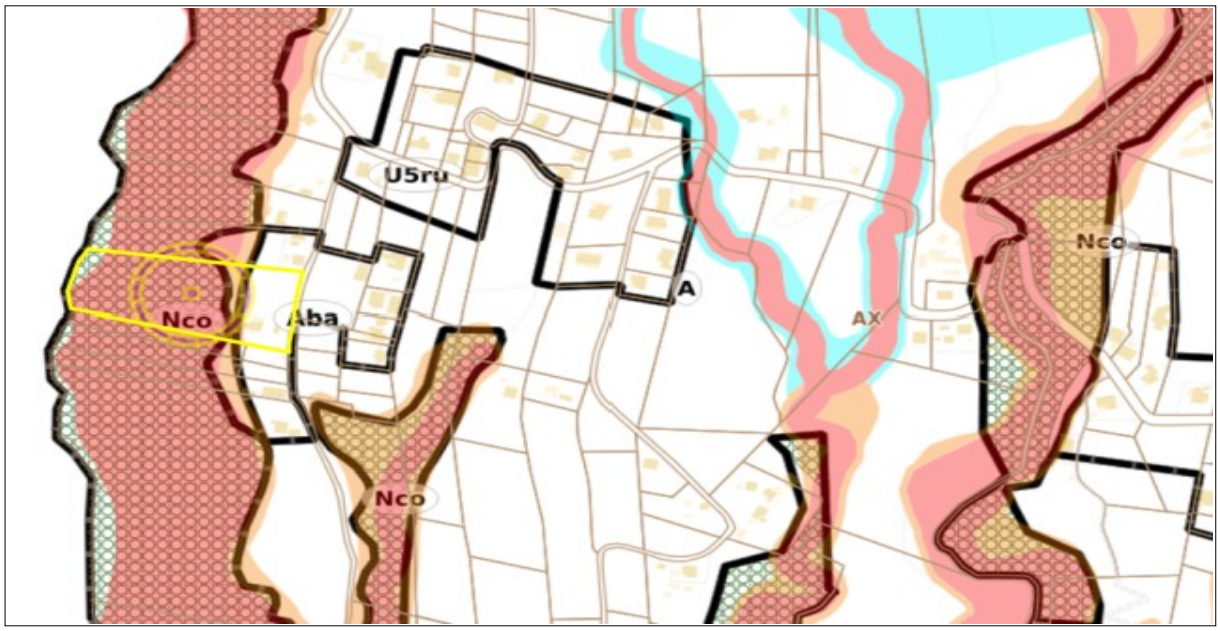
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

LIA2 : 03	Mme MOREL Samanta Sophia			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AX 4	Aba/Nco/Ebc	Néant/R1/R2	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Est satisfaite de la partie de sa parcelle classée en zonage Aba.

AX 4



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

VU.

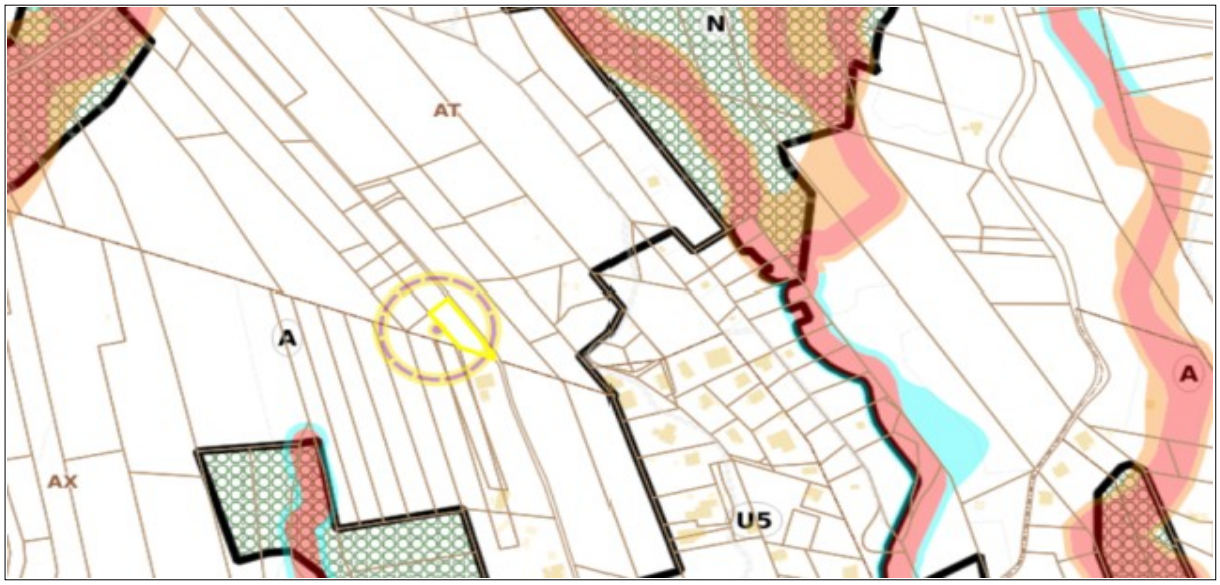
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

LIA2 : 04	M. CELESTI Wiliam			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 959 **AT 963**	A A	Néant Néant	Les Lianes //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles AT 959 et AT 963 en zone constructible.

AT 959 et 963



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les parcelles ne sont pas situées en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

LIA2 : 05	Mme BARRET Cerise			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AY 169	A/Nco/Ebc	Néant/R1/R2	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AY 169 dans la partie qui jouxte le zonage U5 constructible.

● Annonce l'existence de tous les réseaux dans le secteur.

● Estime que sa demande de déclassement est raisonnable, en raison d'une contenance importante de sa parcelle dont une grande partie de sa superficie est amputée du zonage Nco inexploitable pour une construction.

AY 169



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements /hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

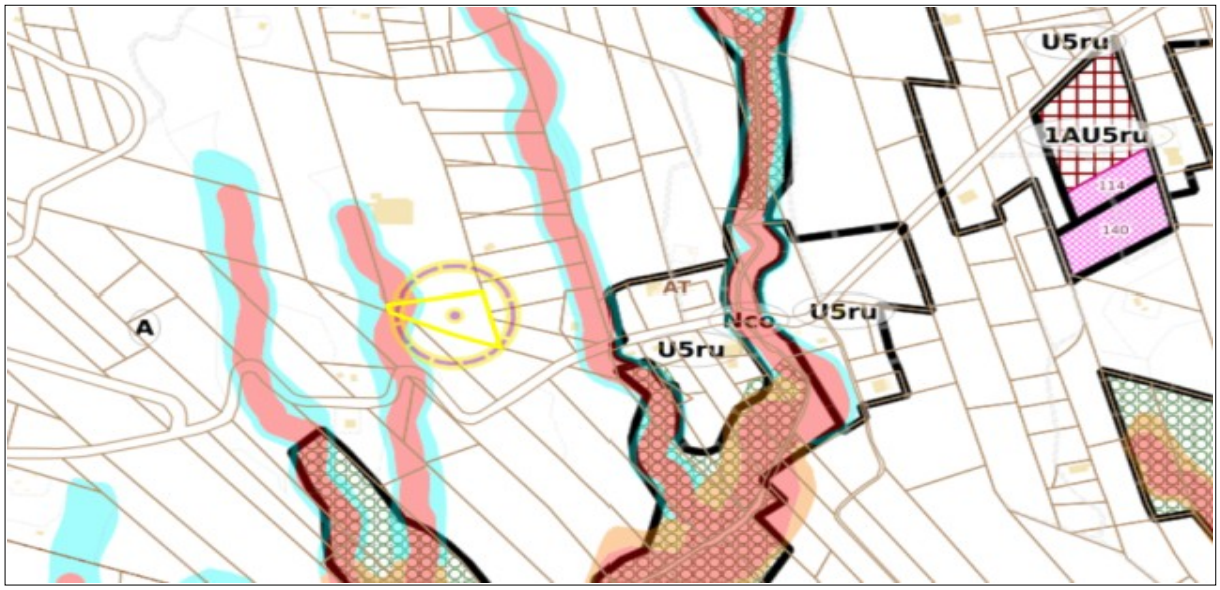
LIA2 : 06	Mme PAYET – MARIMOUTOU Cécile			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 853	A	Néant/R1	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Sur cette parcelle, habite sa maison qui a été construite à l'origine pour un gîte avec permis de construire.

● Demande aujourd'hui le déclassement de son terrain en zone constructible.

● Ajoute qu'une route et les réseaux desservent sa parcelle et celles alentours.

AT 853



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car la parcelle n'est pas située en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

LIA2 : 07	M. & Mme REYPE Guy-François et Marina			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BH 448 **BH 449**	A A	Néant Néant	Carosse //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demandent le déclassement de leurs parcelles en zone constructible, faisant valoir qu'ils habitent ces lieux depuis 50 ans, ayant racheté ces terrains à leurs parents qui étaient agriculteurs.

● Souhaiteraient régulariser la situation de leurs parcelles à l'avenir.

BH 448 et 449



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

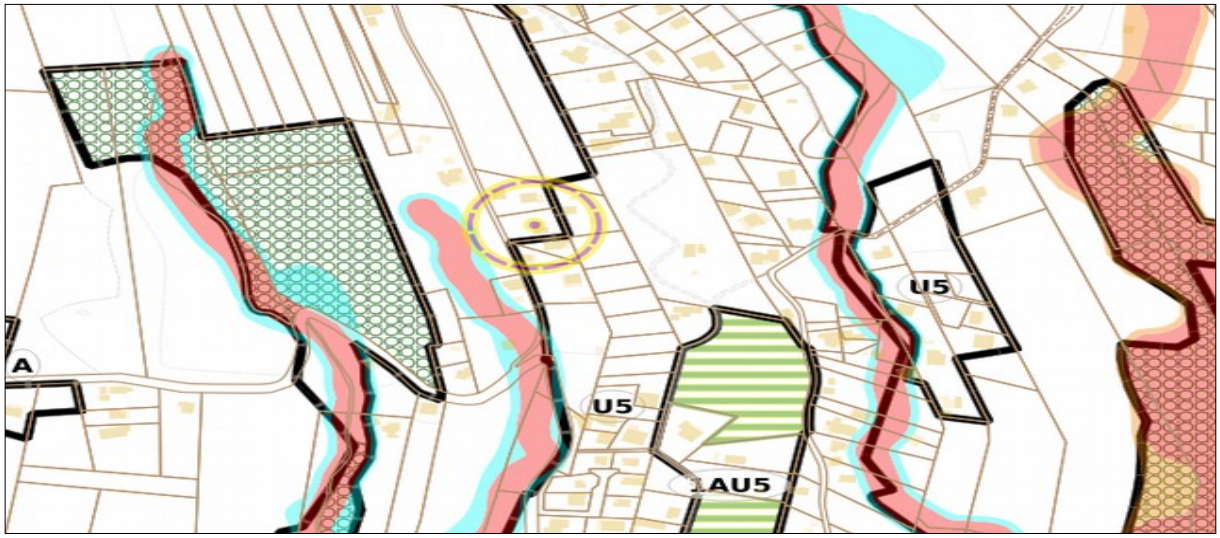
LIA2 : 08	M. AYE Didier-Yoan			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AX 492	A	Néant	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AX 492 qui jouxte sur deux de ses façades la zone U5.

● Rappelle qu'il a obtenu en 2011 un permis d'agrandissement pour le foncier bâti, ce qui, selon lui, a validé l'existence de sa maison.

● Estime qu'une certaine cohérence se dégagerait en cas de déclassement sur cette parcelle bâtie.

AX 492



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement.
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements /hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

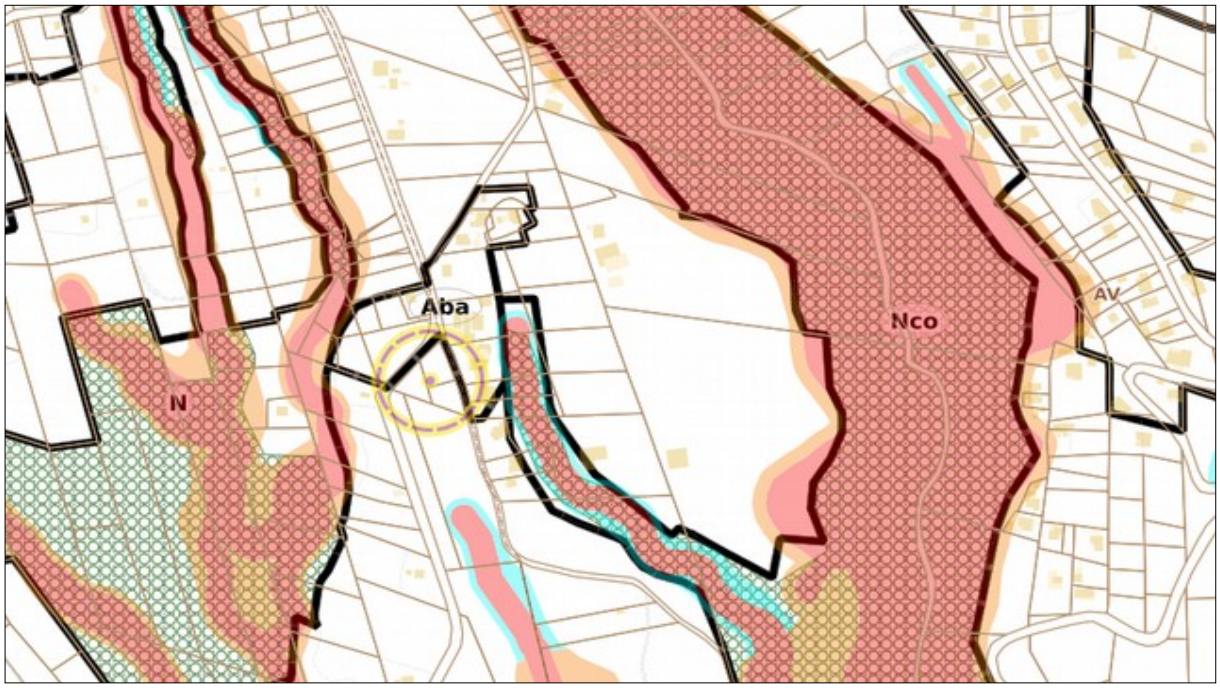
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Constituant la limite franche avec la zone Agricole, la parcelle mériterait un classement en zone urbaine. Cependant, l'insuffisance des quotas ne permet pas d'aboutir à une réponse favorable de l'intéressé.

LIA2 : 09	M. DIJOUX Guy			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 769	A	Néant	Bel-Air
	AT 770	A	Néant	//
	AT 771	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement des 3 parcelles AT 769, AT 770 et AT 771.
● Constate sur la cartographie que ces parcelles jouxtent le zonage Aba.
● Est très surpris de l'exclusion systématique de ces terrains en zonage Aba, et conteste cette décision qu'il estime discriminatoire.



AT 769, 770 et 771

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Ce STECAL, appelé dans le projet de PLU arrêté, zone Aba (Agricole bâtie), est cantonnée uniquement à la partie non cultivée et a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ainsi, une redélimitation du contour nécessiterait un nouvel avis de ces autorités compétentes de l'État.

Avis de la commission

L'extension ou la création du périmètre STECAL qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

Mairie annexe des LIANES (LIA3)
REGISTRE n° 3

LIA3 : 01	M. LEBON Marc			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AW 270	A	Néant	Bézaves
Documents remis : Un extrait cadastral. Un certificat d'urbanisme. Un courrier de la DAF à M. le Maire. Un courrier du département. Un courrier de la DEAL.				

● En zone UDr du POS, confirmée par courrier du Préfet en décembre 2000.

● Evoque un courrier de la DEAL n° 2016-486 qui précise que la parcelle AW 270 n'est pas concernée par un aléa inondation.

● Rappelle que ce courrier fait mention d'un aléa faible à modéré de mouvement de terrain qui n'a pas de traduction réglementaire dans le projet PLU soumis à l'enquête publique.

● Mentionne que son courrier en date du 30 avril 2018 reçu du Conseil Départemental, portant sur le contrôle de morcellement des terres agricoles, n'émet pas d'opposition sur son projet de division.

● Demande que sa parcelle, dans sa partie basse, d'une superficie de terrain de 900 m² soit déclassée.

AW 270



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

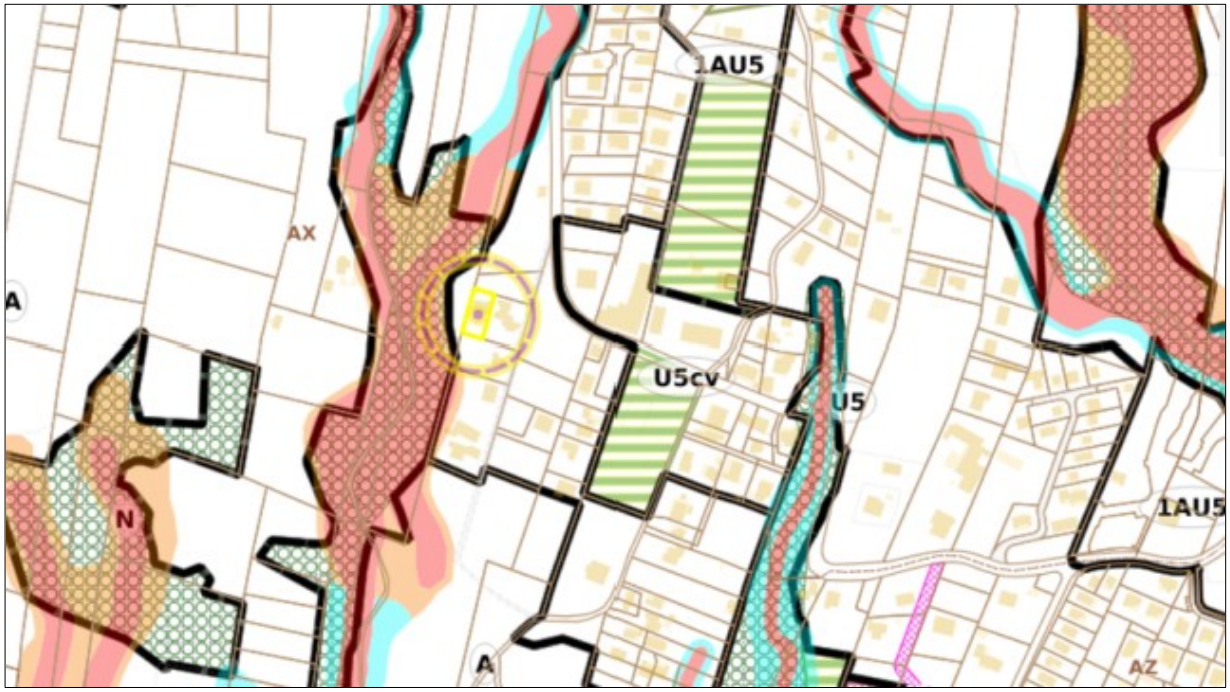
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

LIA3 : 02	Mme HOAREAU Marie-Rachelle			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AX 660	U5	Néant	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● S'est renseignée sur le classement de son terrain sans porter d'observations particulières au registre.

AX 660



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

LIA3 : 03	M. VITRY Jean Fred			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 414 **AT 467**	A A	Néant Néant	Bel-Air //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles AT 414 et AT 467 en zone constructible.



AT 414 et 467

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les parcelles ne sont pas situées en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

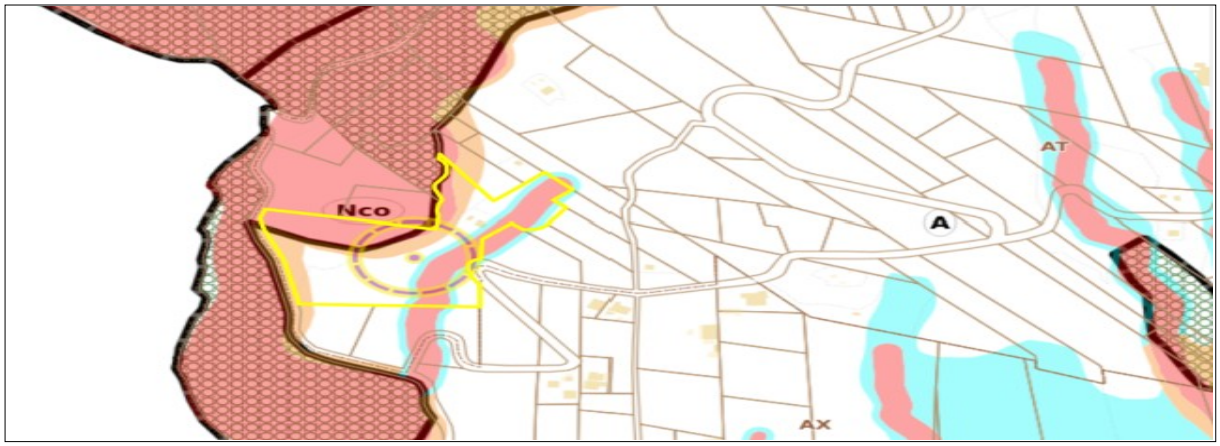
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

LIA3 : 04	M. MOREL Philippe			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 471	A	R1/R2/B2u/Néant	Bel-Air
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Exploitant agricole, demande le déclassement de sa parcelle AT 471 afin de s'installer à proximité de sa porcherie, et construire une maison pour assurer la surveillance de son exploitation.

AT 471



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. La zone agricole est par principe inconstructible. Seules peuvent être autorisées en zone A (R.151-23 et L.151-11 à 13 du code de l'urbanisme) :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs "dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages".

Par dérogation à ce principe, pour démontrer qu'un projet pourra être implanté dans l'espace agricole, les trois conditions suivantes devront être remplies :

1. Le projet doit concerner une activité agricole
2. Cette activité doit être exercée dans un cadre professionnel
3. Le projet doit être nécessaire et lié à l'exploitation

Enfin, tout projet d'opération d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence la réduction des surfaces naturelles, des surfaces agricoles, et des surfaces forestières doit faire l'objet d'un avis favorable de l'autorité administrative de l'État compétente.

Avis de la commission

La commission d'enquête suggère à ce contributeur de se rapprocher du service aménagement de la mairie, afin d'évoquer son projet de construction, lequel doit faire l'objet d'un avis favorable de l'autorité compétente, en l'occurrence, la **CDPENAF.**

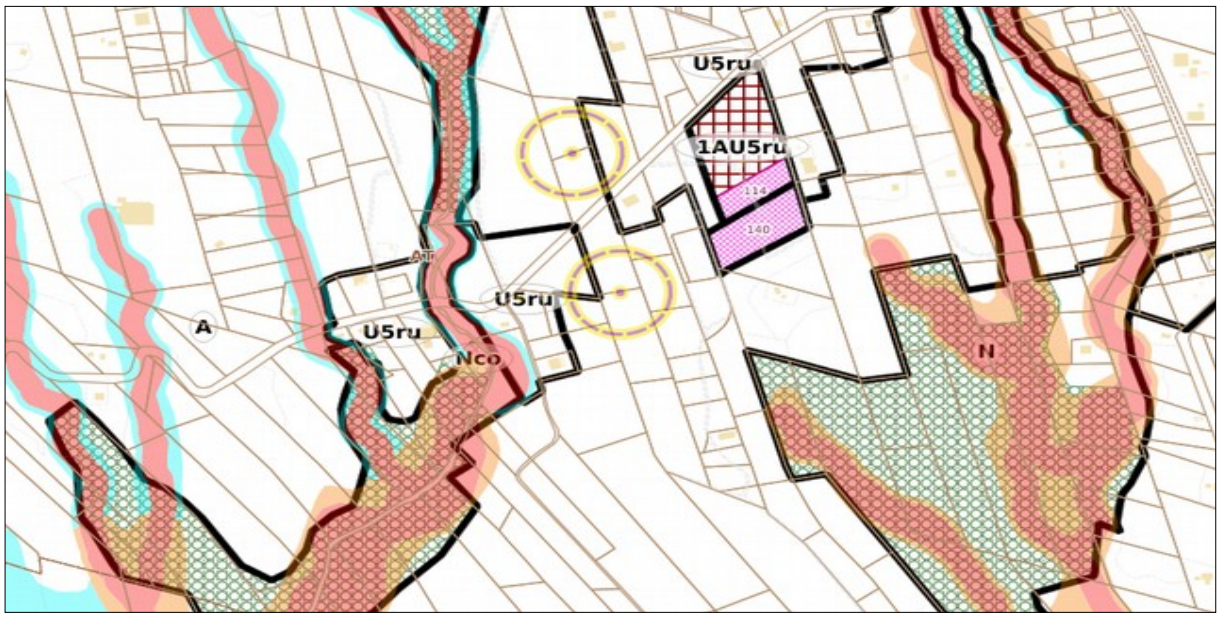
LIA3 : 05	Mme VITRY Micheline & Mme RIVIERE Sylvie			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 596	A	Néant	Bel-Air
	AT 597	A	Néant	//
	AT 598	A	Néant	//
	AT 599	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demandent le déclassement des parcelles AT596, AT 597, AT 598 et AT 599 en zone U5ru.

● Actuellement, ces parcelles sont classées en zone agricole.

● Ces 4 parcelles, en forme de couloir, jouxtent 2 zones U5ru de chaque côté.

AT 596, 597, 598 et 599



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence de Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

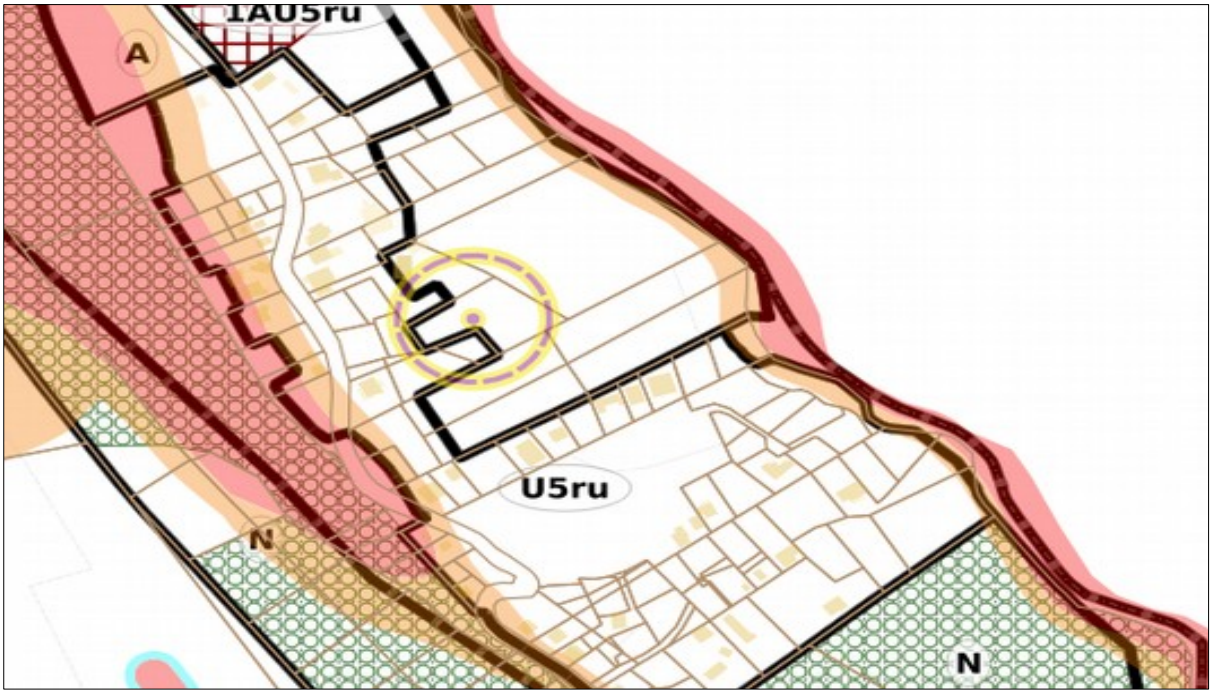
1.3 MAIRIE ANNEXE DE VINCENDO

Mairie annexe de VINCENDO (VIN1)
REGISTRE n° 1

VIN1 : 01	Mme DIJOUX Marie-Sabrina			
Planche n° 6	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 771	A	Néant	Matouta
• Documents remis : Un extrait cadastral. • Un courrier de demande de déclassement datant du 26/08/2008 (une page).				

● Demande le déclassement de sa parcelle afin de construire une maison pour ses enfants.
● Constate que sa parcelle est contigüe au zonage U5ru.

CZ 771



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5ru lors de la phase d'approbation du PLU.

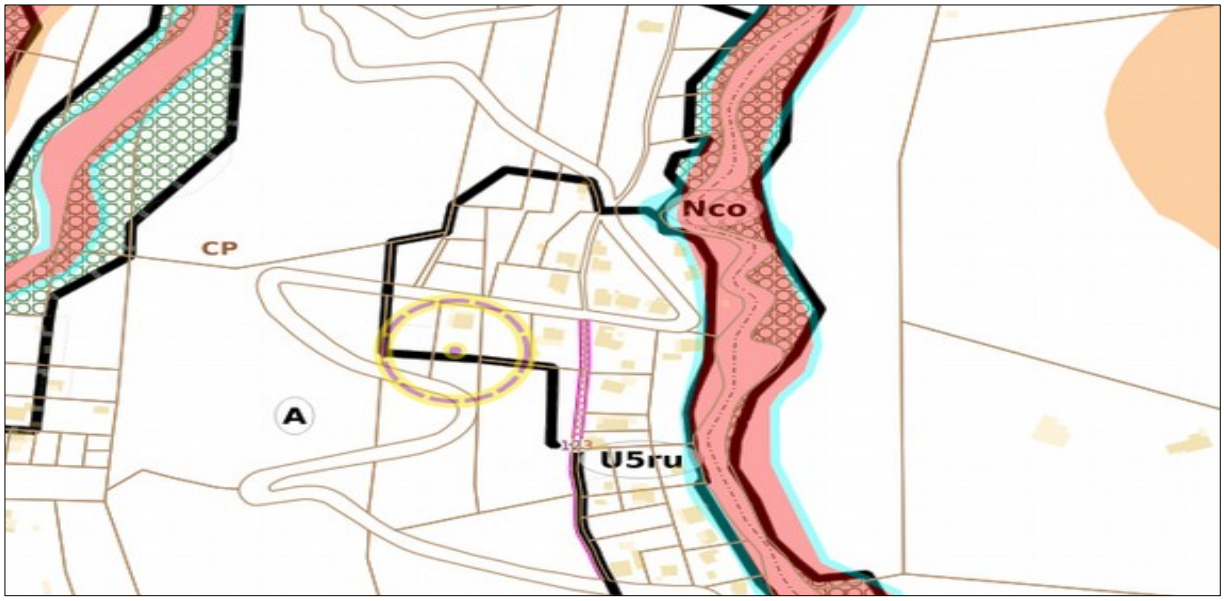
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

VIN1 : 02	Mme PEROT Chantal			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CP 300	A/U5ru	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de la totalité de sa parcelle.
● Signale qu'une toute petite partie de son terrain est située en zone agricole, alors que la plus grande partie est située en zone U5ru.
● Estime la superficie de sa parcelle à 1 580 m² environ.
● Souhaite construire pour ses enfants.

CP 300



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

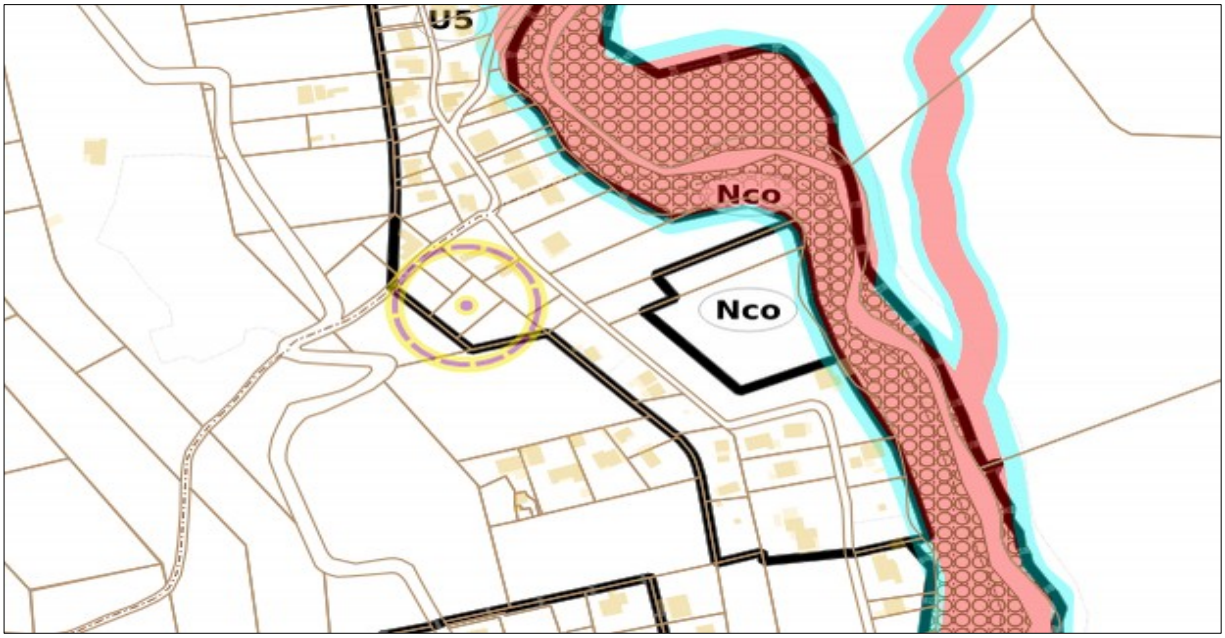
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

VIN1 : 03	Mme PAYET Colette			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteurs
	CW 967 **CW 968** **CY 922**	U5 U5 U5/Nco	Néant Néant Néant/B2u/R1	Parc à Moutons Vincendo
Documents remis : Deux extraits cadastraux.				

- Satisfaite du classement de la parcelle CY 922 située sur Vincendo.
- Satisfaite du classement des parcelles CW 967 et CW 968, secteur Parc à Moutons.
- Envisage le partage de ses terrains pour permettre à ses enfants de construire.

CW 967 et 968



Réponse du maître d'ouvrage

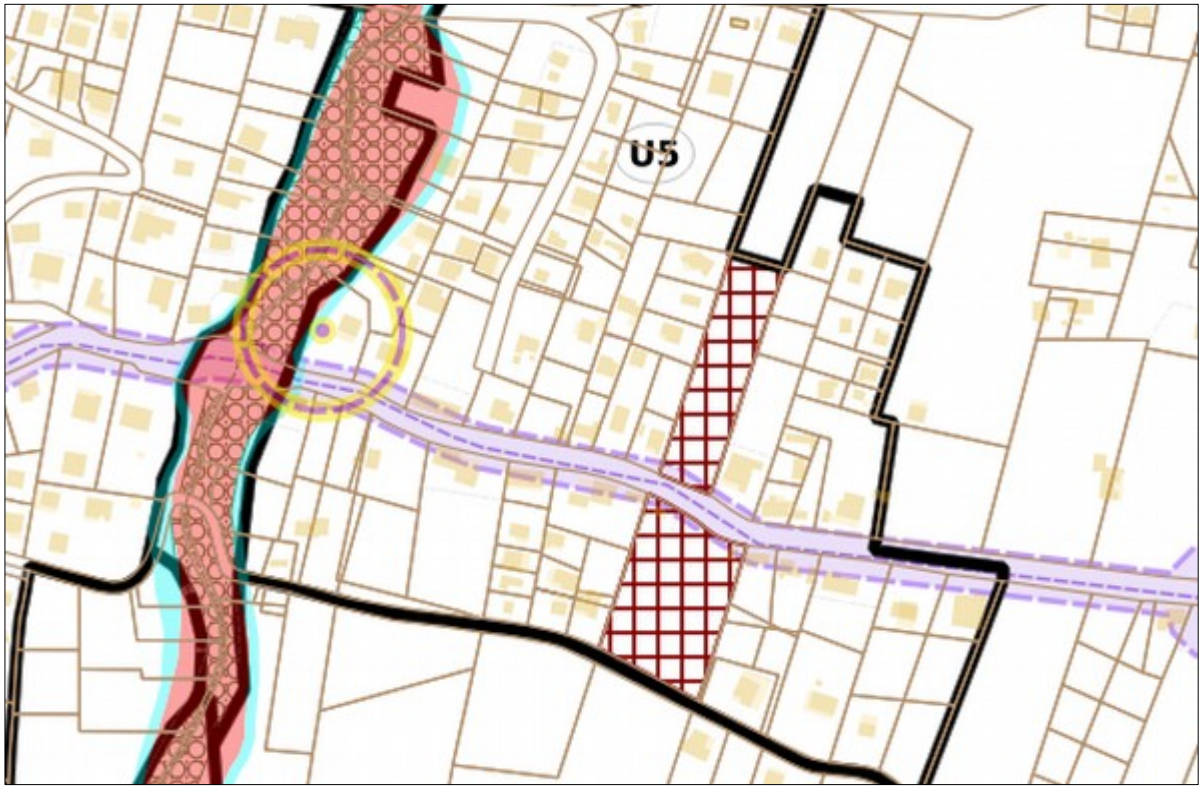
SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)
Ville relais	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN1 : 03 suite et fin : CY 922



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)
Ville relais	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN1 : 04	Mme DIJOUX Liliane			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 452	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de son terrain.

CW 452



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

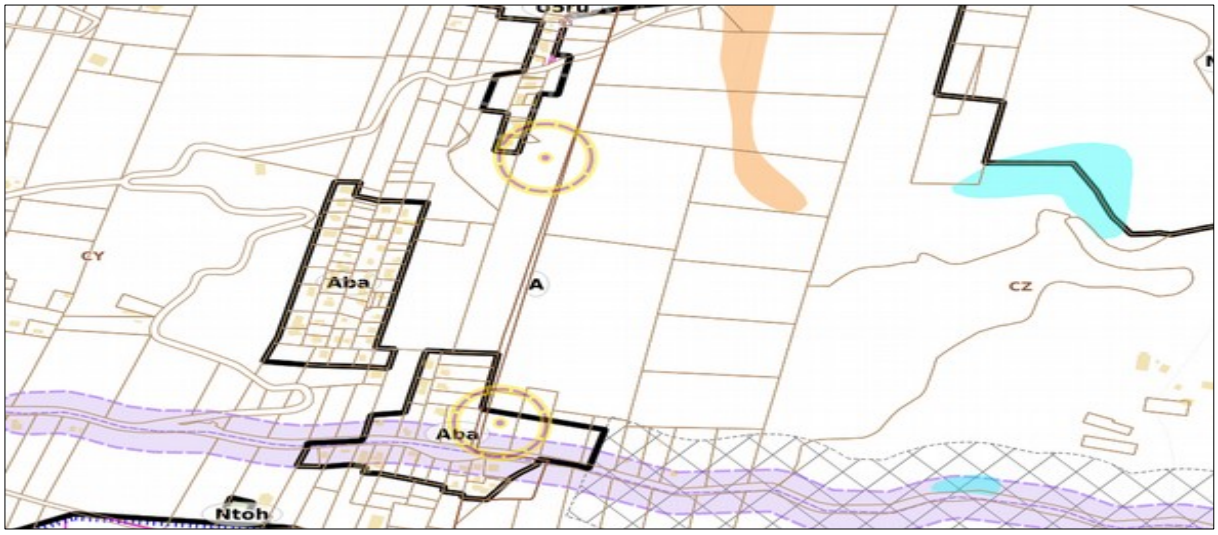
Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

VIN1 : 05	M. ATIAMAN Jocelyn			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 941 **CZ 831**	A/U5ru A/Aba	Néant Néant	Girofles //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande l'agrandissement de la partie constructible de la parcelle CY 941, car dans sa configuration actuelle, elle est trop étroite pour y positionner une maison.

● Demande que la totalité de la parcelle CZ 831 soit déclassée en zone Aba.

CY 941 et CZ 831



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les deux parcelles ont bénéficié d'une modification du zonage :

- CY 941 : la zone constructible a été élargie de sorte à permettre la constructibilité.
- CZ 831 : Une partie de la parcelle a été intégrée à la zone Aba (Agricole bâtie). Cette zone est cantonnée uniquement à la partie non cultivée et a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Cette parcelle est aussi intégrée à la Base d'Occupation des Sols (BOS) établie par la Direction de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt (DAAF). Ainsi, une redélimitation du contour nécessiterait un nouvel avis de ces autorités compétentes de l'État.

Avis de la commission

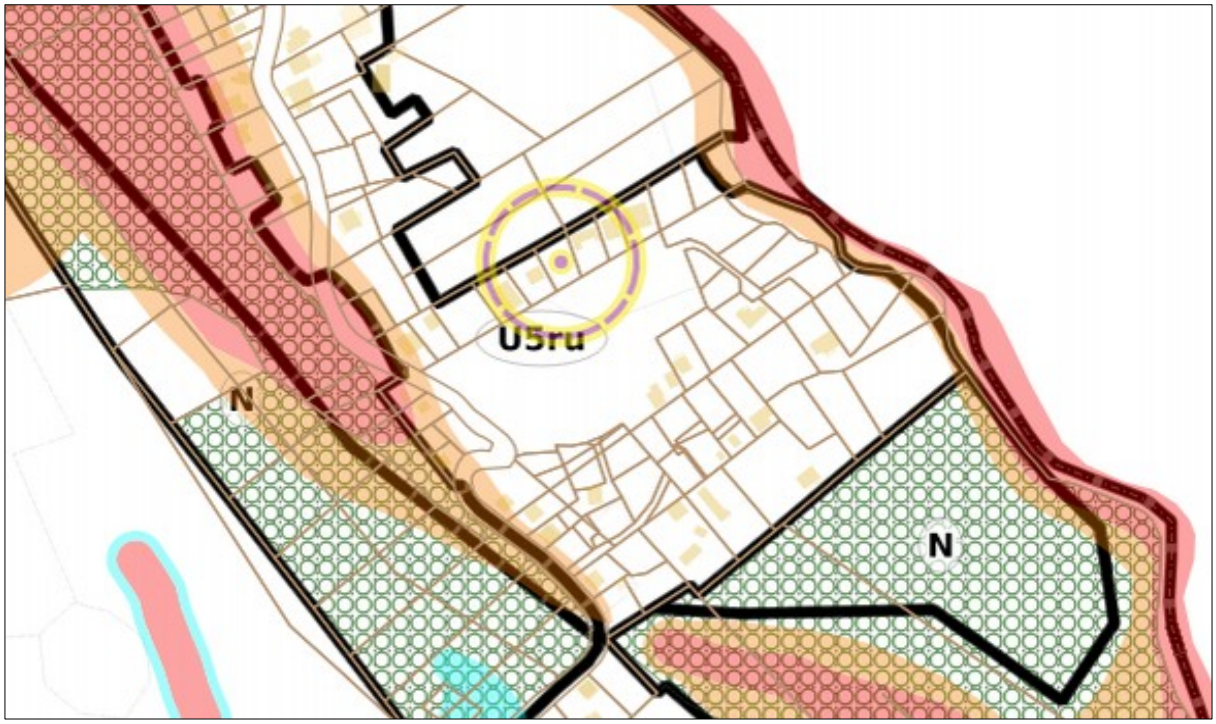
CY 941 : la commission d'enquête demande à la commune de revoir le tracé et l'agrandissement afin que ce contributeur puisse construire sa maison.

CZ 831 : L'extension ou la création du périmètre STECAL qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

VIN1 : 06	Mme PAYET Leïla			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 1013	U5ru	Néant	Matouta
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Très satisfaite du classement de sa parcelle en zonage U5ru.

CZ 1013



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Naturel	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

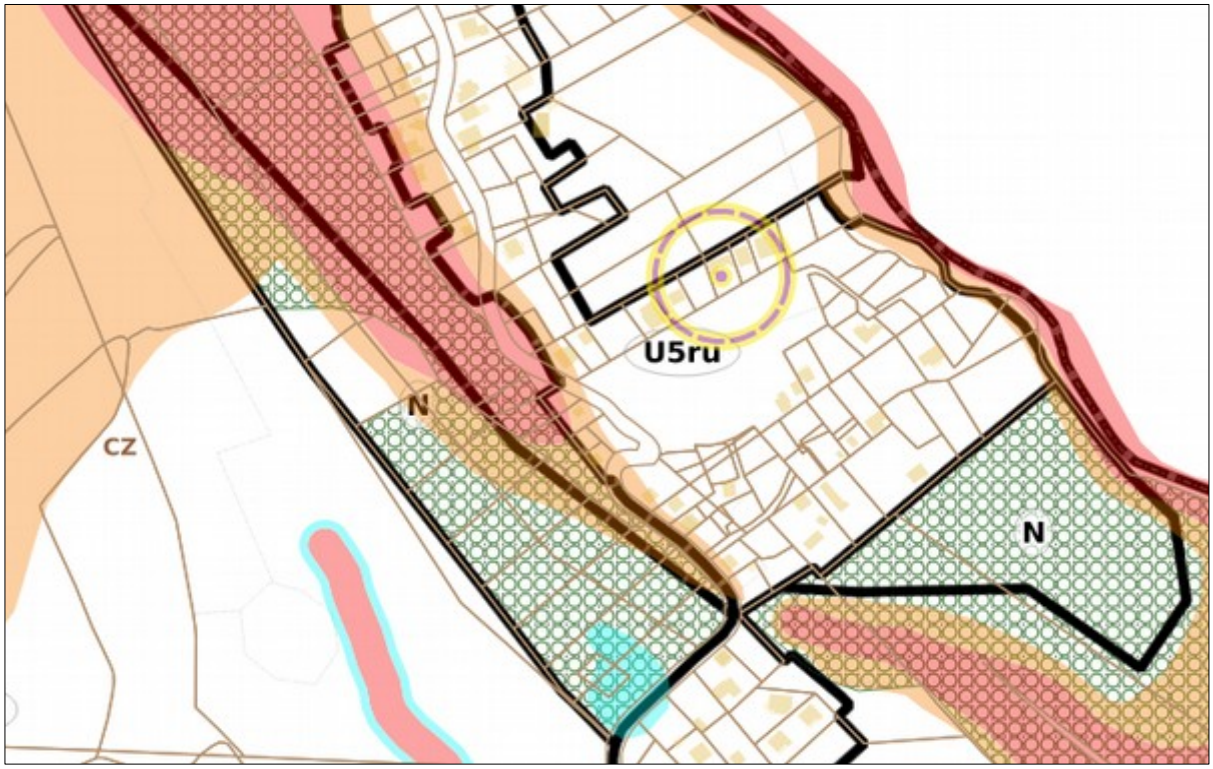
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN1 : 07	Mme DERFLA Mikaëlle			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 1014	U5ru	Néant	Matouta
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Très satisfaite du classement de sa parcelle en zonage U5ru.

CZ 1014



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Naturel	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN1 : 08	Mlle DESPRAIRIES Expédite Clara			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 813	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CY 813.
● Envisage de construire pour ses enfants.

CY 813



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

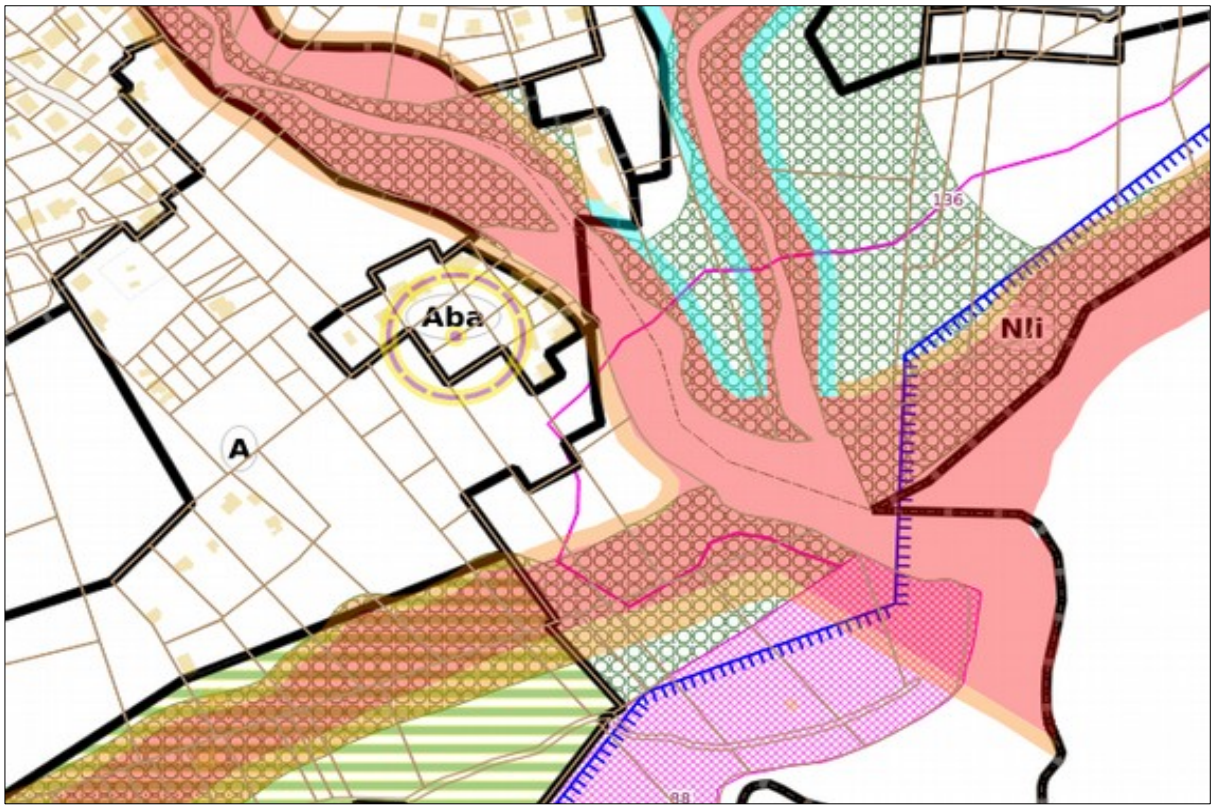
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN1 : 09	Mme GENEVIEVE Gysèle			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CV 732 **CV 733**	Aba Aba	Néant Néant	Vincendo //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Satisfaite du classement de ses terrains en zonage Aba.

CV 732 et 733



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Naurel	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN1 : 10	M. MOUTOUCHETTY Jackson			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CS 706 **CW 1082**	A A	Néant Néant	Vincendo //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de la parcelle CS 706 contigüe au zonage U5.
● Demande également pour partie le déclassement de la parcelle CW 1082.
● Espère construire sa maison sur cette partie de terrain desservie par tous les réseaux.

CS 706 et CW 1082



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Seule une partie de la parcelle CW 1082 est classée en zone U5 au projet de PLU arrêté le 05 octobre 1018 car elle est située en continuité immédiate d'un espace urbanisé existant et dans la limite des possibilités d'extension urbaine reconnue à cette centralité par au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

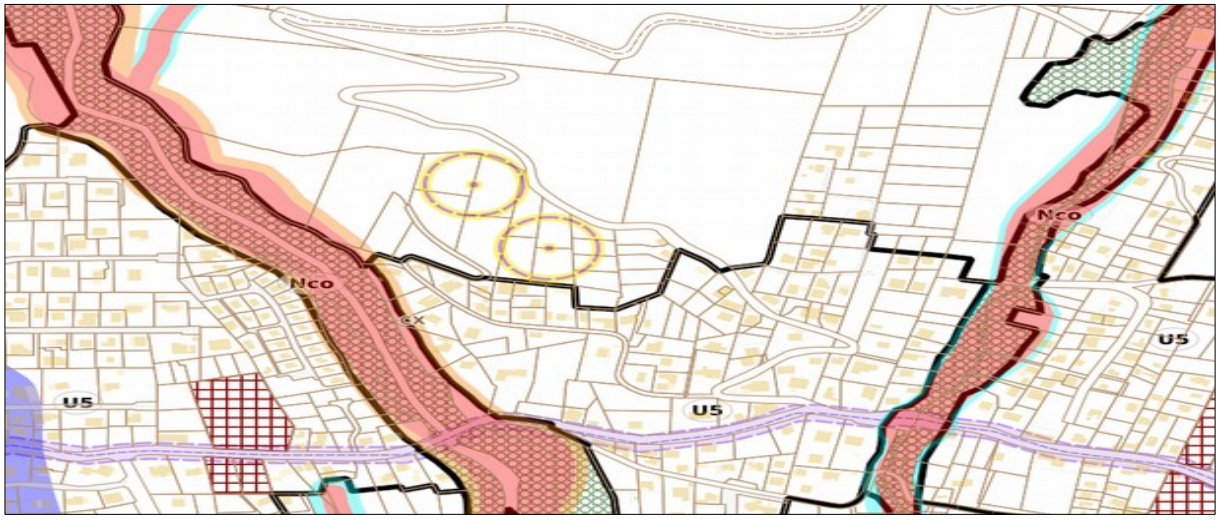
VIN1 : 11	M. HUET Jean-Didier			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CX 837	A	Néant	Vincendo
	CX 840	A	Néant	//
	CX 843	A	Néant	//
	CX 844	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A déjà sollicité une demande de déclassement le 24 mars 2013 puis renouvelée le 16 août 2016.

● Annonce une donation en cours chez le notaire au profit de ses enfants.

● Réitère sa demande de déclassement, notamment en priorité pour les parcelles CX 843 et CX 844 qui jouxtent le zonage U5.

CX 837, 840, 843 et 844



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

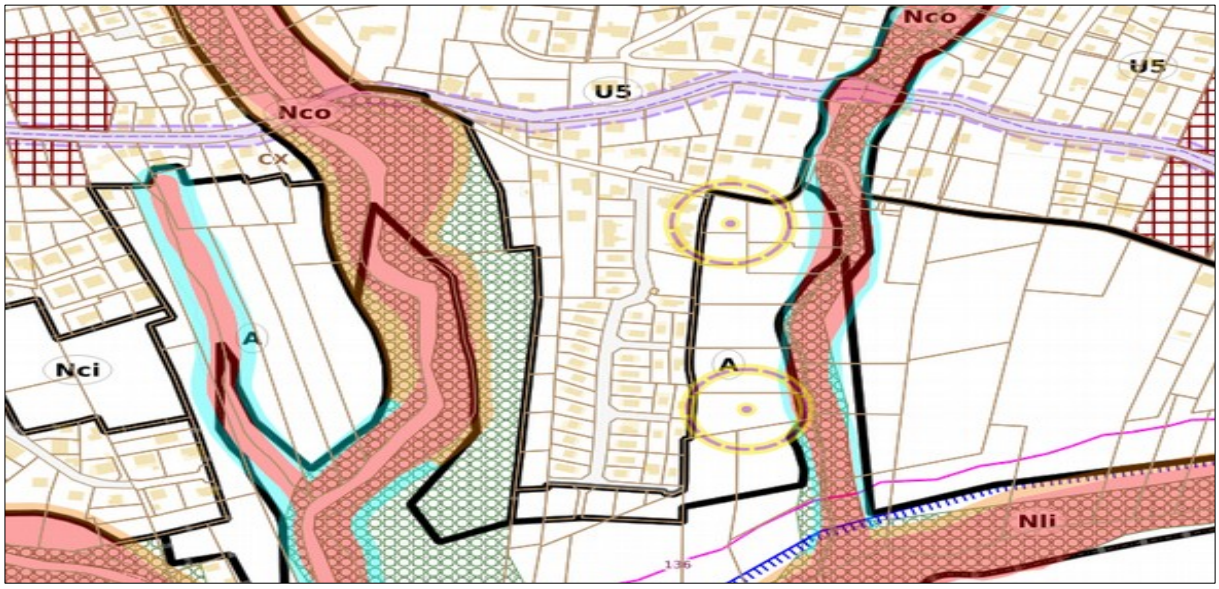
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN1 : 12	M. HUET Jean-Didier			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CX 845 CX 850	A Nco/Ebc	Néant Néant/B2u/R1	Vincendo //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Demande le déclassement de ses parcelles.
- Signale qu'elles jouxtent le zonage U5.
- Projette de construire pour ses enfants.

CX 845 et 850



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

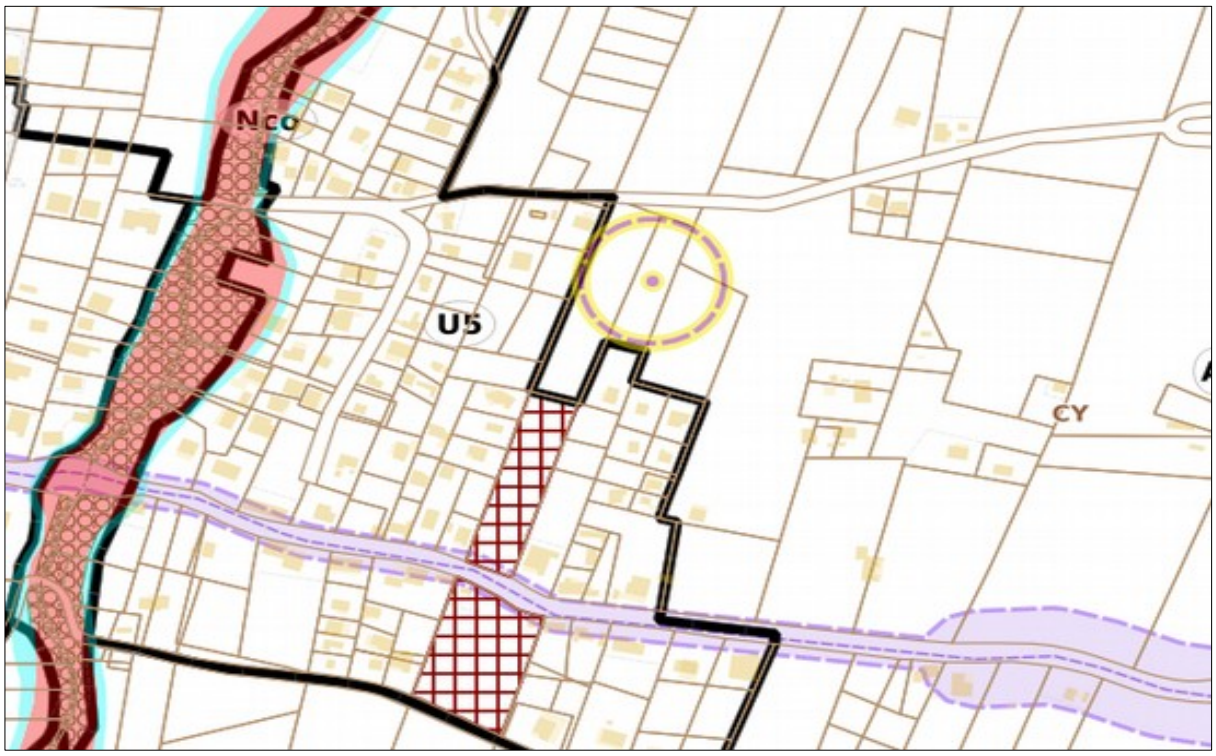
La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN1 : 13	M. & Mme HUET Gérald & Marie-Josée			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 75 **CY 354**	A/U5 A	Néant Néant	Vincendo //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demandent le déclassement de ces parcelles CY 75 et CY 354 en zone constructible.

● Déclarent que leur priorité porte sur la parcelle CY 75.

CY 75 et 354



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Une partie de la parcelle est classée en zone U5 au projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018. Une nouvelle possibilité d'extension urbaine ne pourra plus répondre aux limites et aux conditions fixées au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

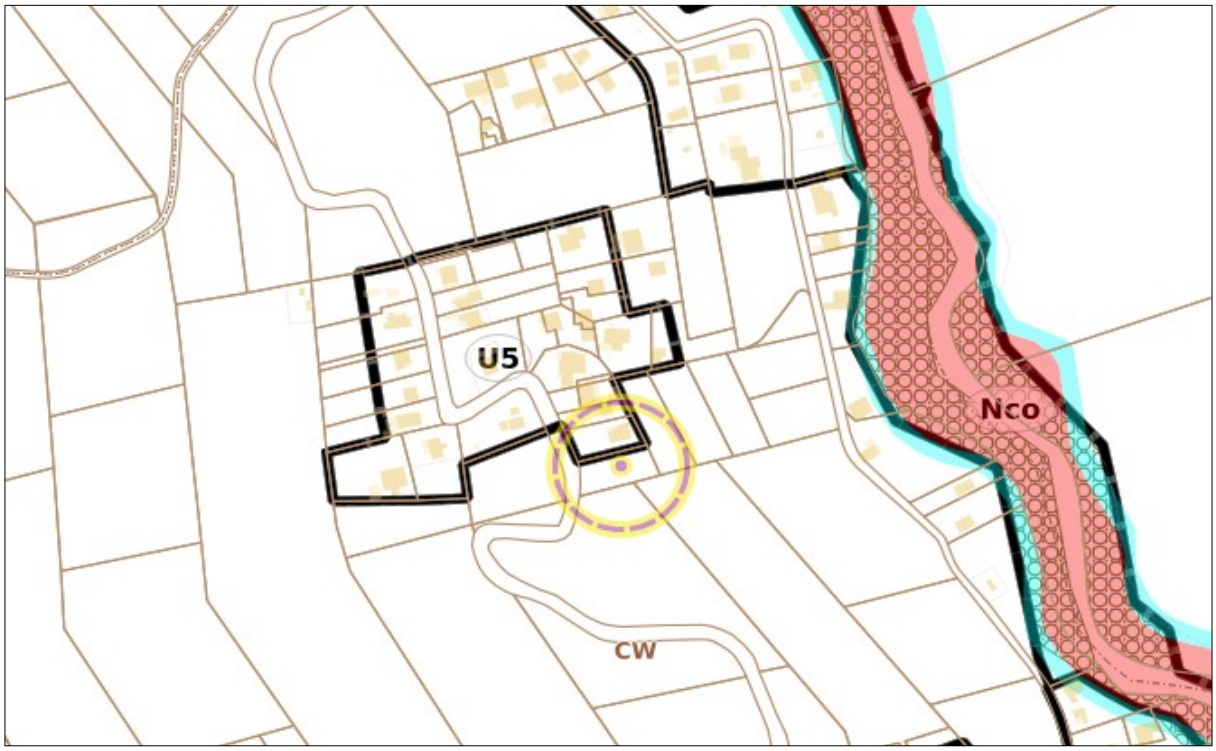
Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

VIN1 : 14	Mme ROBERT Laëtitia			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 734	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- A hérité de cette parcelle agricole CW 734 m² d'une contenance de 830 m² environ.
- Souhaiterais construire sur son terrain sa résidence principale.
- Informe que les parcelles situées juste à côté de la sienne sont constructibles.
- Remarque l'existence des réseaux à proximité.

CW 734



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, la parcelle pourra être classée en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine de cette parcelle.

VIN1 : 15	M. ASSING Jean-Paul			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AL 14	Ebc/A/N	Néant/R1/R2	La Crête
	AL 15	Ebc/A/N	Néant/R1/R2	//
	AL 16	Ebc/N	Néant/R1/R2	//
	AL 57	Ebc/A/N	Néant/R1/R2	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Demande que la totalité des parcelles AL 14, AL 15, AL 16 et AL 57 redeviennent en zone agricole.
- Rappelle que ces parcelles étaient anciennement dédiées à la culture de géranium.
- Informe qu'à ce jour, elles sont cultivées pour la production de plantes destinées à la pharmacopée.

AL 14, 15, 16 et 57



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole Continuité écologique Espace naturel de Protection Forte	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au projet de PLU arrêté, les parcelles sont classées en zone agricole et en zone naturelle assorties éventuellement d'Espace Boisés Classés. Ce zonage est issu d'une étude conduite en partenariat avec la SAFER (« Etude écologique et caractérisation des modes d'occupation des sols des hauts de la Crête et Jacques Payet », DUTEILH-PERRAU, décembre 2011). Cette étude s'est appuyée sur une approche environnementale basée sur la description écologique des milieux rencontrés et des potentialités qu'ils présentent au regard des besoins d'espaces agricoles nouveaux.
Ainsi, c'est sur la base des conclusions de cette étude que la nouvelle délimitation de la zone agricole dans les hauts de la Crête a pu être effectuée, avec un gain net de 206 hectares, dont plus de la moitié est identifiée par la Base d'Occupation des Sols agricole.

Avis de la commission

Le maître d'ouvrage a procédé à une étude rigoureuse en partenariat avec la SAFER, et les conclusions de cette étude démontrent qu'il n'est pas possible de classer ces parcelles en zone agricole.

VIN1 : 16	Mme LEVENEUR Laurence			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CS 352	Acu	Néant	Plateau Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral. Un courrier d'une page recto dactylographiée. Divers documents dont copie acte notarié, certificat d'urbanisme et diverses photos du site. 13 pages.				

● Demande que sa parcelle CS 352 classée en zone naturelle, coupure d'urbanisation, soit déclassée en zone constructible.

● Rappelle qu'anciennement une maison qu'habitaient ses grands-parents existait sur ce terrain.

● Déplore la modification du classement de cette parcelle dont la raison ne lui semble pas solvable.

● A cet égard, fait part d'un certificat d'urbanisme délivré par le maire qui mentionne que le terrain serait susceptible d'être concerné par une aggravation du risque du recul du trait de côte et submersion marine.

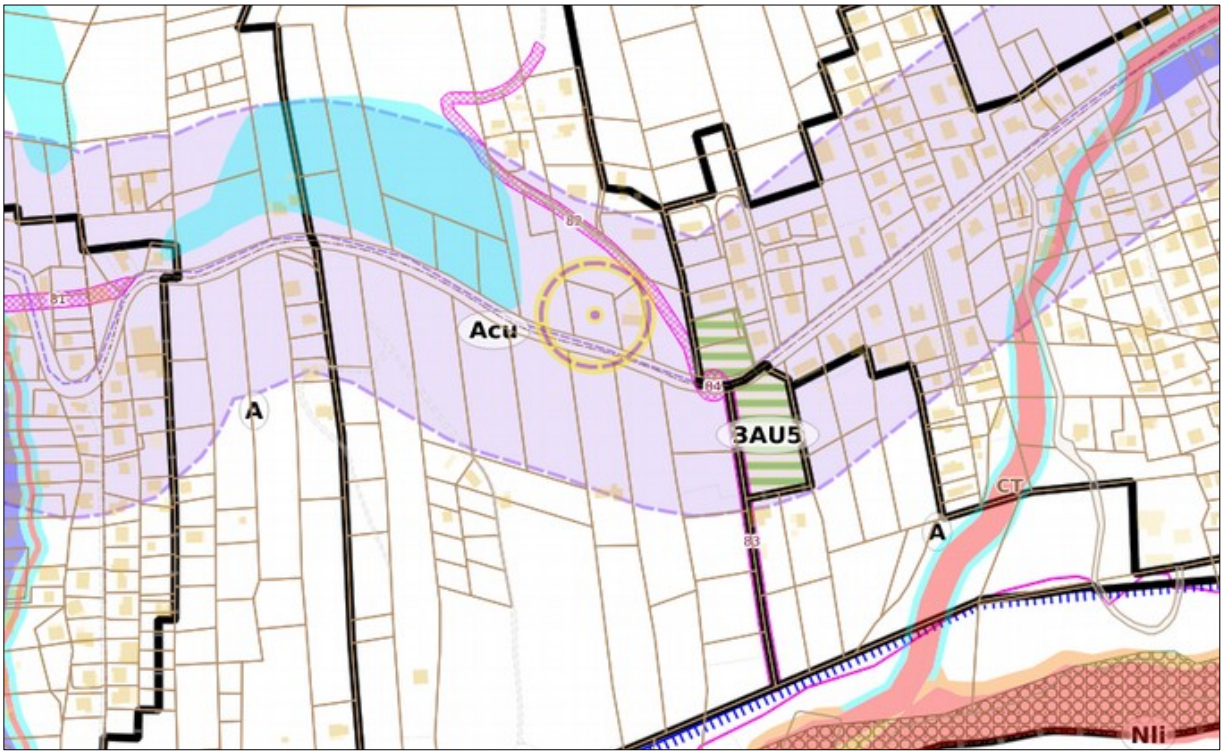
● Attire l'attention sur le fait que son terrain, situé juste à côté de la nationale, se trouve très loin des côtes maritimes, et par-delà, de la mer.

● Mentionne que dans le zonage Acu, autour de sa parcelle, se trouvent plusieurs maisons de constructions récentes.

● Déclare qu'une chambre d'hôte est située en face de sa parcelle.

● Termine sa requête en signalant que son terrain se trouve juste à proximité de la fin du zonage Acu.

CS 352



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Coupure d'urbanisation	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en coupure d'urbanisation délimitée par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011. En conséquence, le PLU doit classer ces espaces en zone agricole ou naturelle tout en affichant explicitement leur caractère de coupure. Ainsi, aucune construction nouvelle n'est possible dans les coupures d'urbanisation.

Avis de la commission

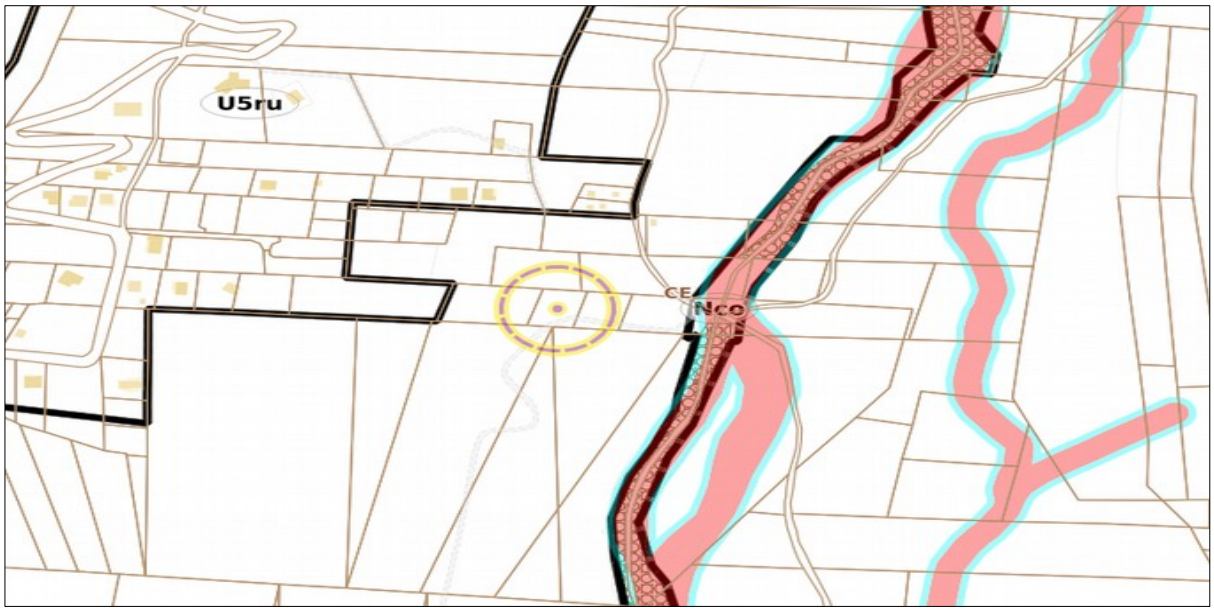
La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

VIN1 : 17	Mme COURVILLE Samanta			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 2492	A	Néant	Jean-Petit les Bas
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CE 2492 d'une contenance de 2 216 m² environ pour y construire sa maison.

Remarque : *Etant en charge d'un bébé dans ses bras, cette contributrice a fait appel au commissaire enquêteur afin d'écrire pour elle sa requête dans le registre d'enquête, ce qu'a pu effectivement attester Mme LAURET Sandra, présente à l'enquête.*

CE 2492



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

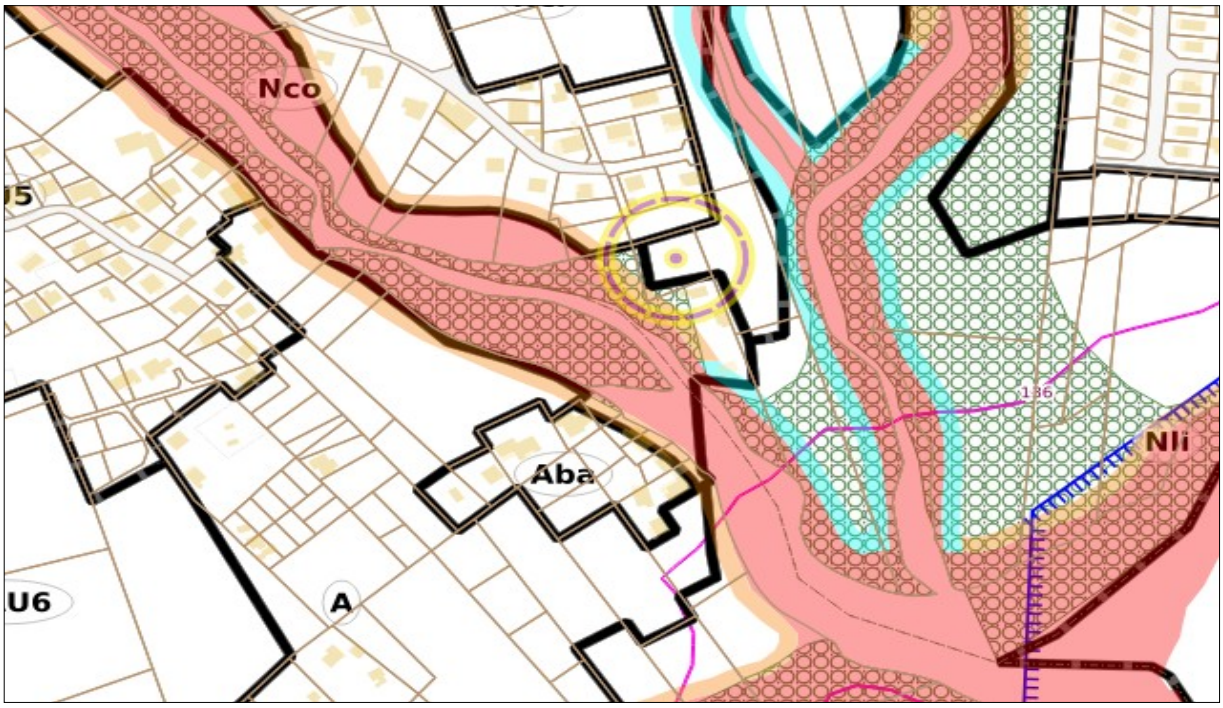
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

VIN1 : 18	M. MUSSARD Joseph Jean-Yves			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CX 369	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CX 369 qui jouxte le zonage U5.

CX 369



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

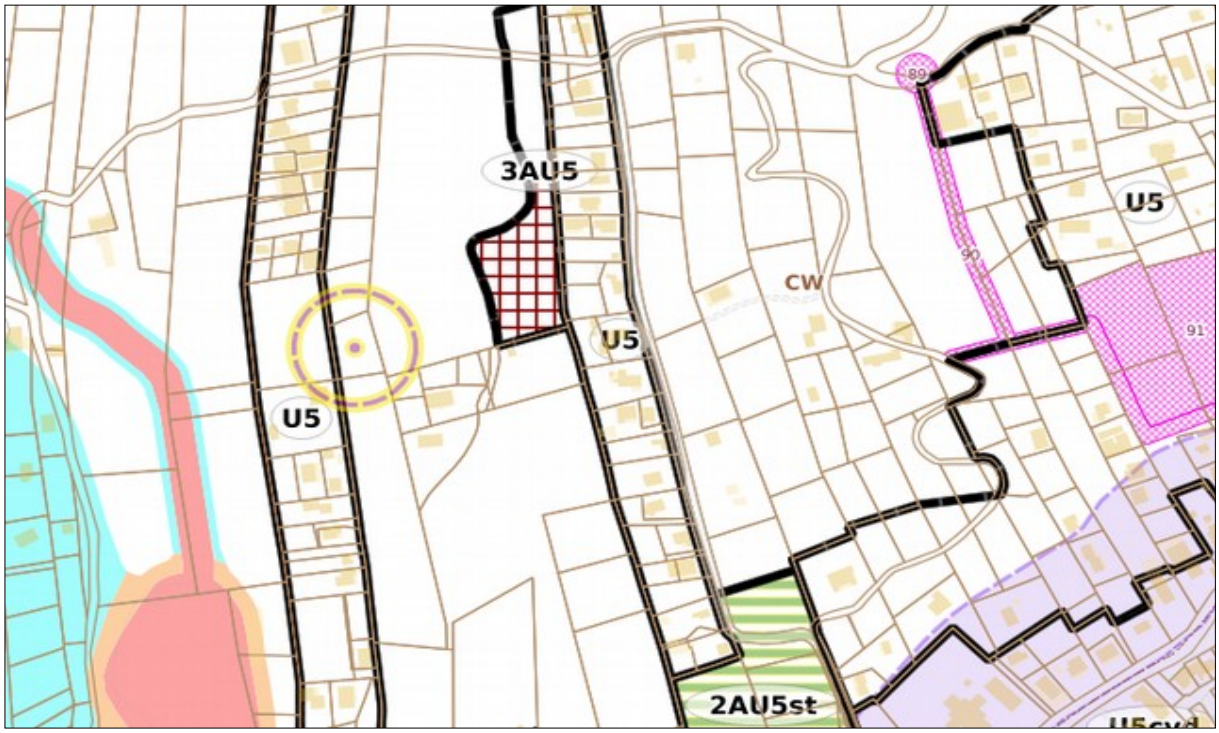
Avis de la commission

Constituant la limite franche avec la zone Agricole, la parcelle mériterait un classement en zone urbaine. Cependant, l'insuffisance des quotas ne permet pas d'aboutir à une réponse favorable de l'intéressé.

VIN1 : 19	M. GRONDIN Octave			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 672	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CW 672 en vue de construire pour sa fille.

CW 672



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

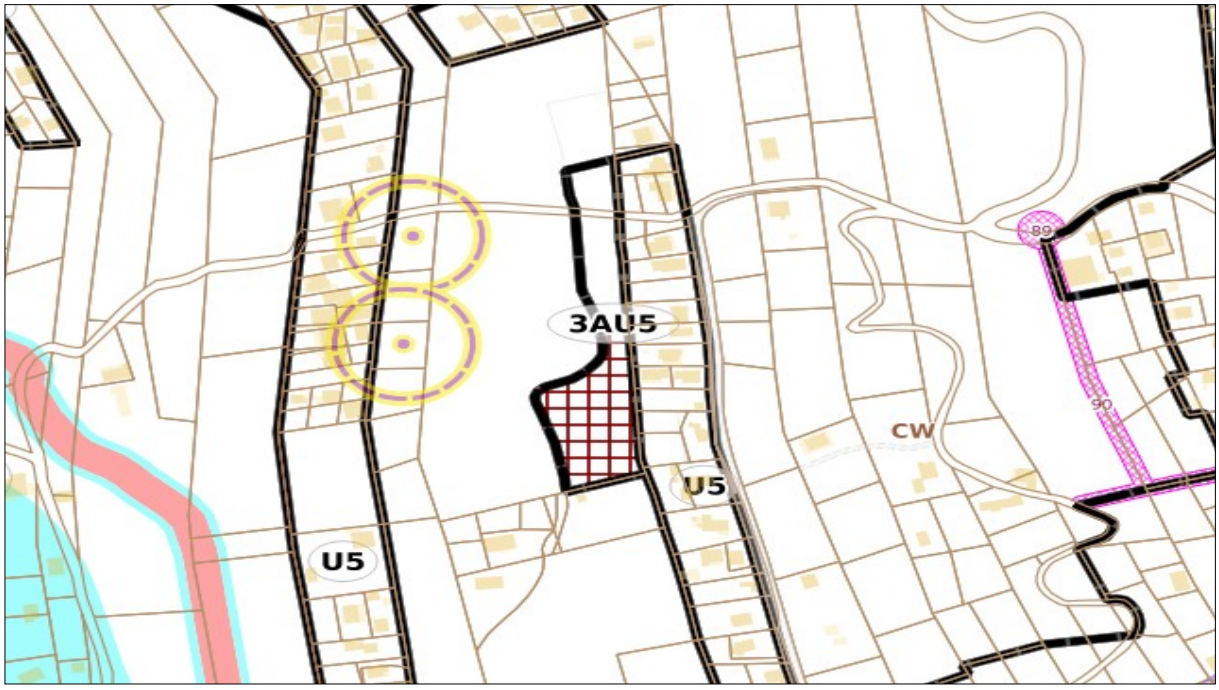
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN1 : 20	Mme GRONDIN Nicole Micheline			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 667 **CW 669**	A A	Néant Néant	Vincendo //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles CW 667 et CW 669 en vue de construire pour ses enfants.

CW 667 et 669



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN1 : 21	M. HUET Jean-Marie			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CO 131	A	Néant	Crête 2
	CO 132	A	Néant	//
	CO 133	A	Néant	//
	CO 147	Nco/Ebc	B2u	//
	CO 161	Aba	B2u	//
Documents remis : Un extrait cadastral. Un courrier d'une page. Une copie d'un courrier Office notarial Maître Michel BARET.				

● **Demande** le déclassement de ses parcelles CO 131 – CO 132 – CO 133 – CO 161, zonage Nb au POS actuel.

● **Souhaite** que ses parcelles CO 131 – CO 132 et CO 133 restent en zone constructible comme au POS en vigueur.

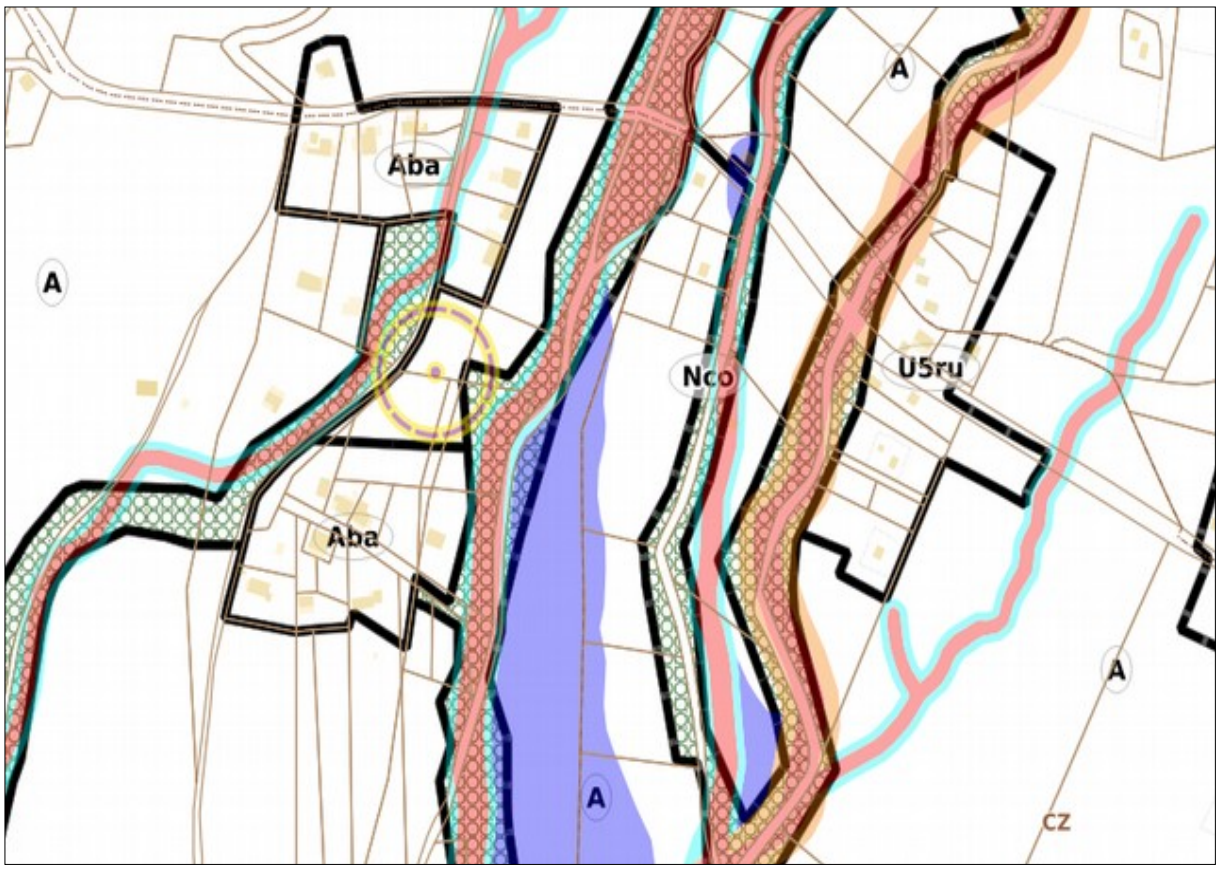
● **Relate** que ses parcelles CO 131 et CO 132 ont été achetées en 2014 en zone constructible validée par les services de la mairie de Saint-Joseph.

● **Informe** qu'il paie un crédit d'un montant de 1 200 € mensuellement jusqu'en 2025 pour l'acquisition de ces terrains.

● **Considérant** qu'étant entourées par 2 zonages Aba, il souhaiterait que ses parcelles CO 131 – CO 132 et CO 133 soient déclassées en zonage Aba.

● **Produit** un courrier du notaire l'informant du renoncement de la SAFER à son droit de préemption sur ses parcelles, sous condition de construction.

CO 131, 132, 133, 147 et 161



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Dans le PLU, les anciennes zones NB ont évolué de deux manières :
1. Le classement en zone urbaine
2. Le classement en zone Aba (STECAL) ou en zone agricole (A)
Il a été également fait le choix dans le PLU de basculer en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) certaines de ces zones classées en zone NB et Nba au POS valant PLU approuvé le 14 décembre 2001. D'autres zones NB ont été aussi classées en zone A.
Ce choix a été dicté par deux principaux éléments :

➔ *Prise en compte de la réalité du territoire communal*

Saint-Joseph est un territoire né de l'agriculture et dont l'histoire a forgé une véritable identité agricole. L'agriculture et ses paysages reflètent cette identité. En effet, l'*histoire et l'aménagement de la commune de Saint-Joseph sont intimement liés au développement de l'agriculture.*
Aujourd'hui, plus de la moitié des exploitations a une orientation cannière. De même, les productions végétales et animales sont de plus en plus représentées. Ainsi, le paysage agricole, bien que majoritairement cannier dans les Bas et pastoral dans les Hauts, est extrêmement riche de par la présence de cette diversification.

Ainsi, la mutation de certaines zones NB vers la zone Aba ou A concoure à cette volonté de préserver l'activité agricole du secteur alertant sur son véritable caractère rural et non résidentiel afin d'éviter des conflits de voisinage entre maisons d'habitation et élevages notamment.

L'existence d'activités agricoles dans ces secteurs et notamment des élevages à proximité explique les motivations de basculer ces secteurs en zone Aba ou A.

➔ *Insuffisance et financement des réseaux*

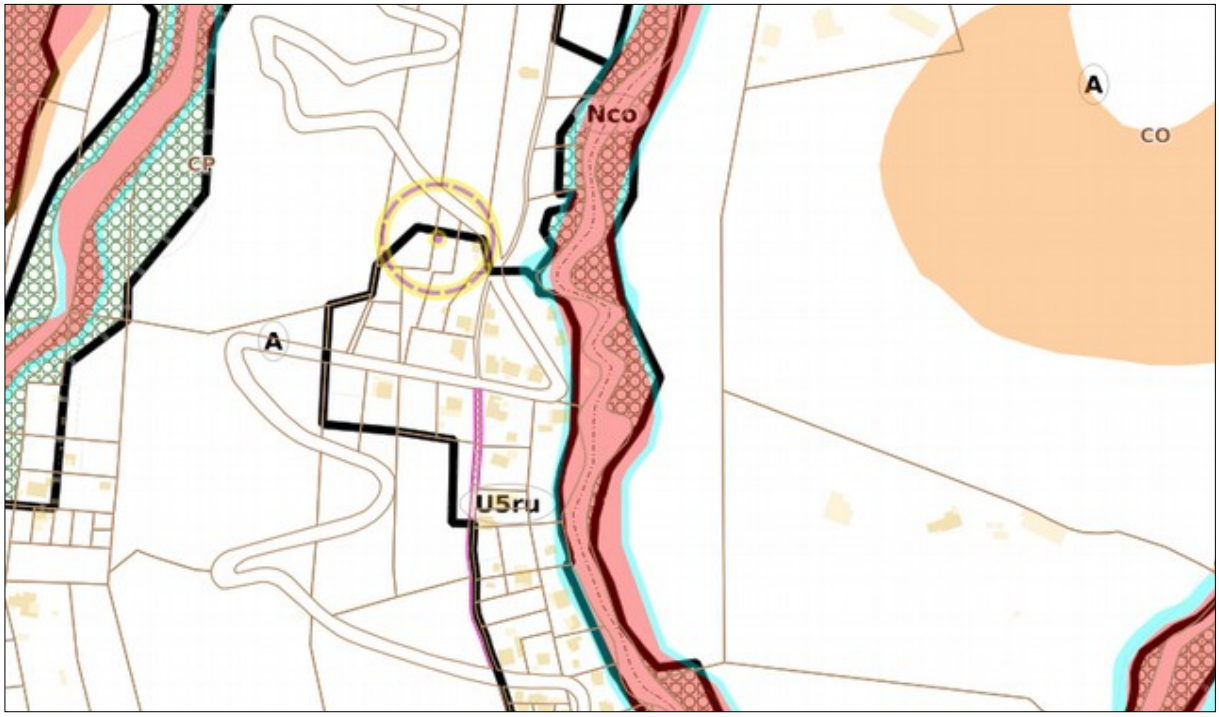
Le financement des réseaux reste une problématique générale pour la collectivité qui doit répondre de manière satisfaisante aux demandes de raccordement des constructions nouvelles en zone urbaine. Le classement en zone Aba notamment exonère la collectivité de cette obligation de raccordement dans ces secteurs où les réseaux restent insuffisants.

Avis de la commission

La commission d'enquête regrette que ces parcelles n'aient pas été intégrées dans la zone Aba, dans le présent projet de PLU, existante de chaque côté de ces parcelles. La commission rappelle qu'au POS, ces parcelles sont classées en zone NB (donc constructible).

VIN1 : 22	M. CASAL Dany Joé			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CP 81 **CP 382** **CP 383**	A/U5ru A/U5ru A/U5ru	Néant Néant Néant	La Crête // //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement total de ses parcelles CP 81 – CP 382 et CP 383 en zonage U5ru.
CP 81, 382 et 383



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Une partie des parcelles est classée en zone U5ru dans le projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018.

Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

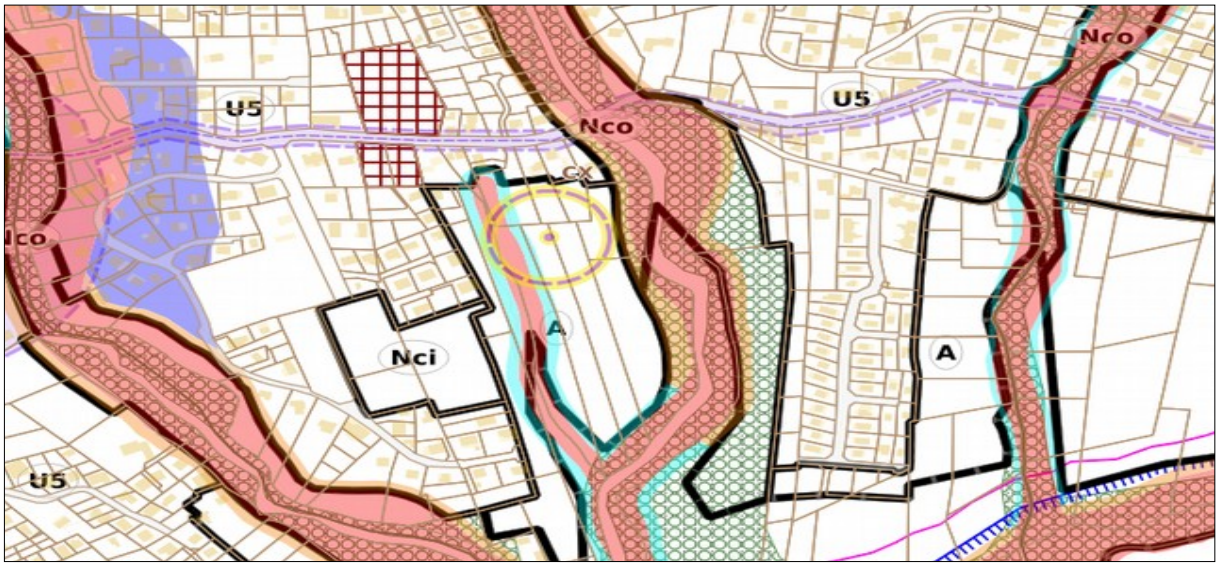
VIN1 : 23	MM. DAMBREVILLE Jean-René – Pascal – Jean-Yves			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CX 134	A	Néant/B2u	Vincendo
	CX 138	A	Néant/B2u	//
	CX 464	A	Néant/B2u	//
	CX 479	A	Néant/B2u	//
	CX 480	A	Néant/B2u	//
	CX 482	A/Ebc	Néant/B2u	//
	CX 873	A	Néant/B2u	//
Documents remis : Un extrait cadastral. Deux courriers recommandés avec AR datant du 1er février 2019 et du 12 mars 2019 adressés au Maire.				

● Révèlent, dans leurs 2 courriers (identiques) adressés au Maire de la commune de Saint-Joseph qu'ils sont en relation avec des promoteurs intéressés par leurs terrains pour :

● Un projet de constructions de logements à caractère PLS, d'une RPA (Résidence pour Personnes Agées) et d'une résidence hôtelière sur ces parcelles avec la GTOI.

● Sollicitent le déclassement en zone constructible des parcelles CX 464 et CX 873 pour leur habitation principale.

CX 134, 138, 464, 479, 480, 482 et 873



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

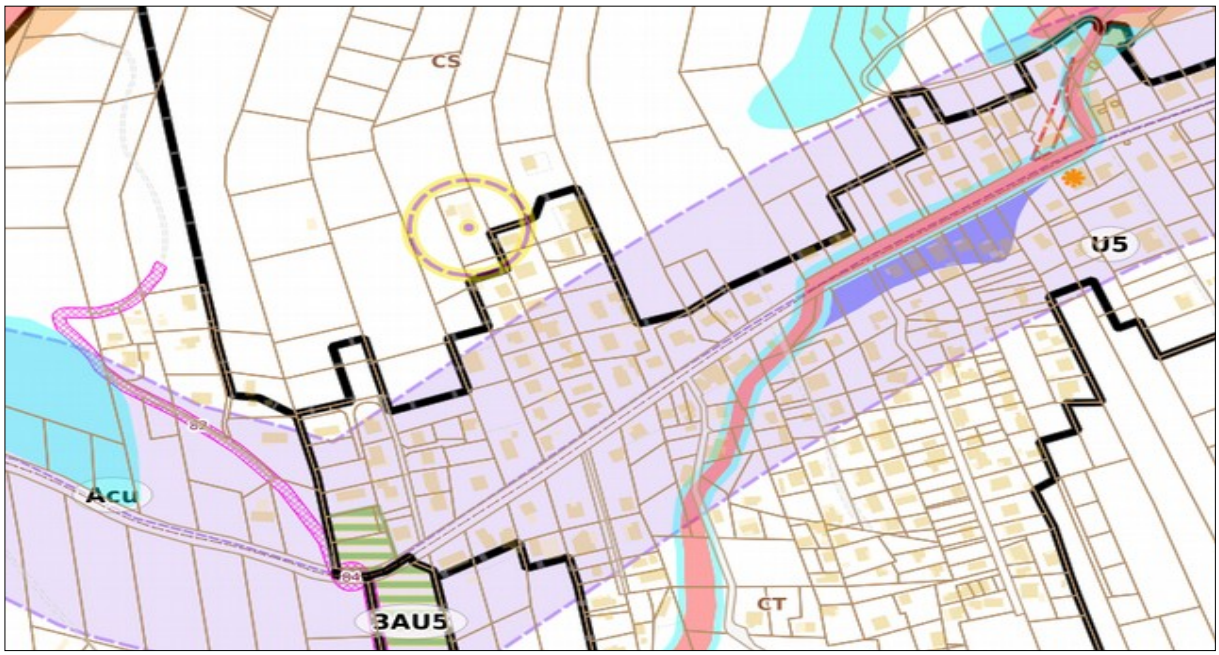
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN1 : 24	Mme ROBERT Annette			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CS 288	A	Néant	Plateau Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CS 288 dans l'alignement de la parcelle CS 242.
● Souhaiterait faire donation de sa parcelle à ses trois enfants de façon équitable.

CS 288



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN1 : 25	M. HUET Jean-Luc			
Planches n° 5 & 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CK 261	U5ru	R1/B2u	La Crête 2
	CK 262	U5ru	R1/B2u	La Crête 2
	CK 407	U5ru	R1/B2u	La Crête 2
	CK 467	Nco/Ebc	R1/B2u	La Crête 2
	CS 625	A	Néant	Vincendo
	CS 626	A	Néant	Vincendo
Documents remis : 4 extraits cadastraux. Un courrier de 2 pages – 2 photos. Un plan de partage de la parcelle CK 467.				

● Demande une attention particulière à l'étude des différentes situations exposées dans son courrier et souhaite un avis favorable sur ses différents cas.

Parcelles CK 261, 262 et 407.

● Signale la construction d'une écurie sans permis en 1990 transformée en maison d'habitation en 2002.

● A voulu régulariser la situation en mairie lors d'une demande de permis pour cette habitation de 90 m², demande refusée car trop proche de la propriété du voisin (1,30 m au lieu de 1,90).

● Signale à proximité de son bâtiment une construction faite sans permis de construire mais légalisée en accord avec le SAR.

● Souhaite un certificat d'adressage pour la construction sur la parcelle CK 261 et rappelle que le bâtiment se situe sur une zone constructible.

CK 261, 262 et 407



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN1 : 25 suite : CK 467

● Rappelle que cette parcelle, à une certaine époque, contenait 7 000 m² de terrain constructible ramenés à 2 500 m² en raison de la mise en application du PPR.

● Relate avoir déposé pour cette parcelle CK 467, auprès du service de l'urbanisme, un découpage de parcelle sur la partie classée en zonage UDA (partie constructible) qui n'a pas été validé par les services de la mairie sous prétexte que l'accès se trouve dans un virage.

● Constate que le projet de PDU intègre la totalité de cette parcelle CK 467 en zonage Ebc.

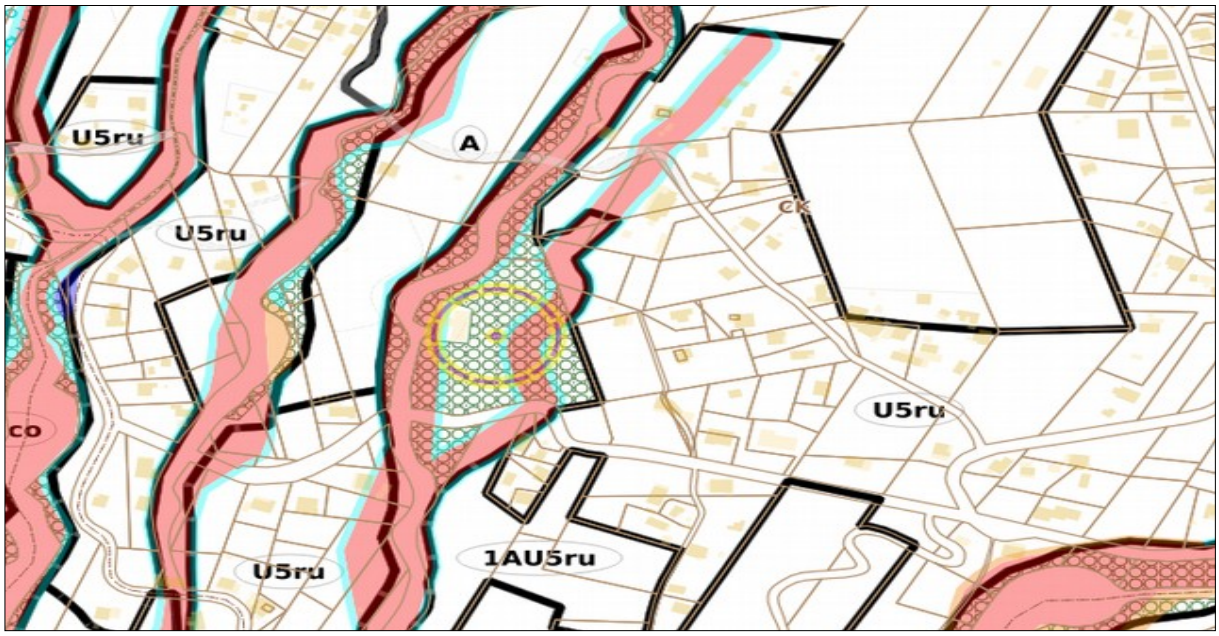
● Souhaite que les 2 500 m² qui étaient classés en zonage Uda au POS, restent constructibles, et que les 1 500 m² à proximité de la zone classée antérieurement en agricole deviennent constructibles afin de régler le problème lié à l'accès.

● Demande que la superficie restante de cette parcelle redevienne en zone agricole.

NB : Enfin, le courrier remis à la commission d'enquête évoque par ailleurs la parcelle CL 158, non inscrite au registre d'enquête par le contributeur qui déclare qu'un permis de construire pour une résidence principale a été accordé en 2010, ainsi qu'un autre permis pour la construction de 3 gîtes.

N'ayant pu construire ces 3 gîtes depuis 2010, l'intéressé souhaite garder à ce jour le bénéfice de ce permis de construire.

CK 467



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Le classement en zone naturelle assortie de l'espace boisé classé (EBC) au projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018 relève d'une erreur matérielle car la parcelle a été classée en zone urbaine au POS valant PLU de 2001 devenu caduc. Cette erreur sera rectifiée lors de la phase d'approbation du PLU par le Conseil municipal.

Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

VIN1 : 25 suite et fin : CS 625 et CS 626

● Déclare que les parcelles à proximité (Mr Moutouchetty) classées en zone agricole sont devenues constructibles, 2 habitations ont déjà été réalisées avec permis de construire.

● Remarque que bien qu'étant classée en zone naturelle, la parcelle en face devient également constructible.

● Informe que la parcelle CS 625, pour laquelle une procédure est en cours devant le TA de Saint-Denis, pour l'obtention d'un certificat d'adressage que la mairie refuse de lui délivrer depuis 2007, n'est qu'en partie constructible.

● Demande le déclassement de la totalité de la parcelle CS 625.

● Demande le déclassement de la totalité de la parcelle CS 626 actuellement classée en zonage agricole.

CS 625 et 626



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha). En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

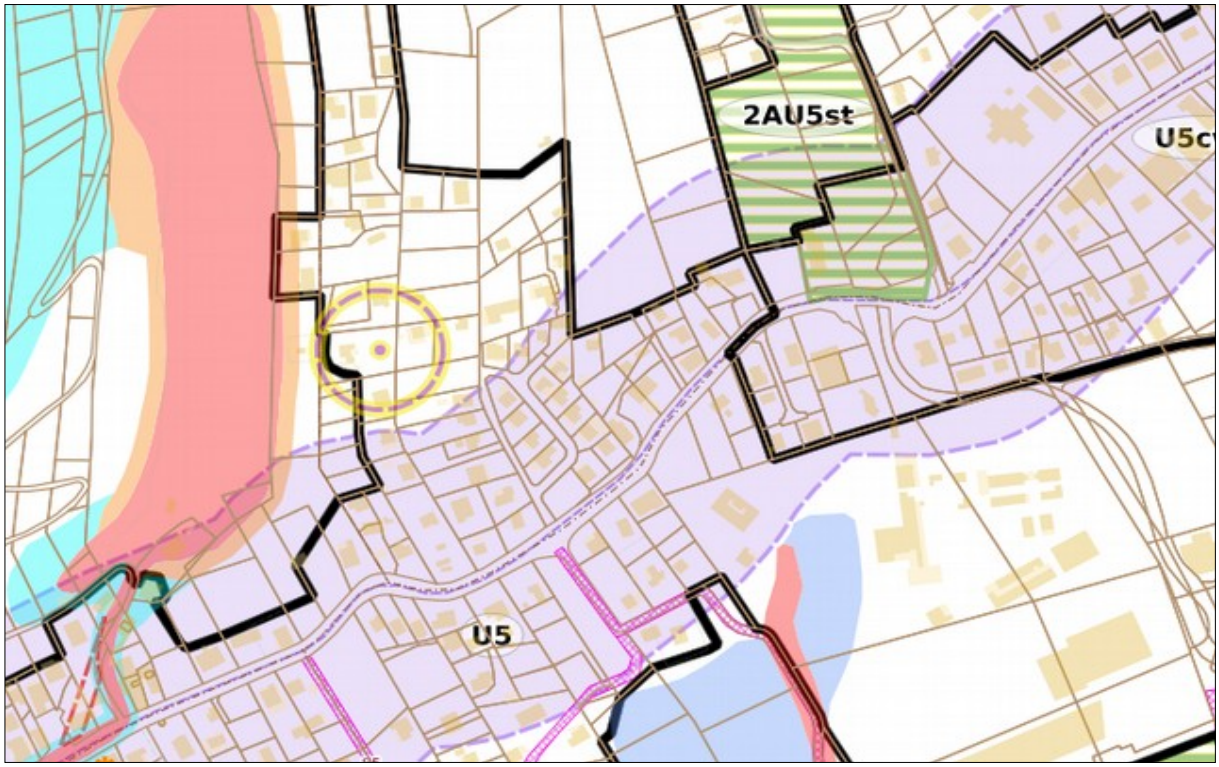
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN1 : 26	M. GONNEVILLE Jean-Luc			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 11	A/U5	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Estime satisfaisant le classement de sa parcelle sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

CW 11



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

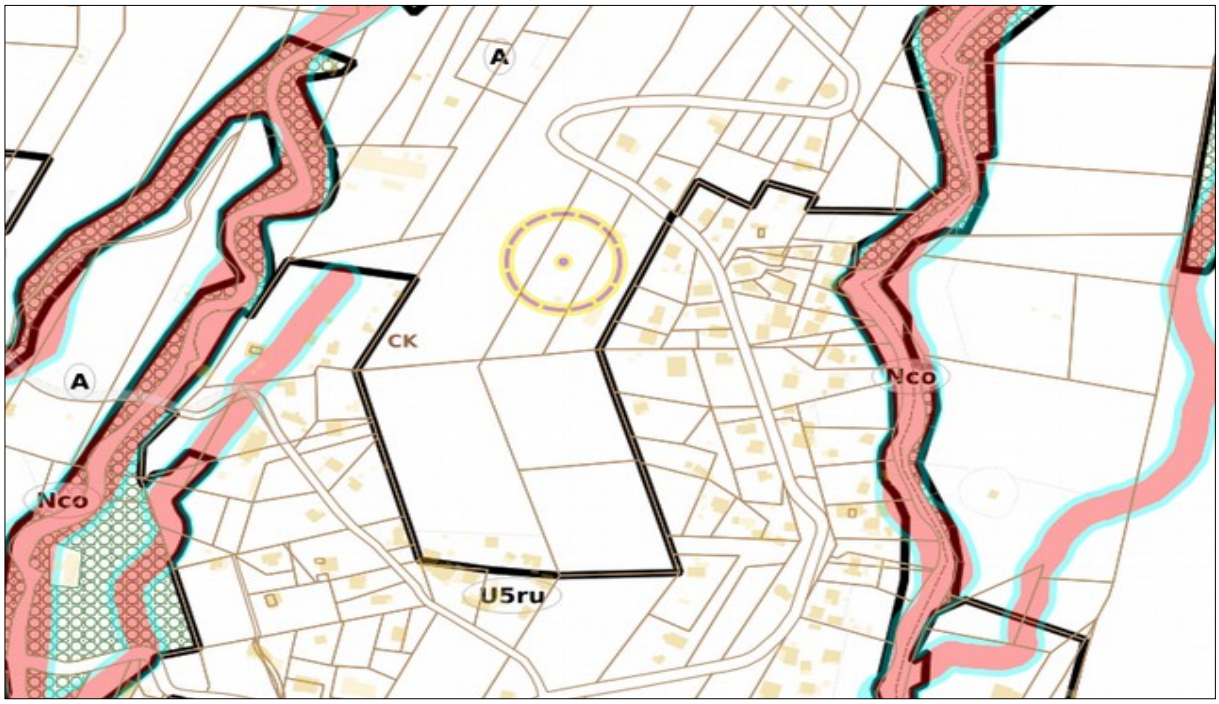
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN1 : 27	M. TURPIN Georges-Marie			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CK 492	A	Néant	Crête 2
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CK 492 en zone constructible pour ses enfants.

Ck 492



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

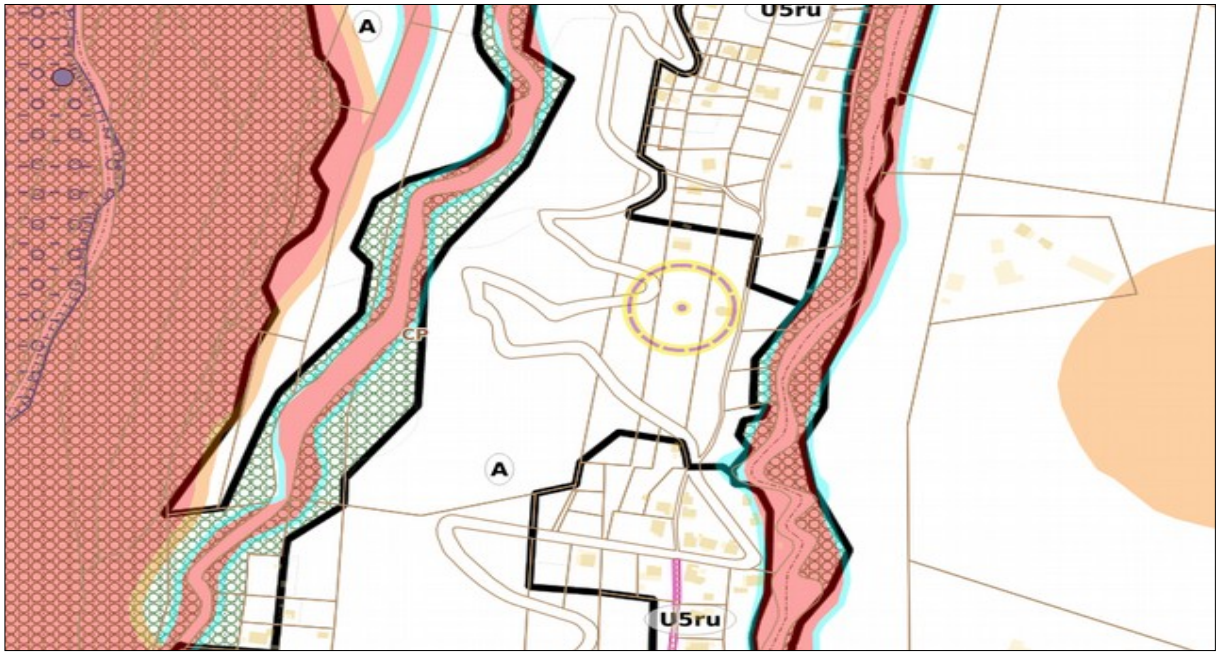
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

VIN1 : 28	M. GUICHARD Josselin			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CP 93	A/U5ru	Néant	Crête
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement total de sa parcelle CP 93 en vue de créer une activité type salle de réception.



CP 93

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Espace urbain de référence Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

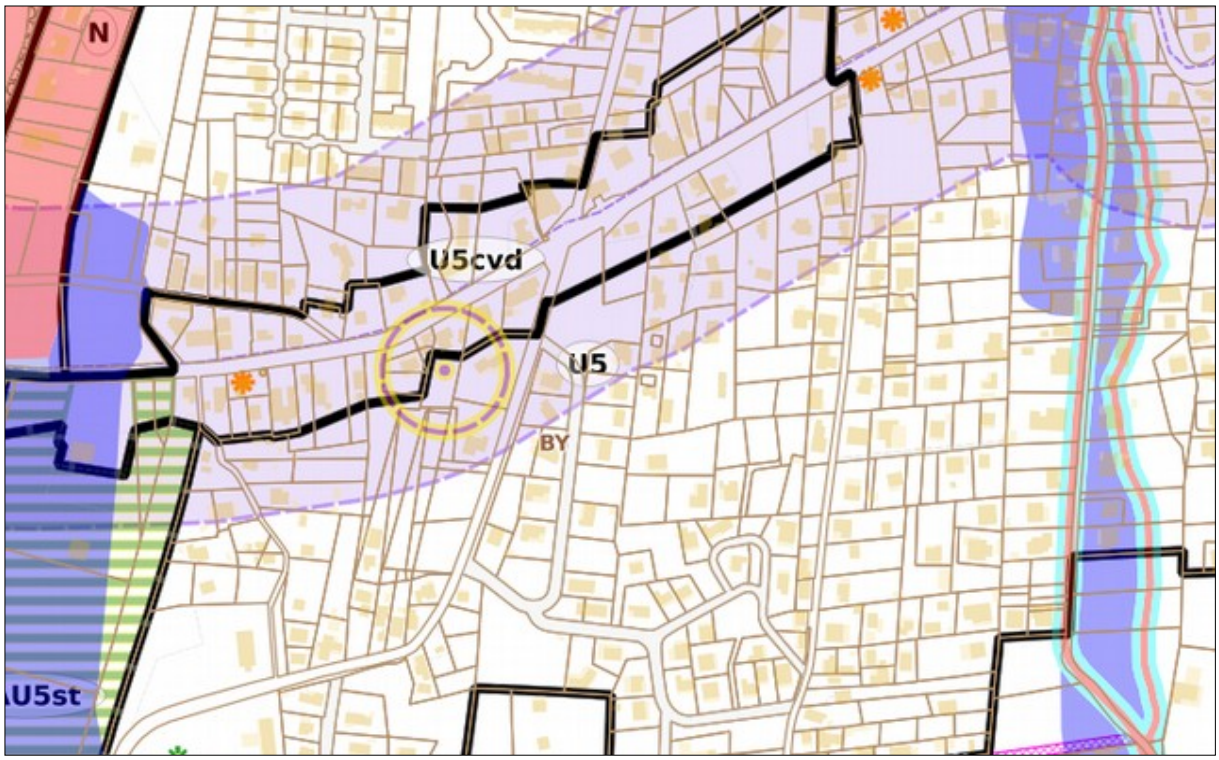
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

VIN1 : 29	Mme DUFOURC Maryvonne			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BY 1455	U5/U5cvd	Néant	Langevin
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Fait part de sa satisfaction concernant l'entretien qu'elle a eu au sujet de sa parcelle.

BY 1455



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

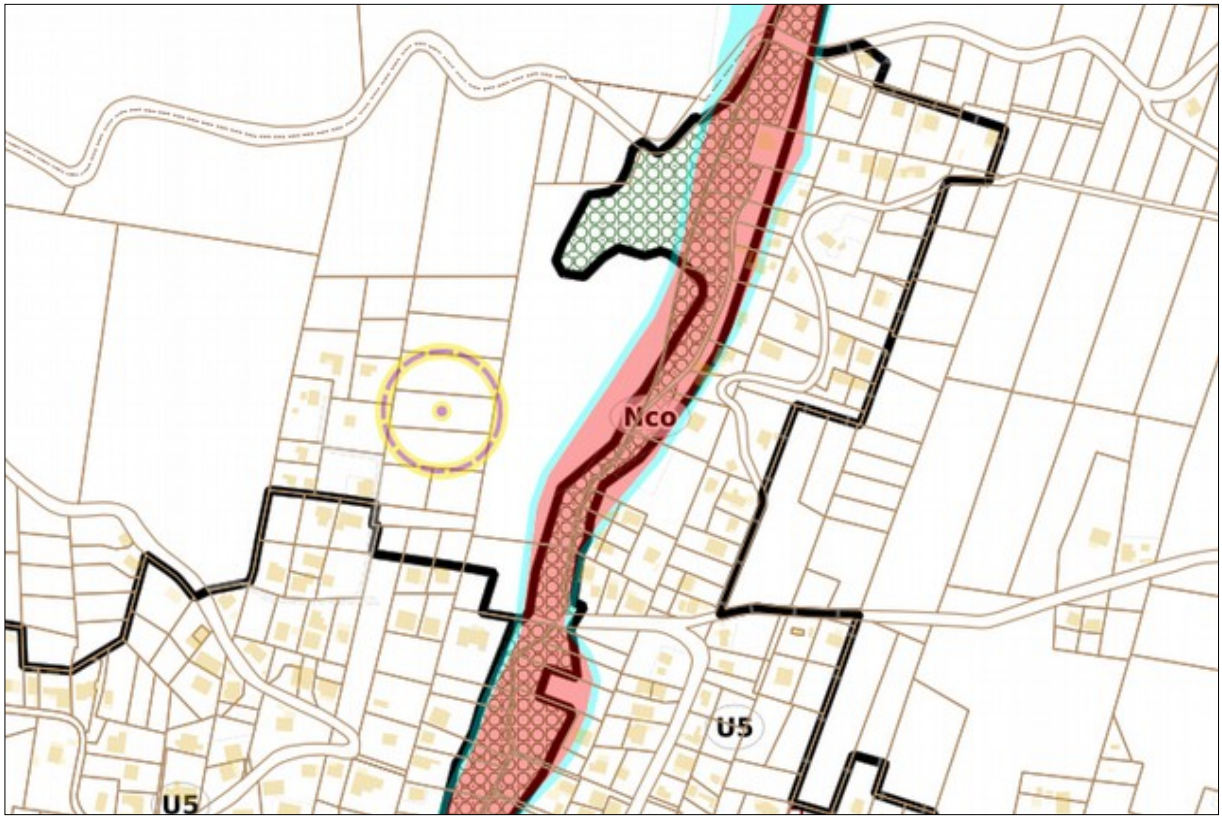
Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN1 : 30	M. GUEZELLOT Louis-Alcide			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CX 590	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral + un courrier de gendarmerie.				

● Informe qu'il habite depuis 15 ans à cet endroit et qu'il paie ses impôts.
● Demande la régularisation de son électricité afin de vivre dignement.
● Sollicite le déclassement de sa parcelle CX 590 déjà morcelée en 3 parties.
● Justifie sa demande en vue de permettre à ses enfants, actuellement dans un loyer, de construire.



CX 590

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

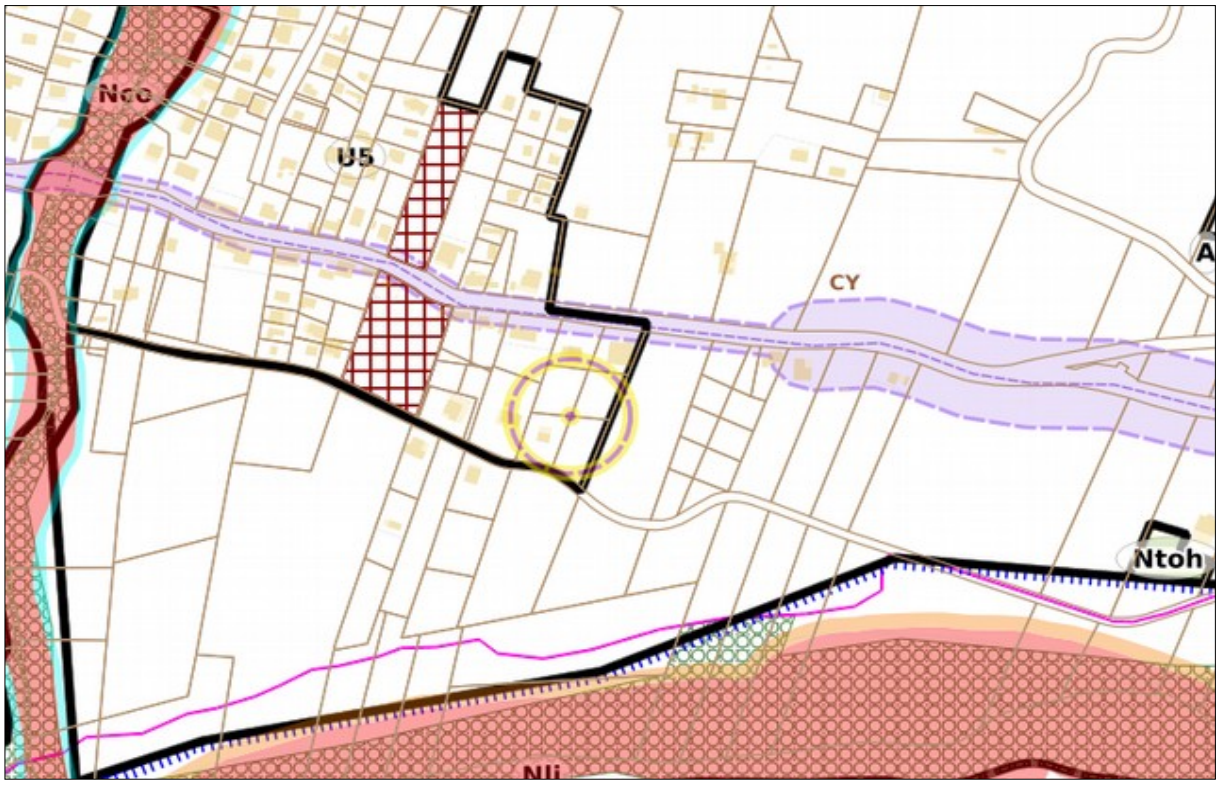
Avis de la commission

La commission invite la commune à se rapprocher de ce contributeur, afin de régulariser sa situation, notamment en ce qui concerne l'alimentation en électricité.

VIN1 : 31	M. LEBON André			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 596	U5	Néant	Vincendo
	CY 597	U5	Néant	//
	CY 598	U5	Néant	//
	CY 599	U5	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Fait part de sa satisfaction concernant l'entretien qu'il a eu au sujet de ses parcelles.

CY 596, 597 598 et 599



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

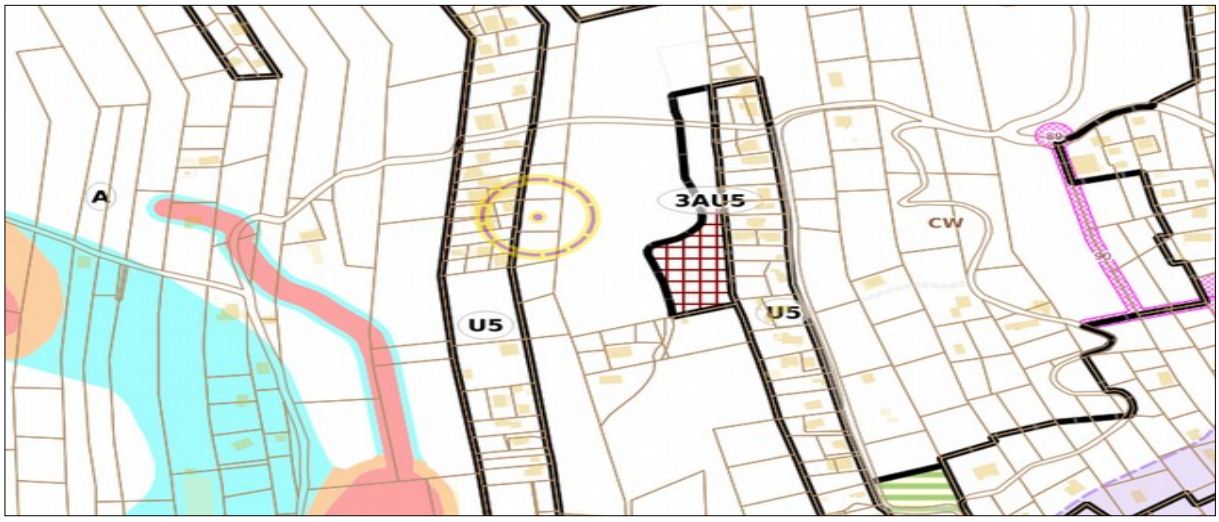
Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN1 : 32	M. DALLEAU Olivier-Daniel			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 668	A	Néant	Vincendo
	CW 669	A	Néant	//
	CW 670	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Demande le déclassement de ses parcelles CW 668, CW 669 et CW 670.
- Précise que ces parcelles jouxtent le zonage U5.



CW 668, 669 et 670

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement.
En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN1 : 33	M. MOULLAN Ibrahim Houssein			
Planche n° 6	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CN 33	A/N/Ebc	R1	Jacques Payet
	CN 34	A/N/Ebc	R1	//
	CN 35	A/N/Ebc	R1	//
	CN 141	A/N/Ebc	R1	//
	CN 149	A/N/Ebc	R1	//
	CN 150	A/N/Ebc	R1	//
	CN 168	A/N/Ebc	R1	//
	CN 169	A/N/Ebc	R1	//
Documents remis : 7 extraits cadastraux + un dossier de 14 pages.				

● Signale l'acquisition de ces 8 parcelles en fin 2017, d'une superficie globale de 32 hectares, qui figurent au POS en vigueur en Zone Agricole.

● Souhaite conserver le zonage agricole afin de pouvoir concrétiser son projet de vie et une ruralité économique, sans toucher aux espèces endémiques et en luttant contre les espèces invasives omniprésentes.

● Envisage de s'installer en qualité de Jeune Agriculteur sur cet espace agricole de 32 hectares.

● Précise qu'il est titulaire d'un Bac Professionnel, d'un Parcours Professionnel Personnalisé (PPP) agréé par la DAAF depuis 2014 et validé par M. le Préfet de la Réunion depuis plus de 5 ans.

● Rappelle qu'il élabore à ses frais exclusifs son Plan de Développement de l'Exploitation en vue d'une installation définitive avant octobre 2019, date butoir impérative.

<u>Contenu du projet</u> :

● Une certification du foncier en agriculture biologique, un élevage de volailles certifié « bio », nécessitant environ 5 hectares, un élevage bovin avec au départ 10 vaches en âge de vêler et 1 taureau reproducteur nécessitant environ 12 hectares, des vergers d'arbres fruitiers nécessitant environ 3 hectares et une activité accessoire de compostage avec le soutien de l'ADEME et de la Région Réunion nécessitant environ un demi-hectare.

<u>Les conséquences découlant du nouveau zonage passant de POS à PLU</u> :

● Le projet de PLU réduit la surface de son foncier à 4 ha au lieu de 32 ha à l'ancien document. ● La quasi-totalité du foncier (plus de 28 ha) bascule en zone EBC.

● Le projet de PLU remet ainsi en cause la viabilité de son projet.

● Alerte sur sa situation sociale particulière, accentuée par la procédure d'élaboration du PLU de Saint-Joseph qui a pris du retard, du fait notamment d'une première version ayant dû être revue suite à la première consultation des Personnes Publiques Associées.

● Considère de ce fait qu'il est aujourd'hui totalement tributaire de l'approbation du PLU et de la décision qui sera prise quant au zonage de ses 8 parcelles.

● Ayant proposé un prix d'acquisition de ses terrains correspondant à une surface agricole de 32 hectares et non de 4 hectares, estime que si le PLU était validé en l'état, cela le conduirait inéluctablement à la faillite.

● Etant au chômage lui et sa compagne, signale percevoir le RSA dans l'attente de pouvoir s'installer dans son projet qui, une fois réalisé, conduira à la création de 3 emplois directs à temps plein.

Etat des parcelles et leur environnement :

● En friches depuis une quinzaine d'années, leur état a favorisé le développement des pestes végétales.

● Le classement EBC relèverait d'une erreur manifeste d'appréciation.

● Plusieurs soutiens cautionnent le projet : mairie de Saint-Joseph, Saint-Philippe, ADEME, Région Réunion, DAAF, Jeunes Agriculteurs, SAFER.

● Une étude de la SAFER sur la reconquête des terres agricoles en friches sur les secteurs de Jacques Payet/la Crête a été réalisée.

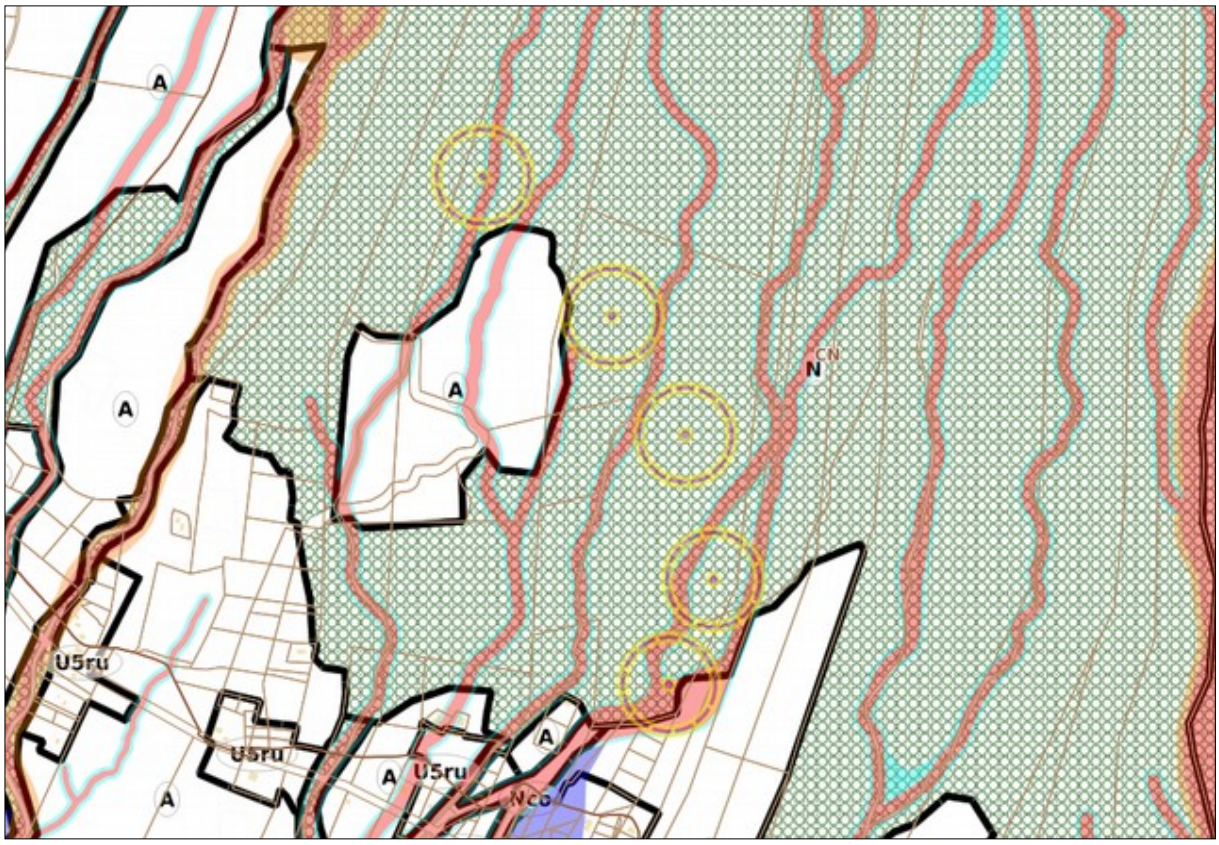
● Le reclassement de ces terres en zonage Agricole est porteur de plusieurs intérêts pour la croissance démographique et l'environnement notamment.

● L'existence d'une ancienne exploitation agricole, la présence de nombreux bâtiments agricoles, de 4 enclos avec abris et 5 bâtiments d'élevage, ainsi qu'un logement lié à l'exploitation, sont autant d'éléments justifiant la demande de maintien en zone Agricole formulée par ce contributeur.

Requête du contributeur :

Ce dernier demande le classement en zone Agricole de toutes ses parcelles, ce qui, selon lui, contribuera à conforter la vocation agricole de la commune, tout en considérant que l'économie générale du projet ne sera pas remise en cause.

CN 33, 34, 35, 141, 149, 150, 168 et 169



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Continuité écologique Espace naturel de protection forte	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au projet de PLU arrêté, les parcelles sont classées en zone agricole et en zone naturelle assorties d'Espaces Boisés Classés. Ce zonage est issu d'une étude conduite en partenariat avec la SAFER (« Etude écologique et caractérisation des modes d'occupation des sols des hauts de la Crête et Jacques Payet », DUTEILH-PERRAU, décembre 2011). Cette étude s'est appuyée sur une approche environnementale basée sur la description écologique des milieux rencontrés et des potentialités qu'ils présentent au regard des besoins d'espaces agricoles nouveaux.
Ainsi, c'est sur la base des conclusions de cette étude que la nouvelle délimitation de la zone agricole dans les hauts de la Crête a pu être effectuée, avec un gain net de 206 hectares, dont plus de la moitié est identifiée par la Base d'Occupation des Sols agricoles.

Avis de la commission

Dans le cadre de l'étude écologique et caractérisation des modes d'occupation des sols des Hauts de la Crête mandatée par la SAFER en décembre 2011, les parcelles sus mentionnées avaient été identifiées en forêt naturelle, et en grande partie en semi-dégradées. A ce titre, ladite étude a proposé une nouvelle délimitation de ce secteur, permettant non seulement de rendre à l'agriculture des terres aujourd'hui en friches et classées en zone Ebc, mais aussi de protéger à l'avenir des forêts naturelles classées en zone agricole. Cette nouvelle proposition établit des surfaces suggérées en Ebc, à hauteur de 577 hectares. Par conséquent, la commune a retranscrit les prescriptions de la SAFER sur la base de son étude, en classant en grande partie les parcelles de ce contributeur en zone Naturelle assorti d'Ebc.

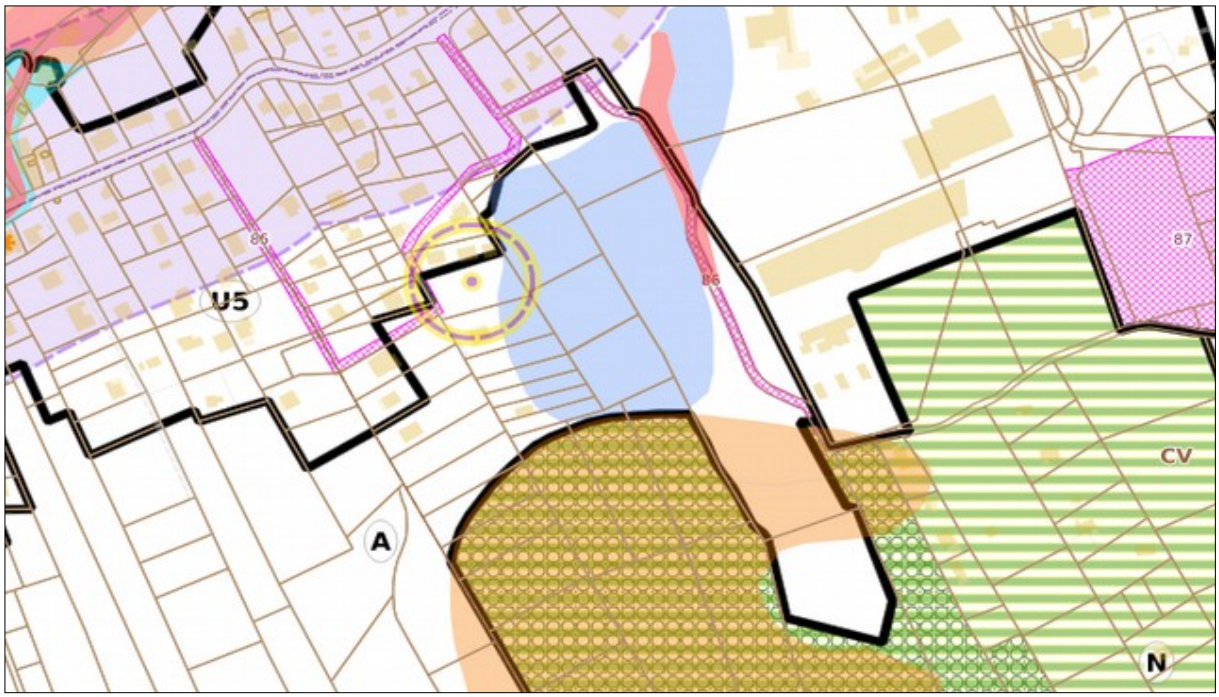
VIN1 : 34	M. PAYET Reynauld			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CV 345	A/U5	B3	Vincendo
Documents remis : 7 extraits cadastraux + un dossier de 14 pages.				

● Demande le déclassement total de sa parcelle CV 345 en zonage U5.

● **Signale l'emplacement réservé n° 131 (sentier littoral) qui traverse sa parcelle bâtie BN 370.**

● Demande que le tracé de ce sentier littoral soit déplacé sur la parcelle contigüe à la sienne qui appartient à la collectivité.

CV 345



Réponse du maître d'ouvrage

CV 345 :

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace urbain de référence Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

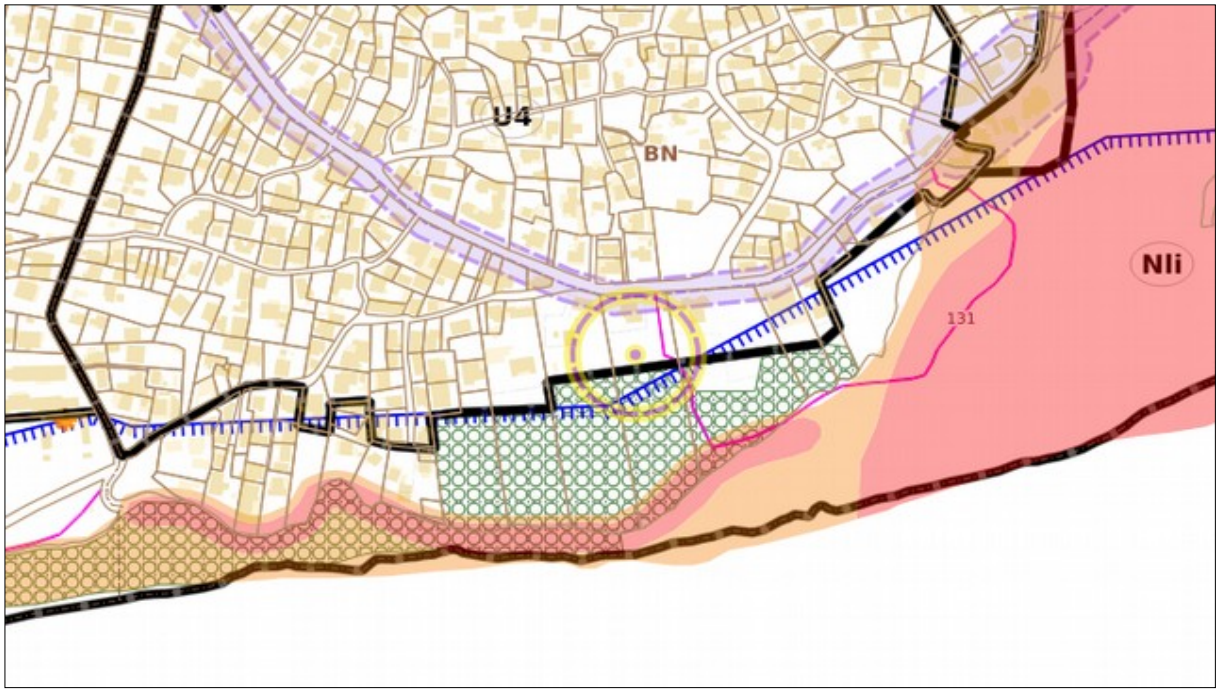
La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN1 : 34 suite et fin : BN 370



Réponse du maître d'ouvrage

BN 370

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence Espace de continuité écologique Espace remarquable du littoral	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Cette parcelle est concernée par l'Emplacement Réservé (ER) référence sous le numéro 131 d'une emprise d'un mètre destiné à la réalisation du sentier littoral. Son tracé est délimité à partir du projet de sentier littoral « tour de l'île », validé par le Comité d'Orientation Stratégie Tourisme. Il s'agit d'une étude conduite par le Conservatoire du littoral qui a permis de localiser le passage prévu pour ce sentier sur l'ensemble de la commune. Cependant, au vu de la proximité d'un foncier communal accueillant déjà plusieurs équipements de proximité, il est opportun de relocaliser pour ce tronçon son tracé sur le site communal.

Avis de la commission

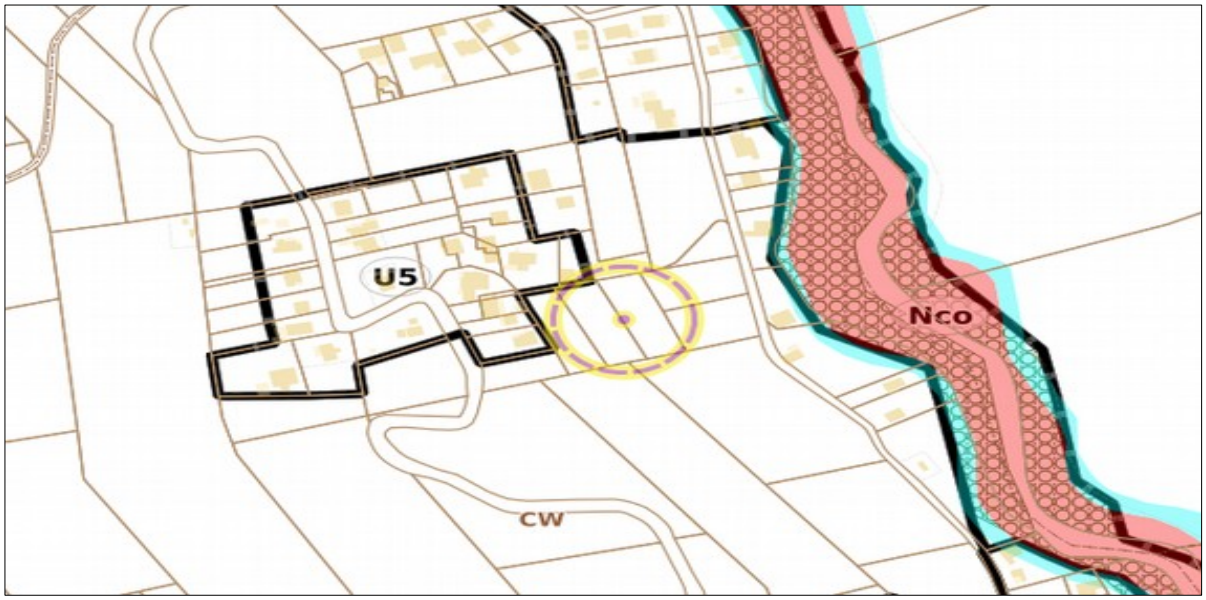
La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

Mairie annexe de VINCENDO (VIN2)
REGISTRE n° 2

VIN2 : 01	Mme VLODY Emmanuelle			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 883	A	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de 500 m² de terrain en zone constructible.
● Observe sur la cartographie que sa parcelle est contigüe au zonage U5.
● Considère que sa demande est raisonnable compte tenu de la superficie disponible sur son terrain.

CW 883



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU.

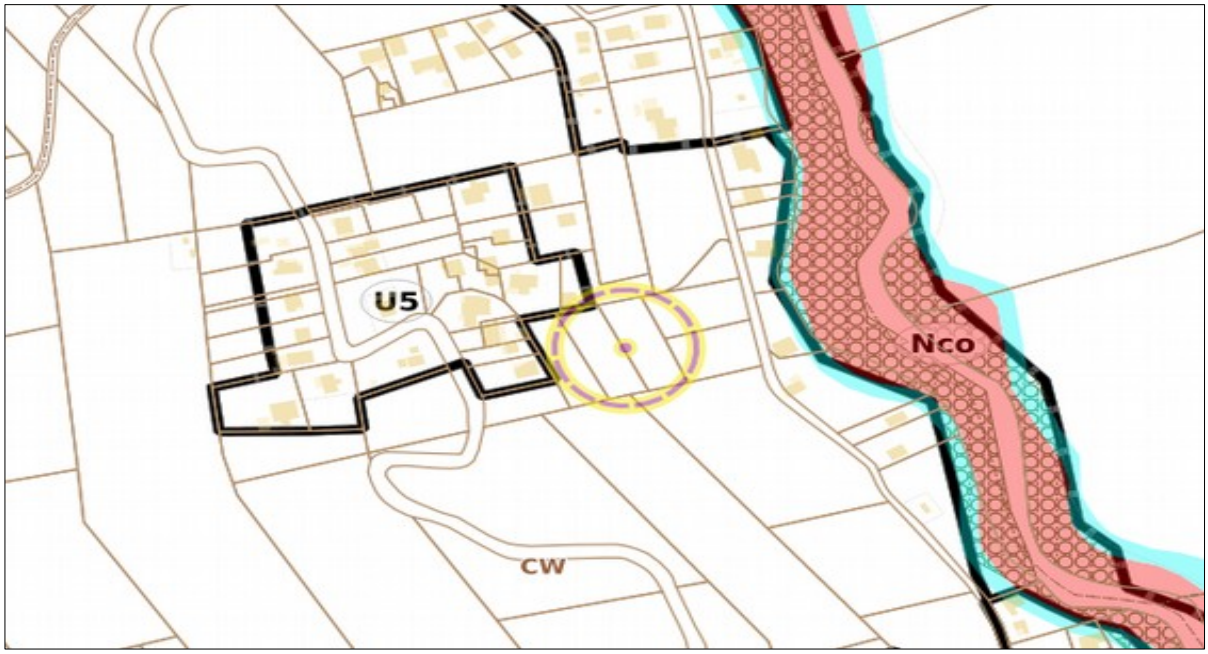
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

VIN2 : 02	Mme VLODY Nathalie			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 882	A	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Sollicite le déclassement d'une partie de sa parcelle CW 882, dont la superficie lui permettrait de construire une maison selon la réglementation en vigueur applicable au PLU.

CW 882



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

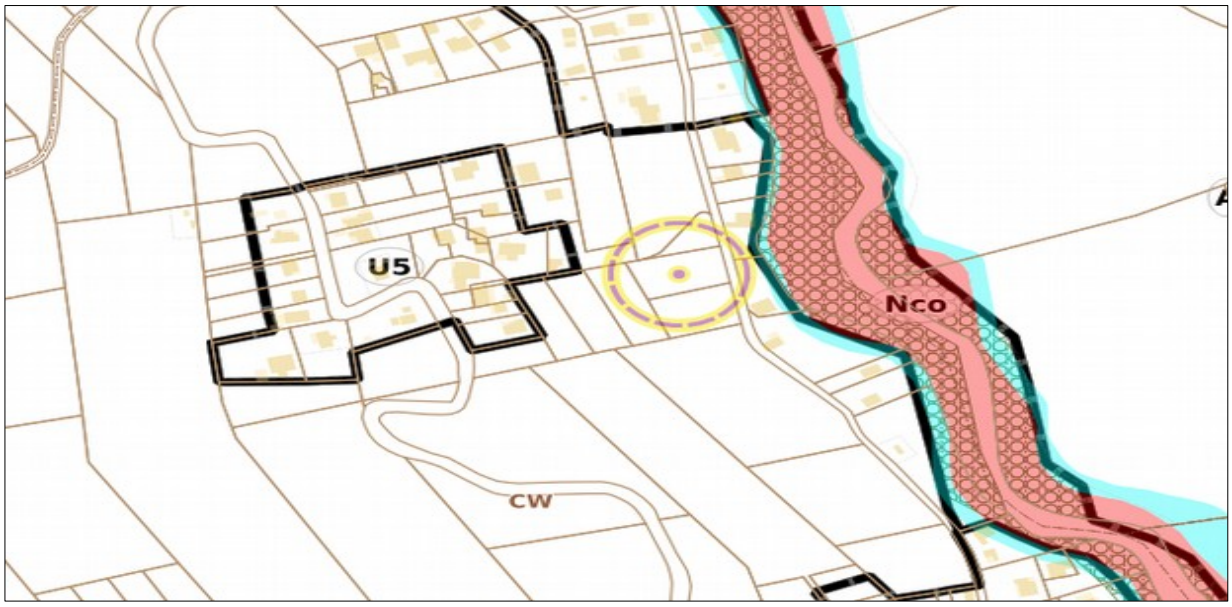
La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

VIN2 : 03	Mme VLODY Emelyne			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 884	A	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Sollicite le déclassement d'une partie de sa parcelle pour lui permettre de construire une maison.

● A bien conscience que cette zone est agricole, qu'elle doit être protégée, mais estime que sa demande est raisonnable par rapport à la superficie totale de cette parcelle CW 884.

CW 884



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU.

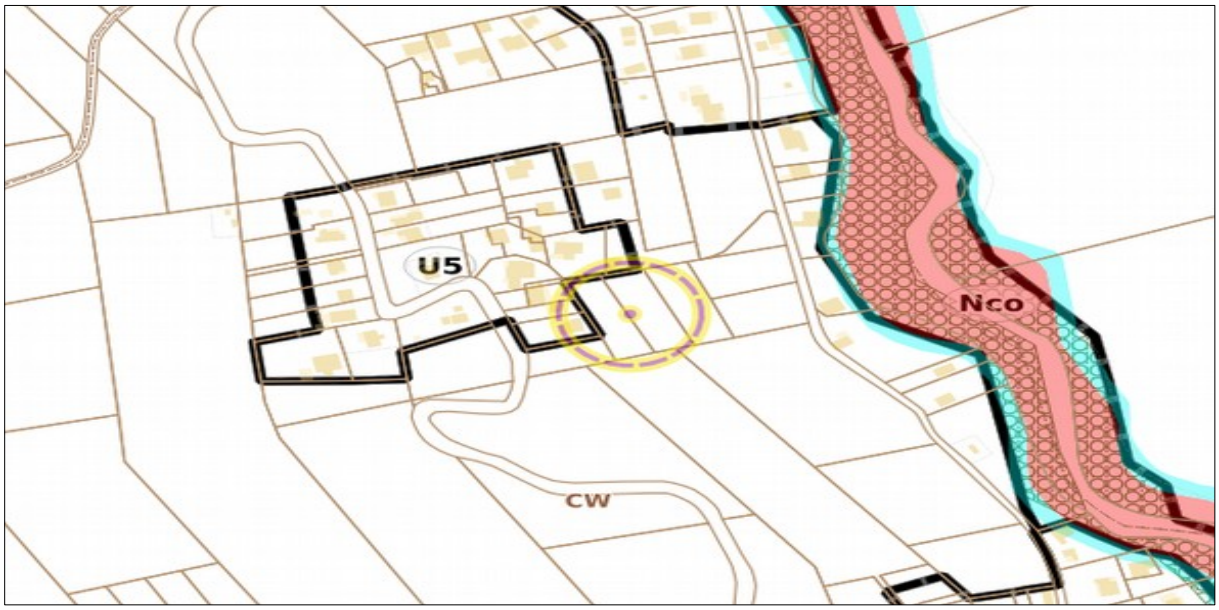
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

VIN2 : 04	M. VLODY Emile			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 881	A	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CW 881 sur toute sa partie contigüe à la zone constructible U5.

CW 881



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU.

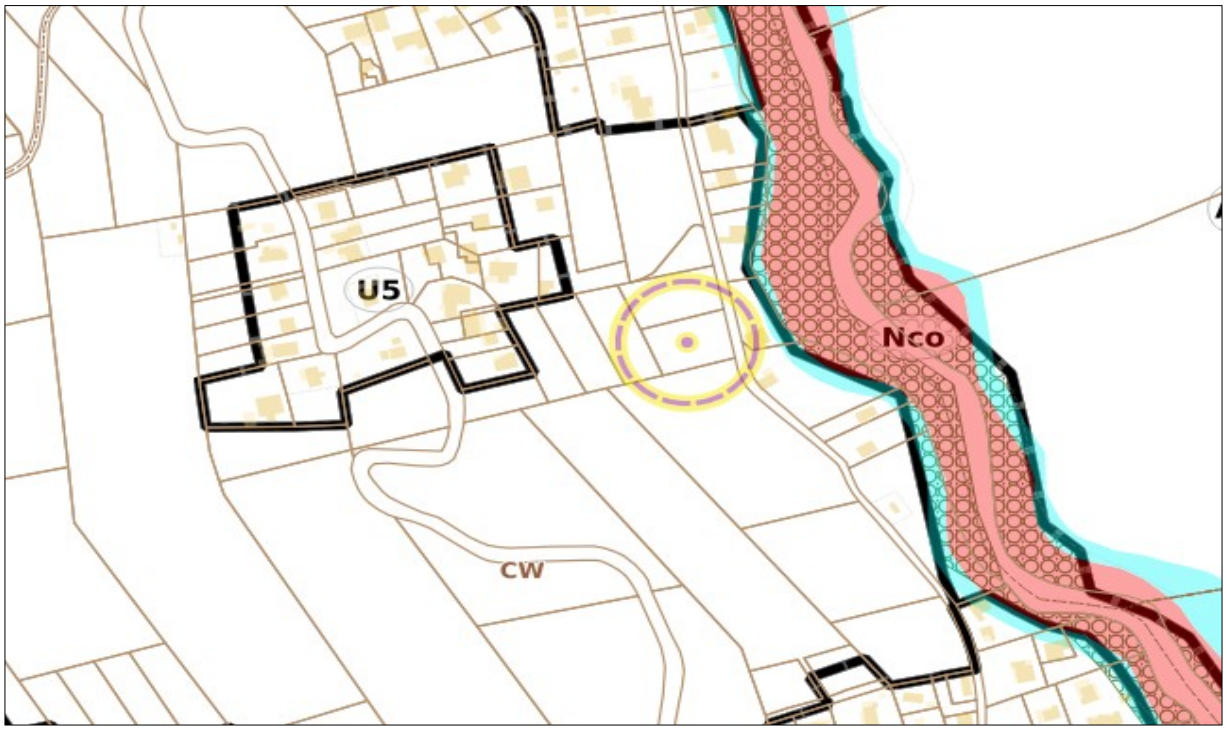
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

VIN2 : 05	M. CESAR Maurice			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 885	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement d'une partie de sa parcelle CW 885, actuellement classée en zone agricole.

CW 885



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU.

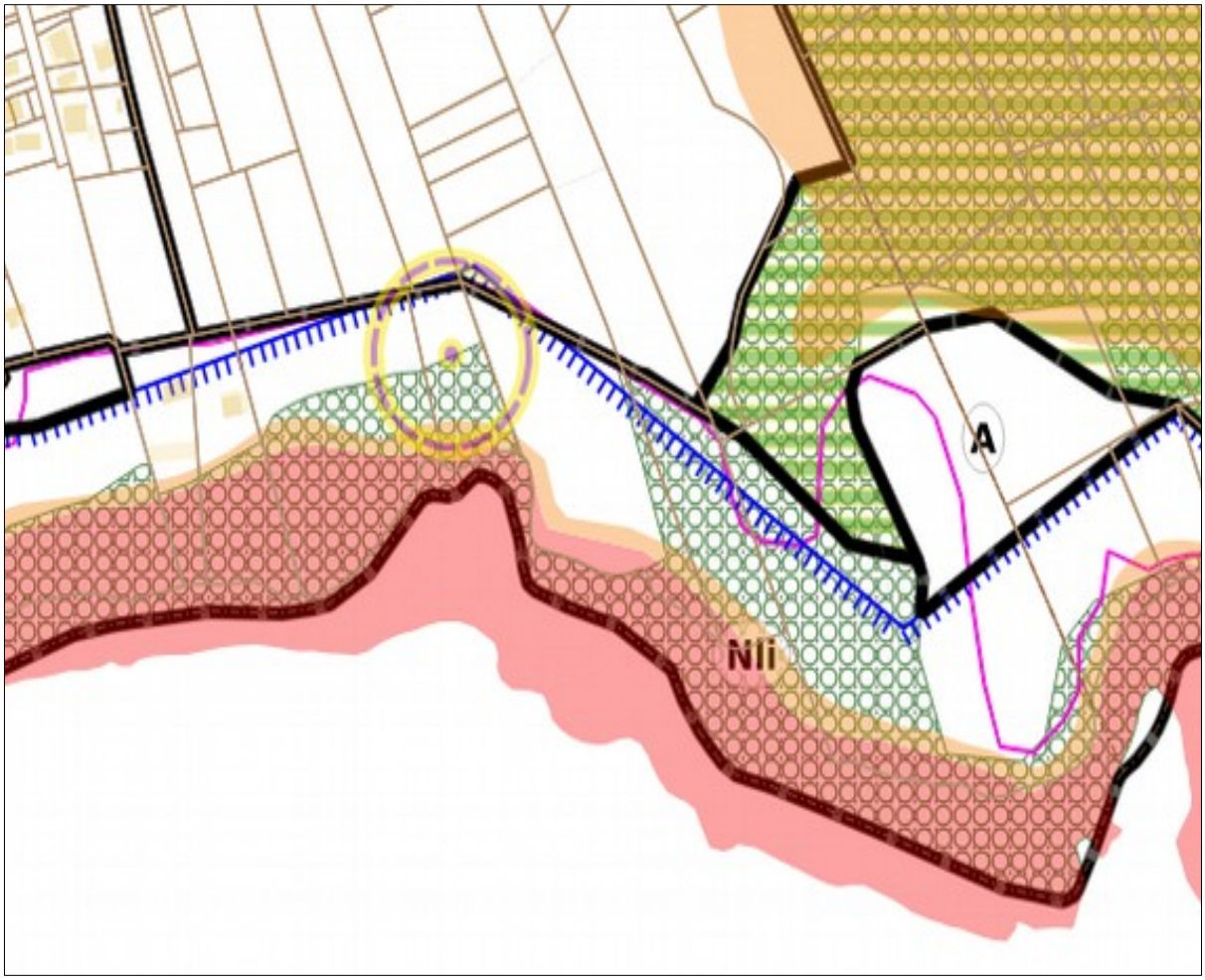
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

VIN2 : 06	M. LALLEMAND Jean-Luc			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CT 623	Nli/EBC	Néant/R1/R2	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande quelles sont les possibilités d'aménagements sur cette parcelle.
● Evoque son projet qui consiste à implanter des bungalows destinés à accueillir et héberger des touristes.
● Espère une réponse claire de la mairie afin qu'il soit guidé dans son projet.

CT 623



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace naturel de protection forte Espace remarquable du littoral à préserver	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Ce secteur est impacté par plusieurs régimes de protection et d'utilisation des espaces :

1. Espace naturel de protection forte : dans le PLU ces espaces doivent être maintenus dans leur vocation naturelle avec un classement faisant obstacle à tout changement d'affectation.

2. Espace remarquable du littoral à préserver : ces espaces doivent respecter les dispositions des articles L. 121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme. Ces deux articles font obligation au PLU de préserver ces espaces.

3. La bande littorale dite des 50 pas géométriques : l'article L.121-48 du code de l'urbanisme prévoit que les secteurs actuellement urbanisés ou au droit de ces parties, **dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997** peuvent être affectés à des :
- des services publics,
- des équipements collectifs,
- des opérations de réaménagement de quartiers
- de logements à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre,
- des commerces, des structures artisanales,
- des équipements touristiques et hôteliers,
- et ainsi que toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.

Dans ces secteurs sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.

En conclusion, la réalisation d'un projet touristique n'est pas autorisée dans ces espaces puisqu'il ne répond pas aux conditions susvisées.

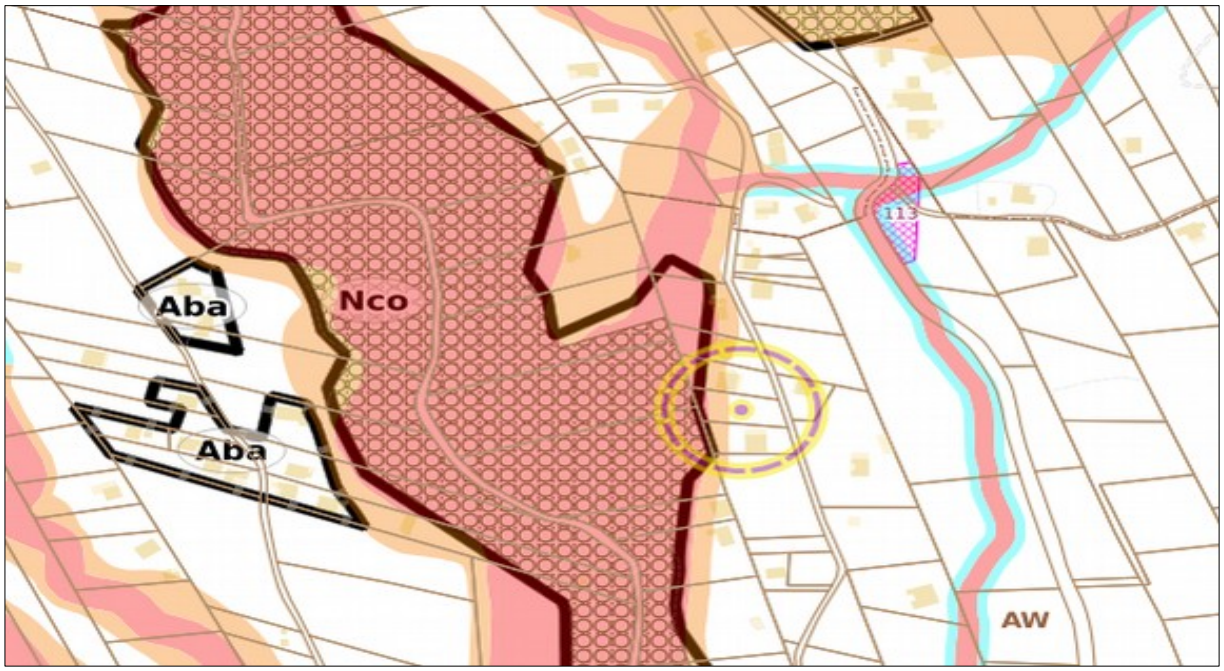
Avis de la commission

Au vu des fortes contraintes réglementaires qui impactent le secteur, la commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

VIN2 : 07	Mme LALLEMAND Chantal			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AW 461	A	Néant/R2/R1	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Observe sur la cartographie que sa parcelle AW 461 est entourée de plusieurs constructions habitées.
● Relève que sa parcelle, d'une superficie de 800 m², classée en zone agricole, ne pourrait en aucun cas lui permettre d'en vivre si elle devait l'exploiter.
● Demande le déclassement de son terrain en zone constructible.
● Justifie sa demande compte tenu de toutes les habitations qui existent dans le secteur.

AW 461



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

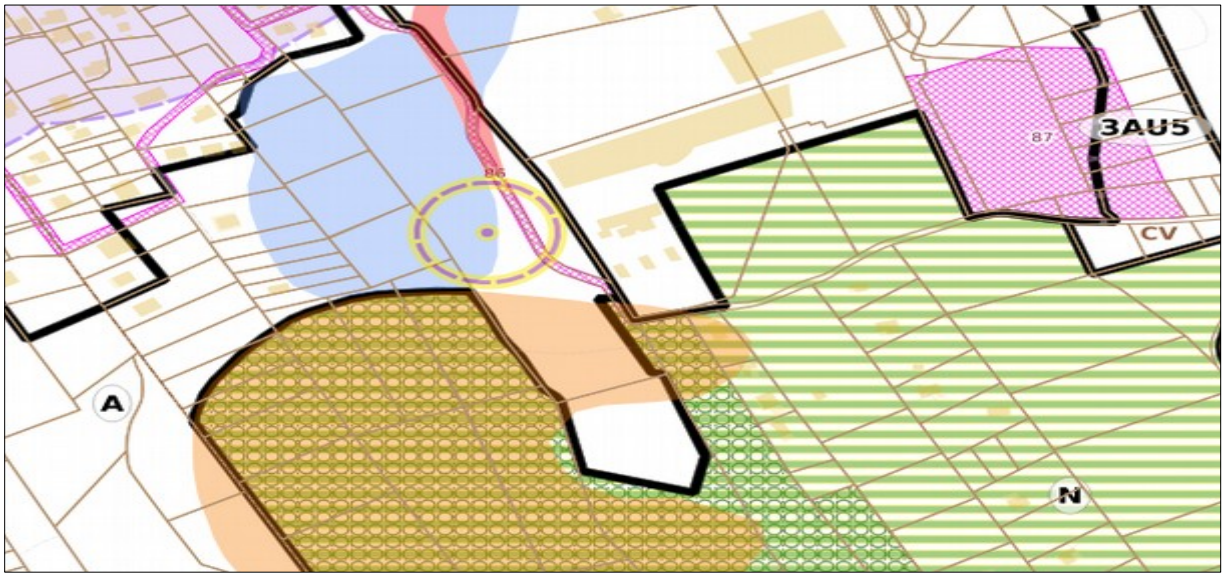
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

VIN2 : 08	M. LUCAS Antoine			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CV 411	A	B2u/R2/Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Souhaite le déclassement de sa parcelle.
- Veut permettre à ses trois enfants de construire une petite case.
- Désire offrir une vie meilleure à ses enfants qui sont dans un loyer actuellement.

CV 411



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM **(Schéma de Mise en valeur de la Mer)** ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

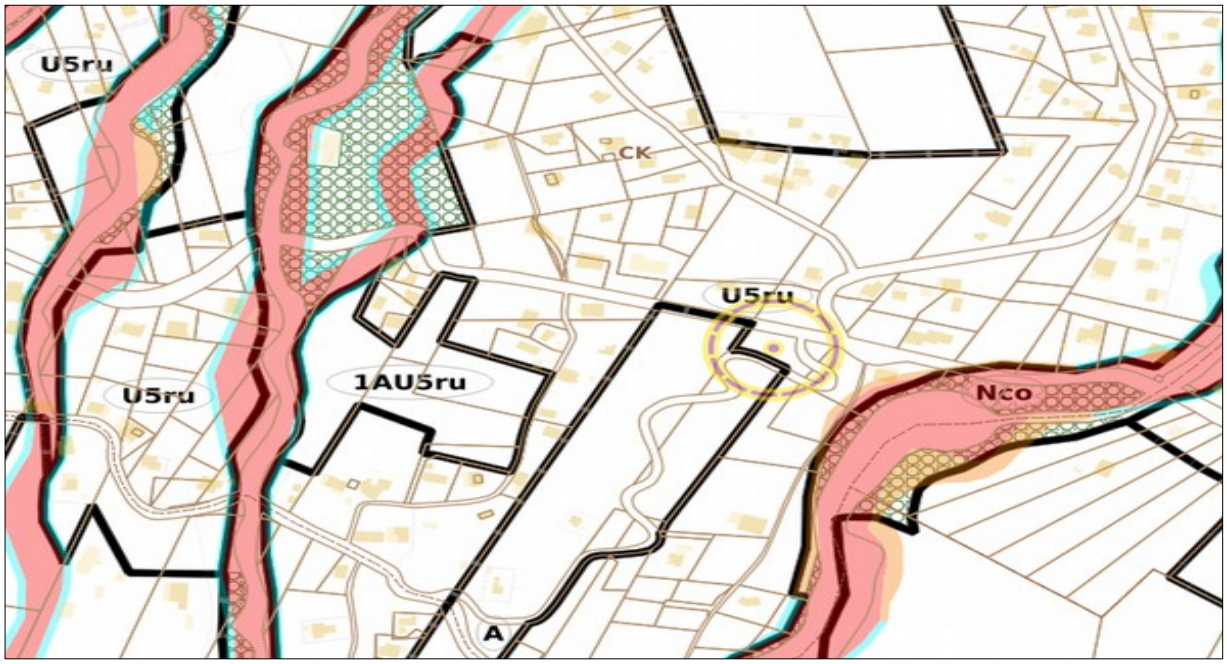
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN2 : 09	M. HUET Jean-Rémy			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CK 86	U5ru	Néant	La Crête
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Sur la cartographie, constate avec satisfaction que sa parcelle est classée en zone U5ru constructible.

CK 86



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Espace urbain de référence	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

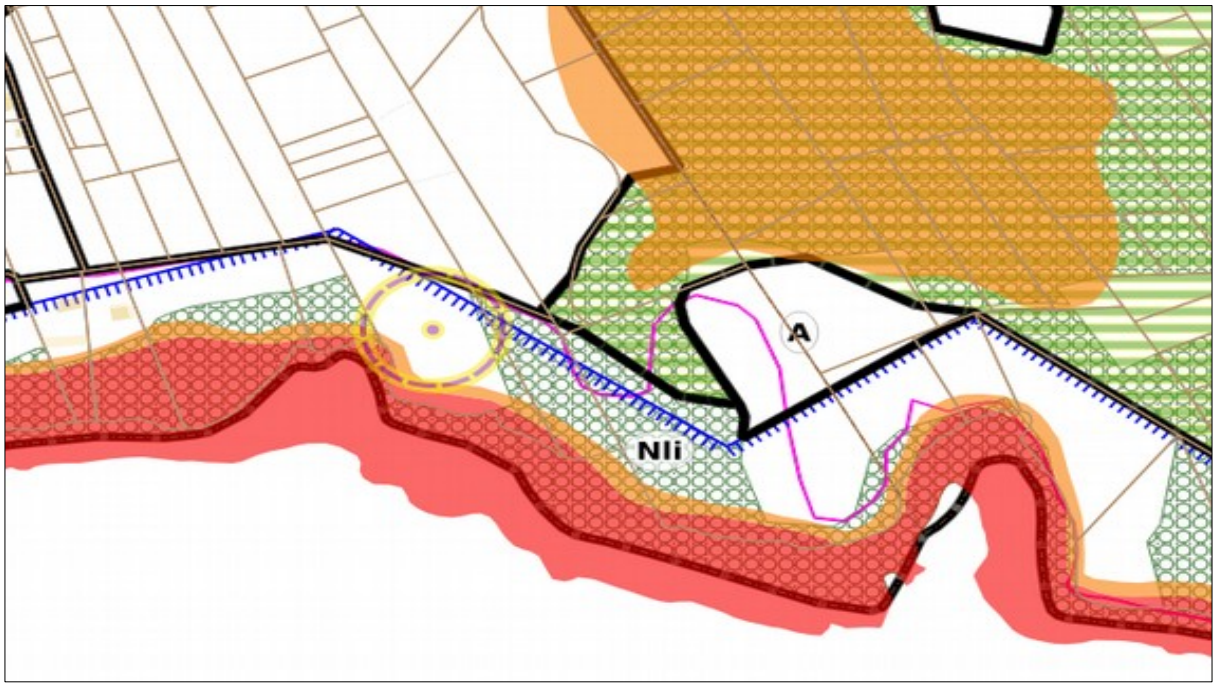
Pas de remarque particulière.

VIN2 : 10	M. LALLEMAND Jeannick			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CT 328	Nli/Ebc	R1/R2/Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Souhaite des renseignements sur les possibilités d'aménagements sur sa parcelle.

● Voudrait, entre autres projets non encore bien définis, construire une pergola en bois.

CT 328



<u>Réponse du maître d'ouvrage</u>

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace naturel de protection forte Espace remarquable du littoral à préserver	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Ce secteur est impacté par plusieurs régimes de protection et d'utilisation de ces espaces :

1. Espace naturel de protection forte : dans le PLU ces espaces doivent être maintenus dans leur vocation naturelle avec un classement faisant obstacle à tout changement d'affectation.

2. Espace remarquable du littoral à préserver : ces espaces doivent respecter les dispositions des articles L. 121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme. Ces deux articles font obligation au PLU de préserver ces espaces.

3. La bande littorale dite des 50 pas géométriques : l'article L.121-48 du code de l'urbanisme prévoit que les secteurs actuellement urbanisés ou au droit de ces parties, **dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997** peuvent être affectés à des :
- des services publics,
- des équipements collectifs,
- des opérations de réaménagement de quartiers
- de logements à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre,
- des commerces, des structures artisanales,
- des équipements touristiques et hôteliers,
- et ainsi que toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.

Dans ces secteurs sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.

En conclusion, la réalisation de structures en bois n'est pas autorisée dans ces espaces puisqu'il ne répond pas aux conditions susvisées.

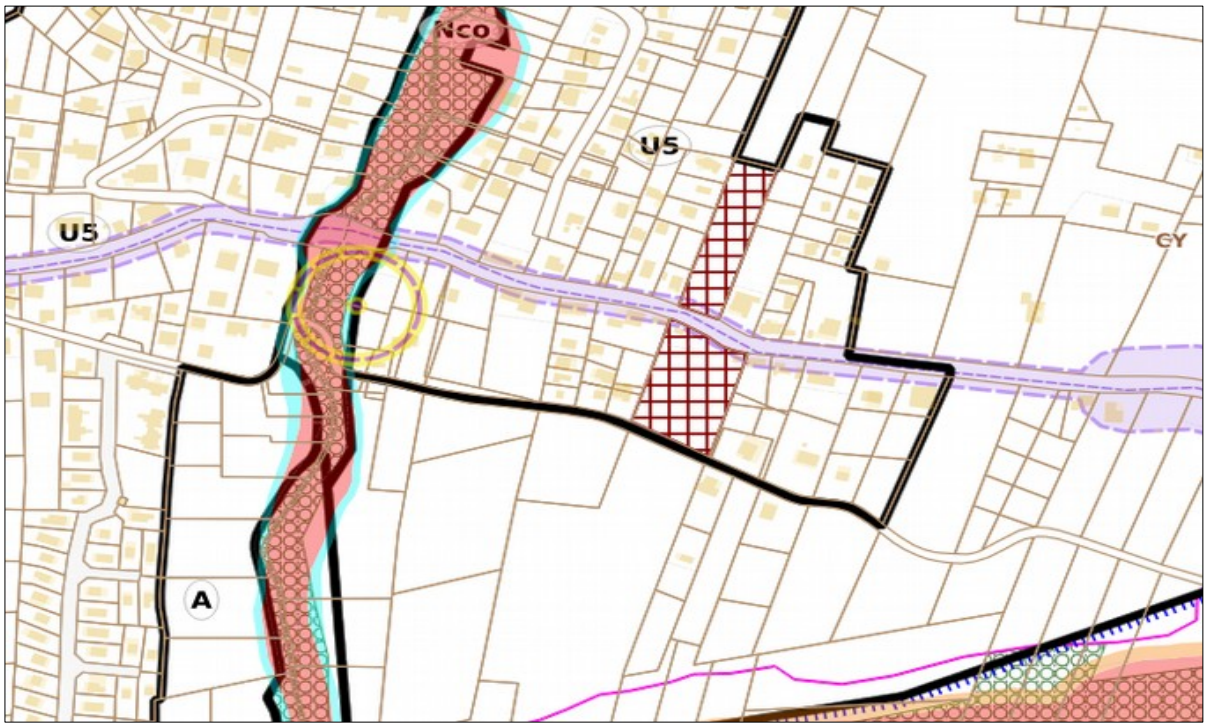
Avis de la commission

Au vu des fortes contraintes réglementaires qui impactent le secteur, la commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

VIN2 : 11	Mme GRONDIN Chantale			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 633	Nco/Ebc	Néant/R1/B2u	Vincendo
	CY 634	Nco/Ebc/U5	Néant	//
	CY 759	Nco/Ebc/U5	Néant/R1/B2u	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté les plans, est satisfaite du classement de ses terrains.

CY 633, 634 et 759



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace de continuité écologique Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

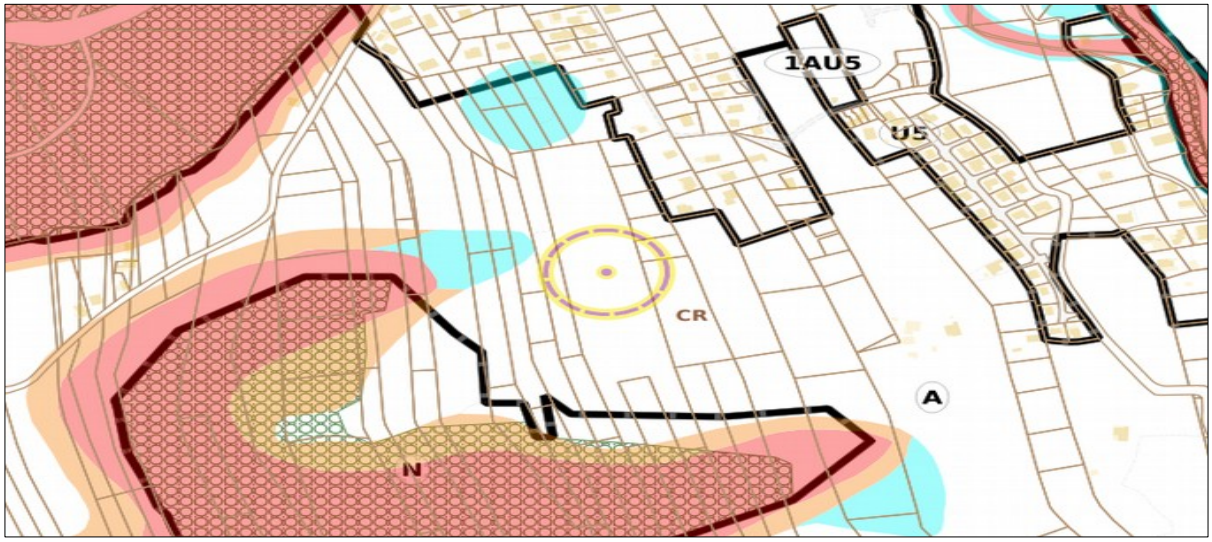
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN2 : 12	M. ROBERT Joseph Marcel			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CR 58	A	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Constate que sa parcelle CR 58 est située à proximité de la zone U5 constructible.
● Demande le déclassement de 1 200 m² de terrain dans la partie proche des écoles.

CR 58



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

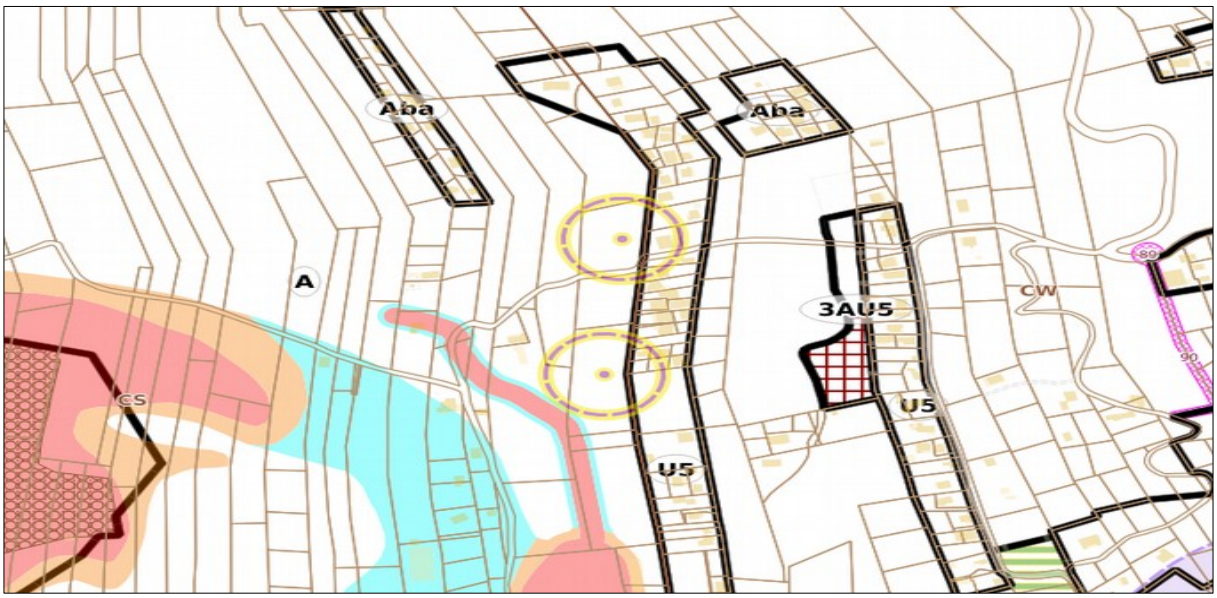
VIN2 : 13	Mme PERIESSAMY Marie-Josette			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CS 139	A	Néant	Vincendo
	CS 634	A	Néant	//
	CS 635	A	Néant	//
	CS 636	A	R1/Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande sur ses parcelles CS 139, CS 634 et CS 635 le déclassement de 400 m² de terrain sur chacune d'elles.

● Remarque sur la cartographie présentée à l'enquête que toutes ces parcelles sont contigües à la zone constructible U5.

● Considère que sa demande est raisonnable en raison de la configuration de ses terrains.

CS 139, 634, 635 et 636



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM **(Schéma de Mise en valeur de la Mer)** ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha). En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN2 : 14	M. MOREL Christian			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CS 708	A/U5	Néant	Vincendo
	CS 1084	A/U5	Néant	//
	CZ 968	U5/ru	Néant	//
	CZ 974	U5/ru	R1/Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande pour les parcelles CS 708 et CS 1084 que la toute petite partie classée en zone agricole soit déclassée en zone constructible U5, comme la partie restante de ces parcelles.

CS 708 et 1084



Réponse du maître d'ouvrage

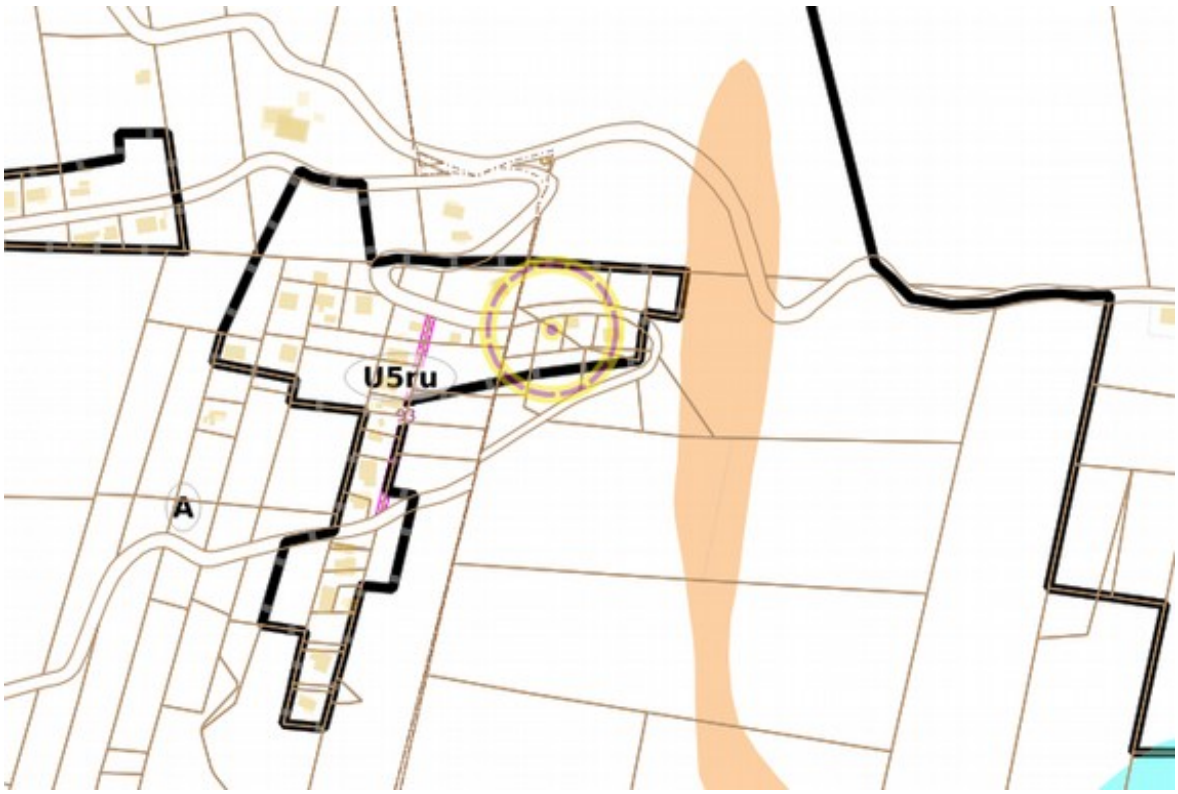
SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, les parcelles sont classées en partie en zone U5 au projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018.

Avis de la commission

Au vu des quotas imposés par le SAR, toute extension nouvelle ne peut être réalisée.

VIN2 : 14 suite et fin : CZ 968 et 974



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

VU.

Avis de la commission

Pas de remarque particulière.

VIN2 : 15	M. AMILY Marceau			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CV 177 **CV 200** **CV 202**	N Ntoh Ntoh	Néant Néant Néant	Vincendo // //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Est d'accord avec le classement de ses parcelles après avoir consulté la cartographie.

CV 177, 200 et 202



<u>Réponse du maître d'ouvrage</u>

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace de continuité écologique	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

VU.

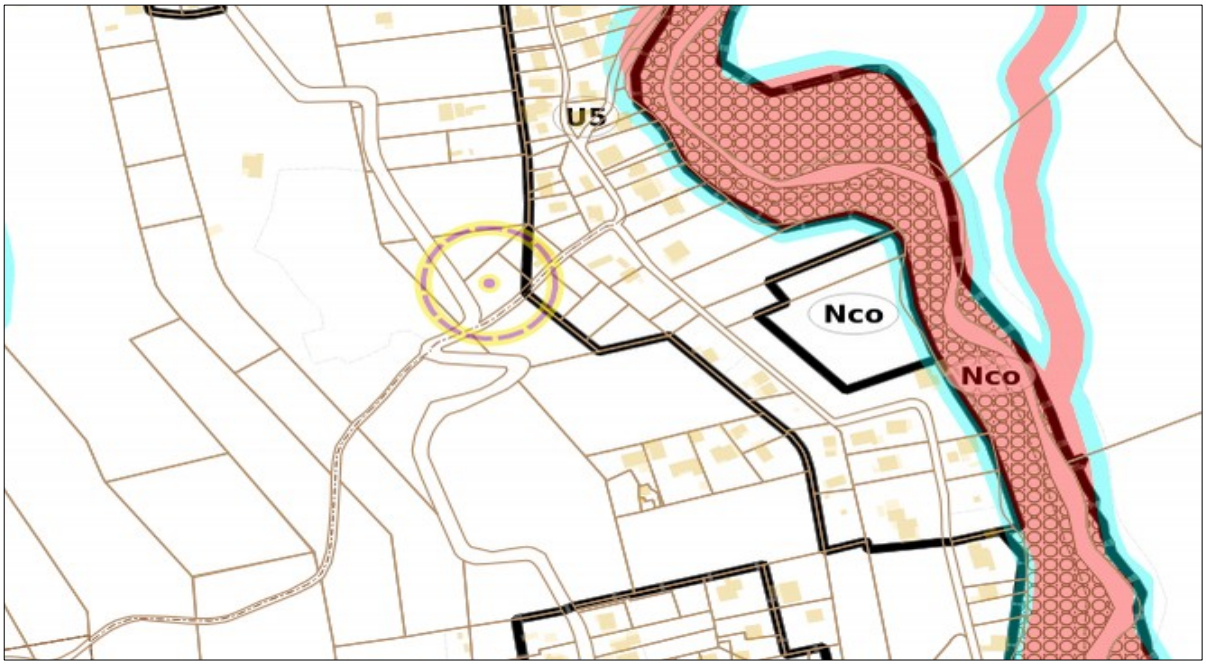
<u>Avis de la commission</u>

Pas de remarque particulière.

VIN2 : 16	M. PAYET Grégory			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CR 696	A	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que sa parcelle CR 696 classée en zone agricole, dont un angle est contigu au zonage U5, soit déclassée dans ce même zonage.

CR 696



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

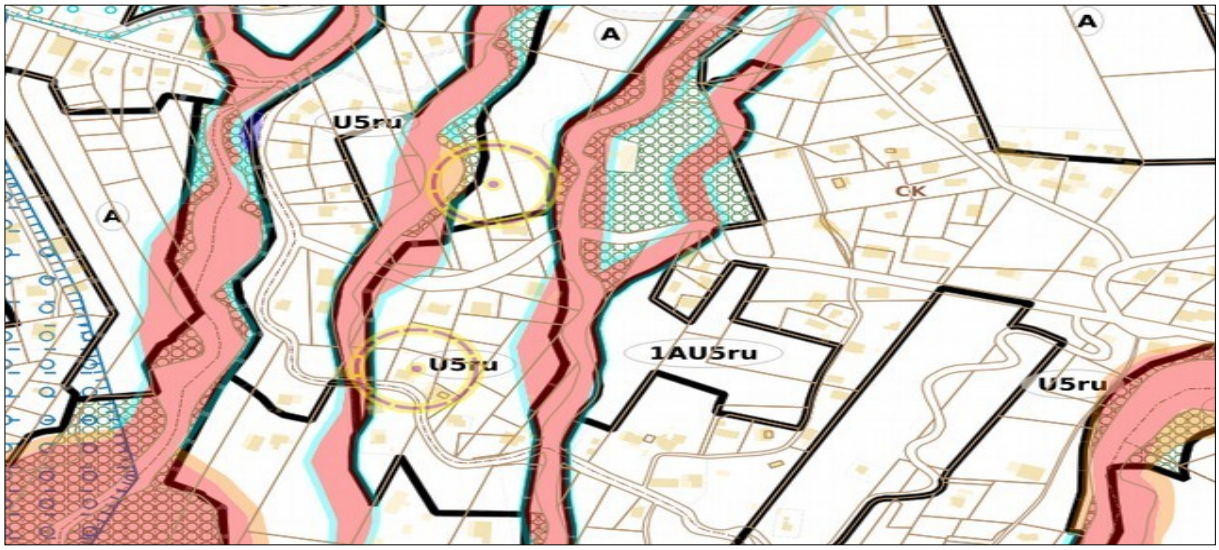
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

VIN2 : 17	M. HUET Jean Max			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CK 276 **CK 439**	Nco U5ru	Néant Néant	La Crête 1 La Crête 1
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de 500 m² terrain en zone constructible sur la partie basse de la parcelle CK 276 située à l'opposé du secteur Nco.
● Signale la présence de 2 constructions contigües à sa parcelle CK 276.
● Fait savoir que tous les réseaux sont accessibles sur son terrain.

CK 276 et 439



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

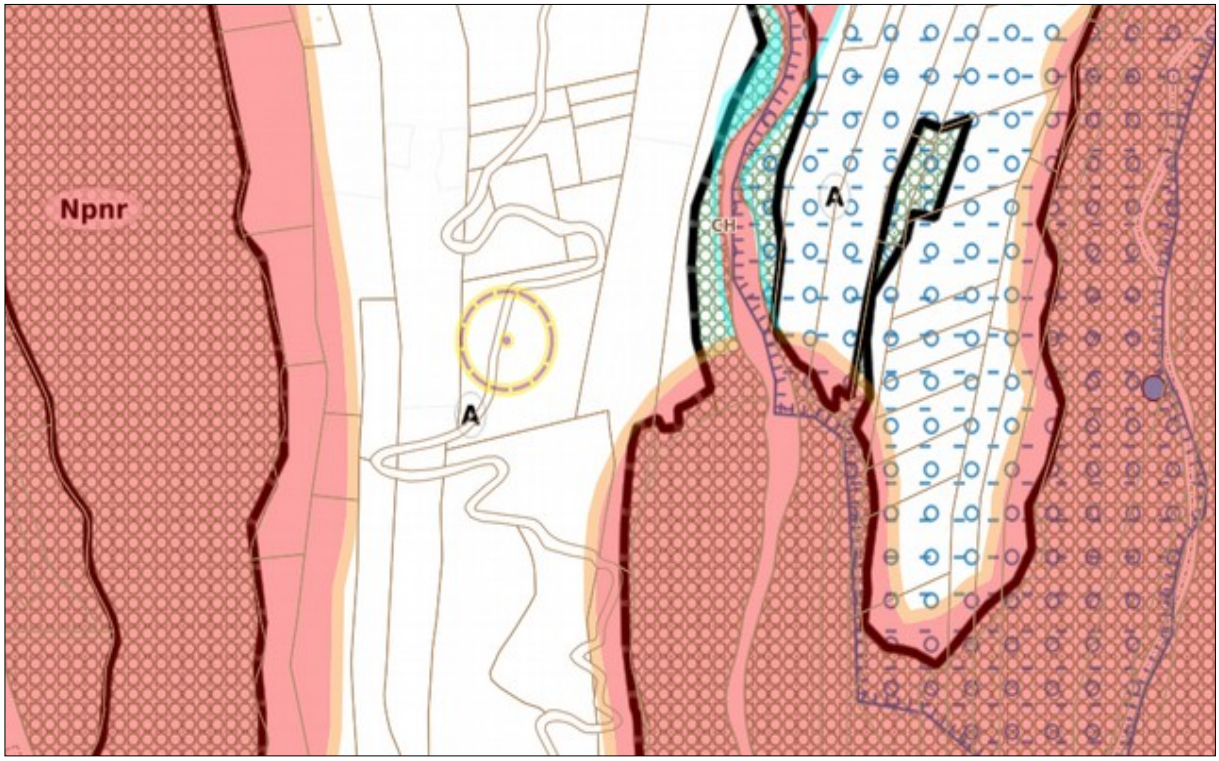
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

VIN2 : 18	M. HUET Jean Max			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CH 112	A	Néant	La Crête 1
	CH 116	A	Néant	La Crête 1
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de ses parcelles situées en zone agricole sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

CH 112 et 116



.**Réponse du maître d'ouvrage**

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN2 : 19	M. HUET Jean Max			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CP 55 **CP 68** **CP 206** **CP 411**	A A A A	Néant Néant Néant Néant	Hauts de Parc à Moutons // //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de 500 m² de terrain sur sa parcelle CP 68 contigüe au zonage U5ru constructible.

● Demande le déclassement de 500 m² de terrain sur la parcelle CP 411 dans la partie située à proximité d'habitations existantes en zone agricole.

● Demande le déclassement de 500 m² de terrain sur sa parcelle CP 55 qui jouxte le zonage U5ru constructible.

● Signale l'existence de tous les réseaux.

CP 55, 68, 206 et 411



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

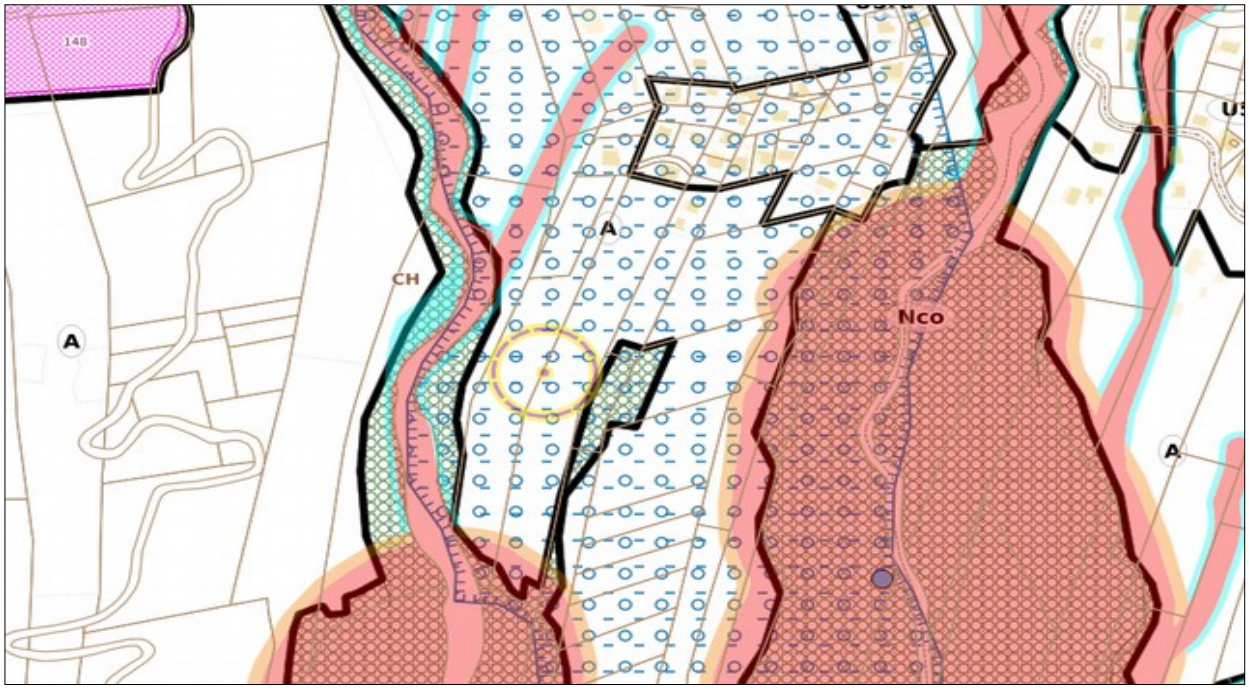
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

VIN2 : 20	M. HUET Jean Max			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CH 143	A	Néant/R1/R2	La Crête 1
	CH 217	A	Néant/R1/R2	La Crête 1
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de 500 m² de terrain sur sa parcelle CH 143 contigüe au zonage U5ru constructible.

CH 143 et 217



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

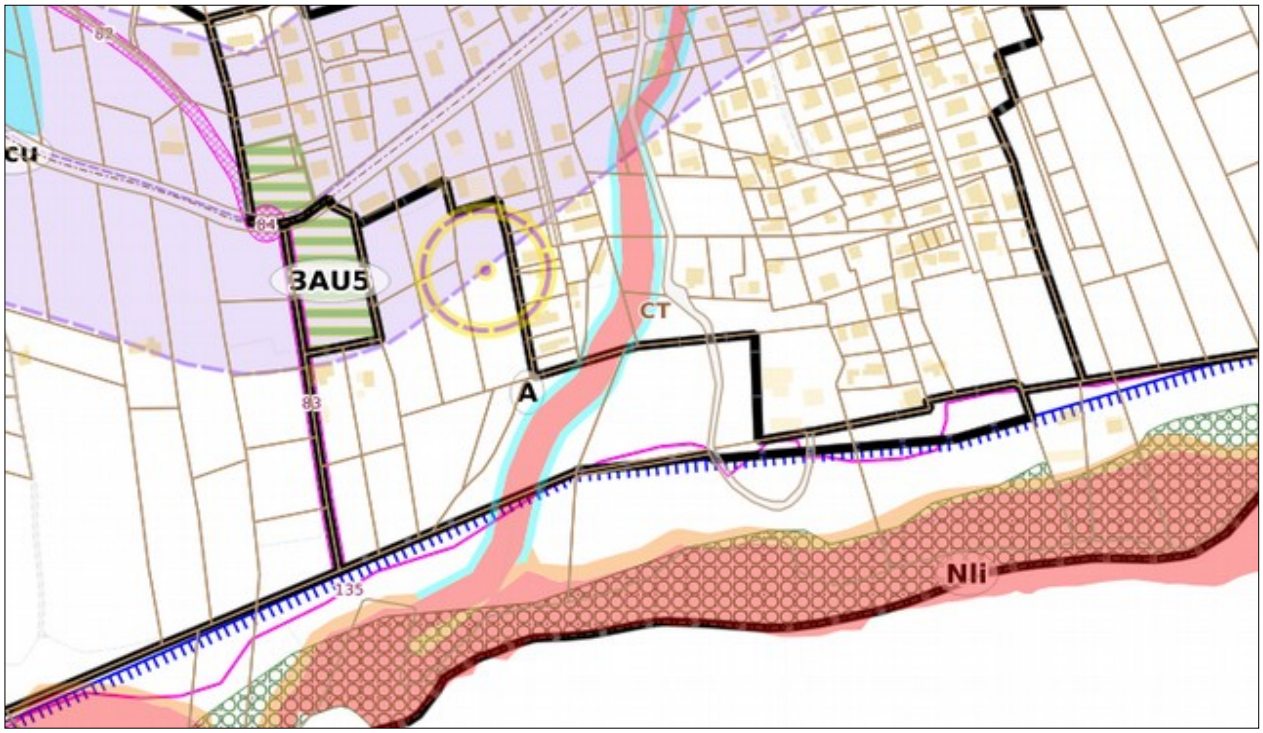
Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

VIN2 : 21	M. & Mme PAYET Frédéric			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CT 532	A	Néant	Plateau Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demandent le déclassement de 500 m² de terrain sur lesquels est implantée leur maison contigüe au zonage U5 constructible.

● Signalent l'existence des réseaux sur leur parcelle.

CT 532



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle est classée en zone U5 au projet de PLU arrêté au 05 octobre 2018.

Avis de la commission

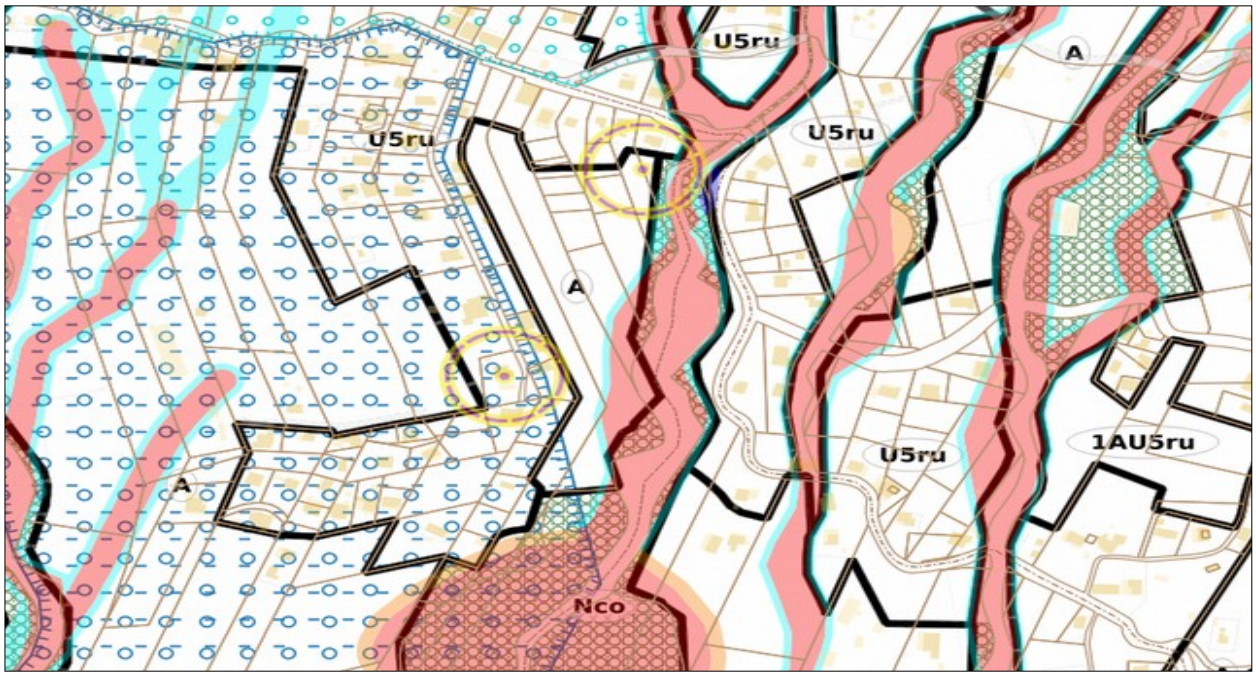
Au vu des quotas imposés par le SAR, toute extension nouvelle ne peut être réalisée.

VIN2 : 22	Mme SERY Clarisse			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CH 85	A/U5ru	Néant	la Crête 1
	CH 208	A	Néant/R1	//
	CH 236	A/U5ru/Ebc	Néant	//
	CH 316	U5ru	Néant	//
	CH 317	A/U5ru	Néant	//
	CH 318	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement d'une partie de terrain sur les parcelles CH 85 et CH 236, de manière à tirer droit l'alignement de la séparation des zonages A et U5ru.

● Estime que sa demande de déclassement est raisonnable, et que la continuité du trait d'alignement séparant les deux zonages est logique dans la lecture de la cartographie et la réalité du terrain.

CH 85, 208, 236, 316, 317 et 318



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie des parcelles CH 85 et CH 236 pourra être classée en zone U5ru lors de la phase d'approbation du PLU.

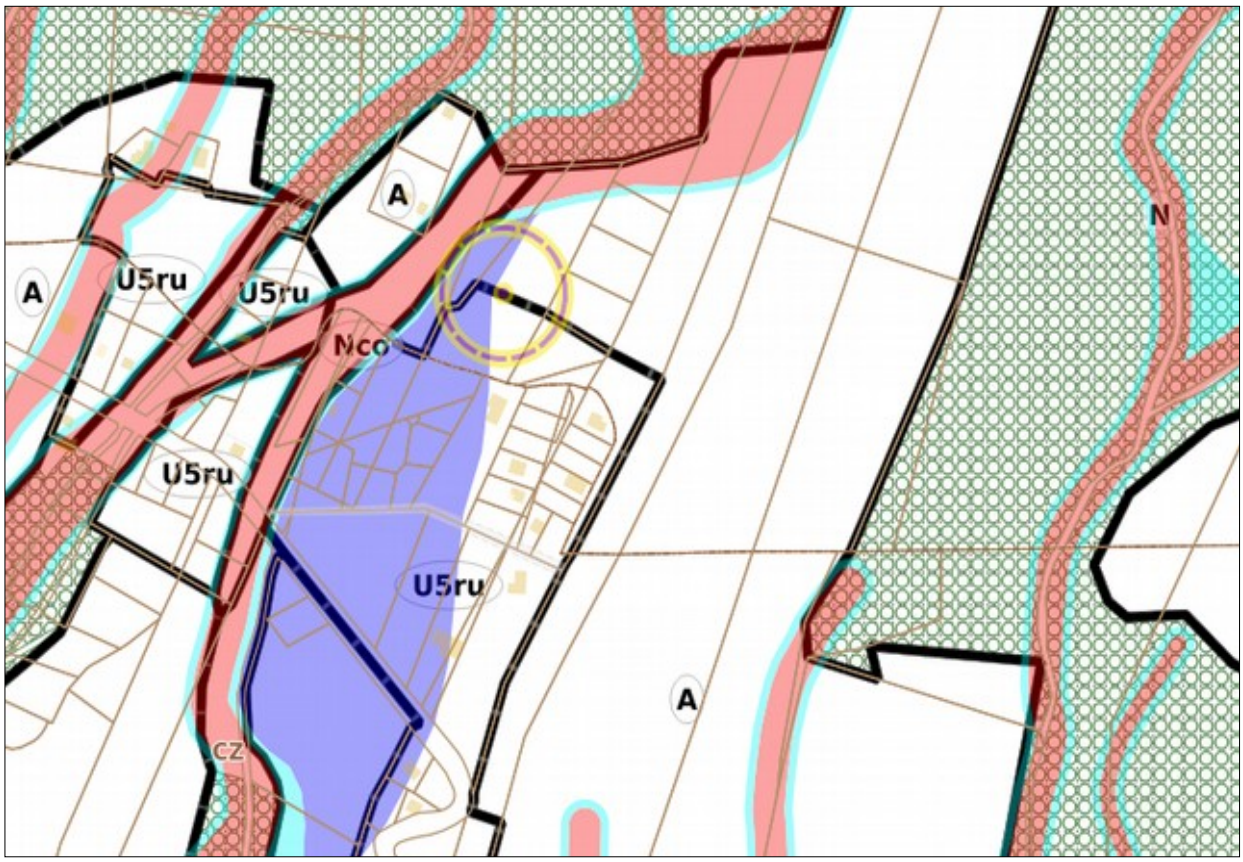
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de ces parcelles.

VIN2 : 23	Mme GRONDIN Christine			
Planche n° 6	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CN 151 **CN 152**	A/U5ru A	Néant/R1/B2 R1/B2	Jacques Payet //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Est satisfaite du classement de ses parcelles.

CN 151 et 152



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

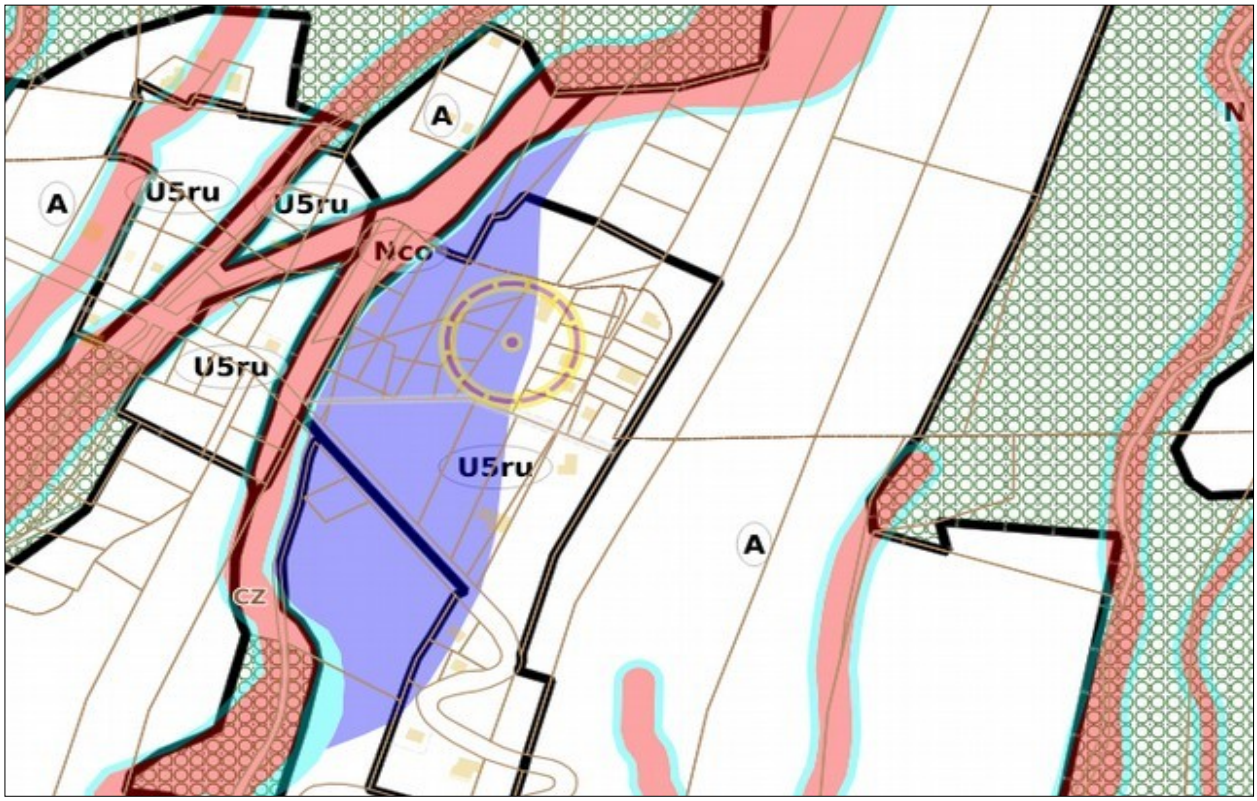
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN2 : 24	Mme GRONDIN Christine			
Planche n° 6	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 370	U5ru	Néant/B2	Jacques Payet
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté la cartographie et s'estime satisfaite du classement de sa parcelle.

CZ 370



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

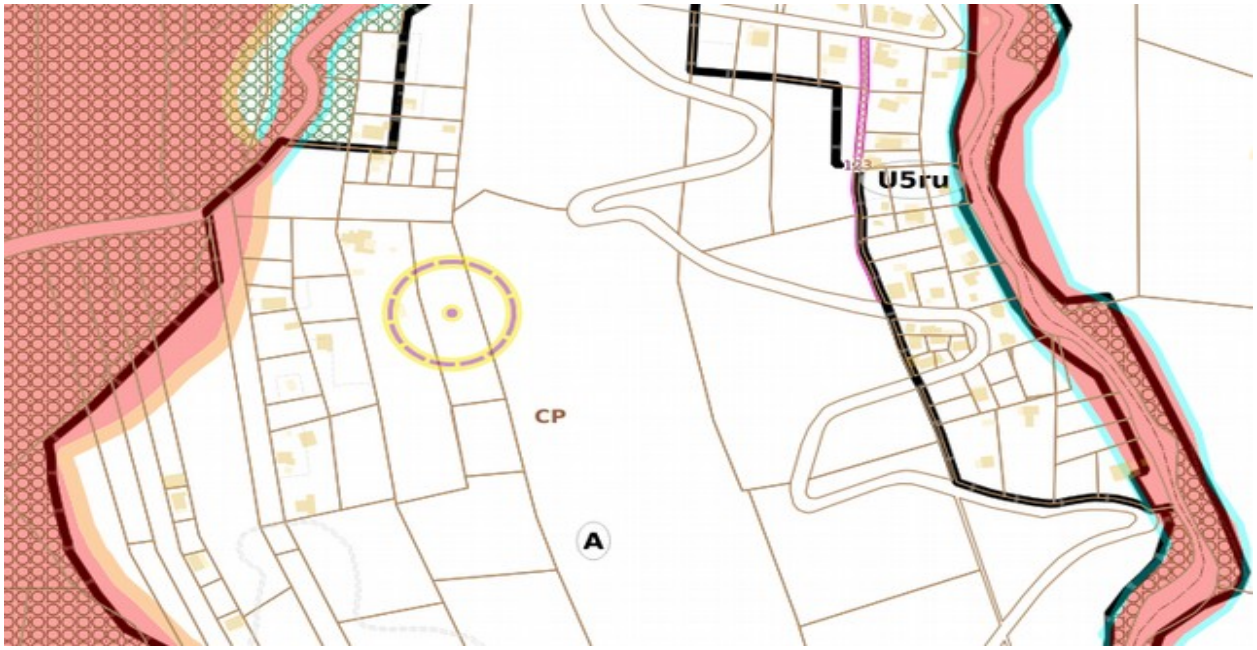
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN2 : 25	M. HOAREAU Pascal			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CP 313	A	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté la cartographie et constate que sa parcelle est toujours classée en zone agricole et ce, depuis plus de 50 ans, malgré les constructions existantes elles aussi depuis plus de 50 ans.

CP 313



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

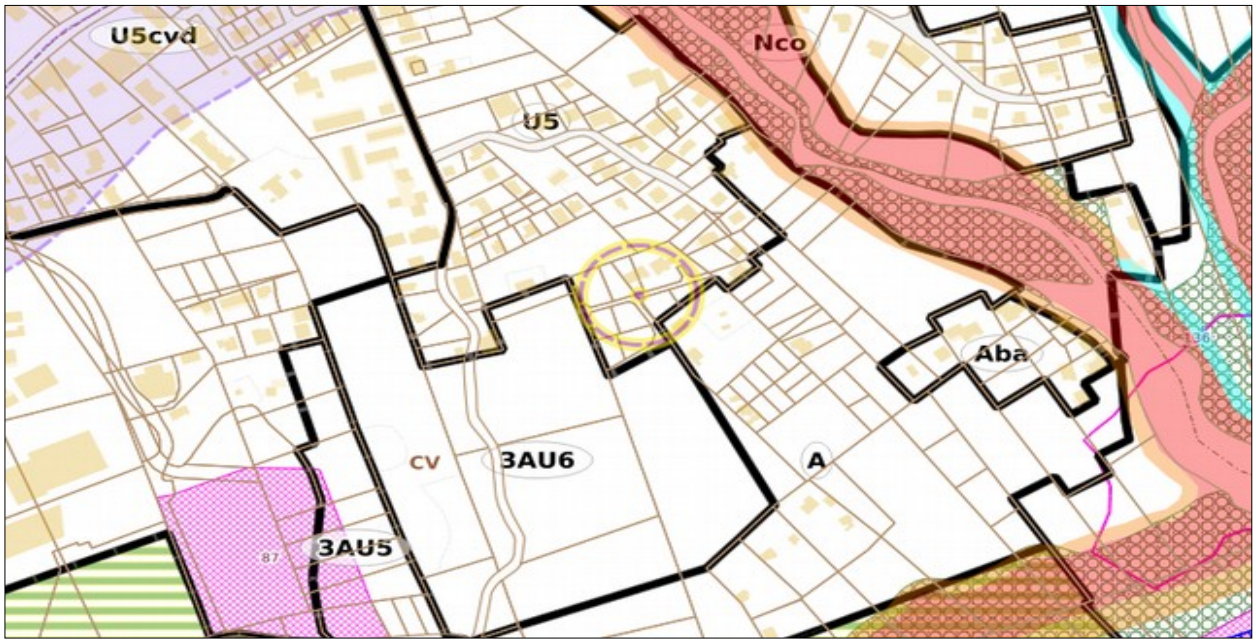
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

VIN2 : 26	M. AMILY Marceau			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CV 879	U5	Néant	Vincendo
	CV 880	U5	Néant	//
	CV 881	U5	Néant	//
	CV 882	U5	Néant	//
	CV 884	U5	Néant	//
	CV 885	U5	Néant	//
	CV 886	U5	Néant	//
	CV 887	U5	Néant	//
	CV 888	U5	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de ses parcelles sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

CV 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886,887 et 888



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace urbain de référence Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN2 : 27	M. SOUPRAYENMESTRY Raymond			
Planche n° 6 **ER 136**	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 184	A/Nli/Ebc	Néant	Vincendo
	CZ 1030	A	Néant/B2u	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que l'ancien zonage NC de sa parcelle CZ 1030 soit déclassé en zonage Ntoh.

● Affiche son objectif de rénover le Vieux Domaine existant sur cette parcelle, afin d'organiser des visites de manière à raviver le souvenir créole et l'art de vivre traditionnel de la région.

● Estime que la réalisation de son projet pourrait contribuer à mettre en valeur l'aspect touristique du Sud.

● Rappelle que sa demande fait suite au projet Eco-Ferme de Vincendo, dont le but est de rénover le Vieux Domaine afin d'en faire un lieu de découverte du patrimoine ancien tout en stimulant les activités liées au développement durable comme l'agriculture biologique, la mise en place d'une auto-production énergétique, la récupération de l'eau pluviale ainsi que la mise en place d'un mode de vie visant à zéro déchet.

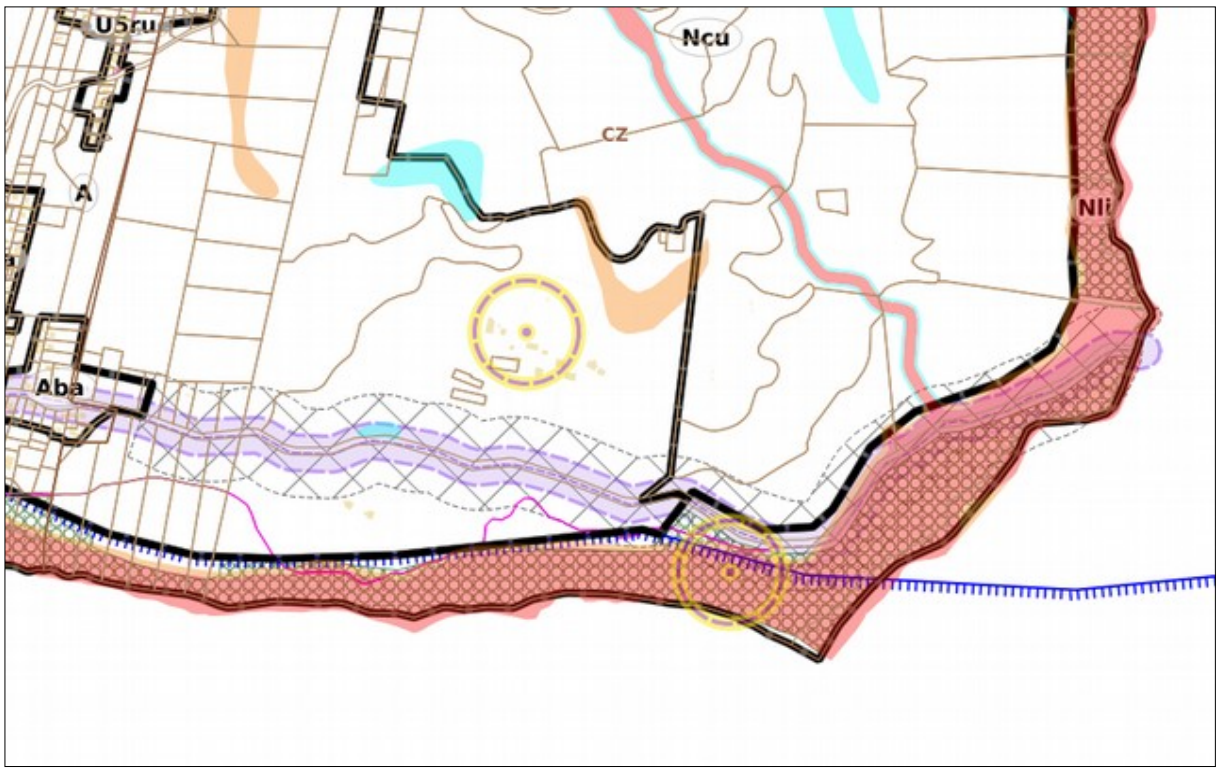
● Relate que son projet a été mis en place en collaboration avec l'université du Tampon, sous l'appellation « EcoFerme-Vincendo.com ».

● Précise que les constructions sont déjà implantées sur sa parcelle, et que le projet consiste en la rénovation des bâtiments actuels, à l'exclusion de tout agrandissement de l'existant.

● Projet consultable sur internet : ecoferme-vincendo.jimdo.com

NB : ER 136 : Aménagement du sentier littoral.

CZ 184 et 1030



Réponse du maître d'ouvrage

VIN2 : 27 : CZ 184

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole Espace naturel de protection forte Espace remarquable du littoral	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

Réponse du maître d'ouvrage

VIN2 : 27 suite et fin : CZ 1030

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole Coupure d'urbanisation	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les « STECAL touristique », appelé dans le projet de PLU arrêté, zone Nto (Naturelle touristique) a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ainsi, la création d'une nouvelle zone nécessiterait un nouvel avis de ces autorités compétentes de l'État.

Avis de la commission

L'extension ou la création du périmètre STECAL qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

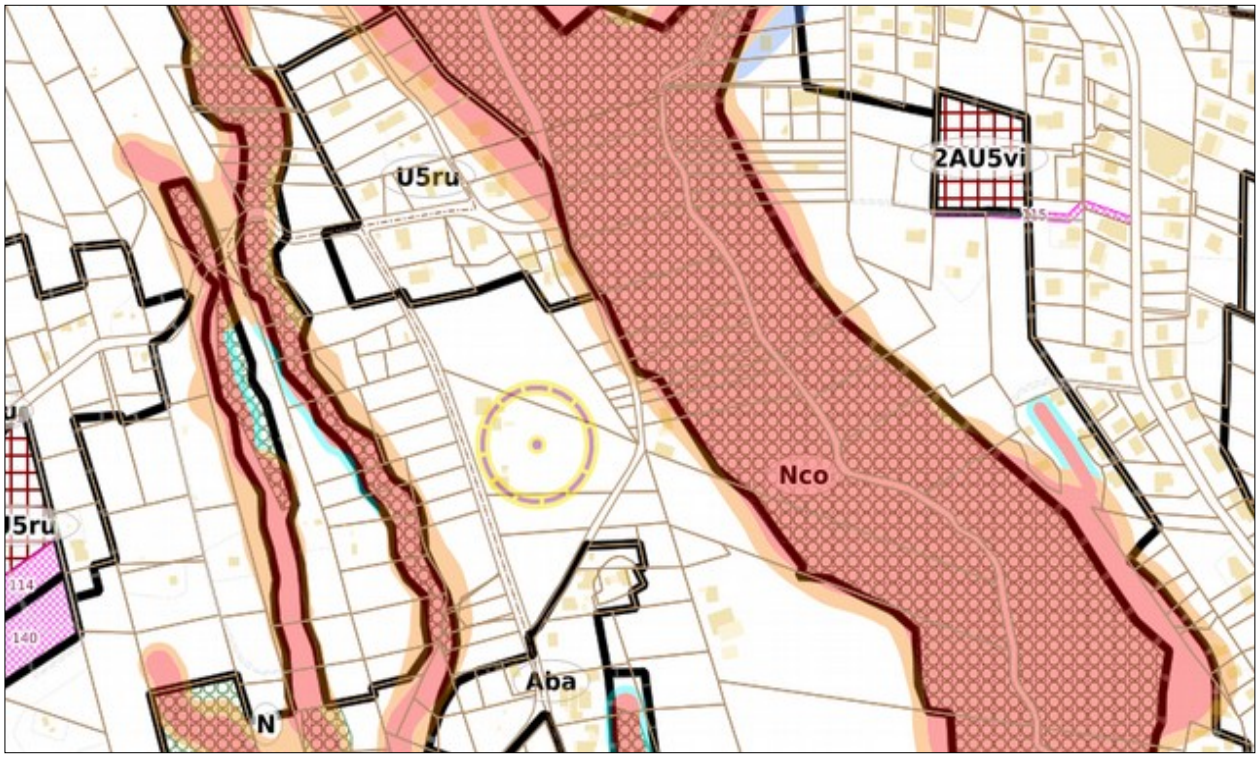
VIN2 : 28	M & Mme REYPE Nicolas			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 837	A	Néant	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral + un dossier de 24 pages.				

● Déposent un dossier de 24 pages concernant leur projet éco-bungalow destiné à la location saisonnière.

● Rappellent avoir déposé une **requête à l'Hôtel de Ville de Saint-Joseph** puis exposé leur projet au commissaire enquêteur.

NB : Requête enregistrée HDV2 : 21 au registre N° 2.

AV 837



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. La zone agricole est par principe inconstructible. Seules peuvent être autorisées en zone A (R.151-23 et L.151-11 à 13 du code de l'urbanisme) :

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole agréées ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs "dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages".

Par dérogation à ce principe, pour démontrer qu'un projet pourra être implanté dans l'espace agricole, les trois conditions suivantes devront être remplies :

1. Le projet doit concerner une activité agricole
2. Cette activité doit être exercée dans un cadre professionnel
3. Le projet doit être nécessaire et lié à l'exploitation

Enfin, tout projet d'opération d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence la réduction des surfaces naturelles, des surfaces agricoles, et des surfaces forestières doit faire l'objet d'un avis favorable de l'autorité administrative de l'État compétente.

.

Avis de la commission

La commission d'enquête suggère à ce contributeur de se rapprocher du service aménagement de la mairie, afin d'évoquer son projet de construction, lequel doit faire l'objet d'un avis favorable de l'autorité compétente, en l'occurrence, la **CDPENAF.**

La réponse et les appréciations du maître d'ouvrage sont cohérentes.

VIN2 : 29	Mme LEBON Michèle			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 1036	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CW 1036 et à défaut le déclassement de la seule superficie sur laquelle est bâtie sa maison qu'elle occupe.

● Précise qu'elle a fait l'acquisition de cette maison auprès d'un agriculteur qui exerçait ses activités dans une zone agricole élargie, dont la parcelle CW 1036 faisait partie intégrante.

CW 1036



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

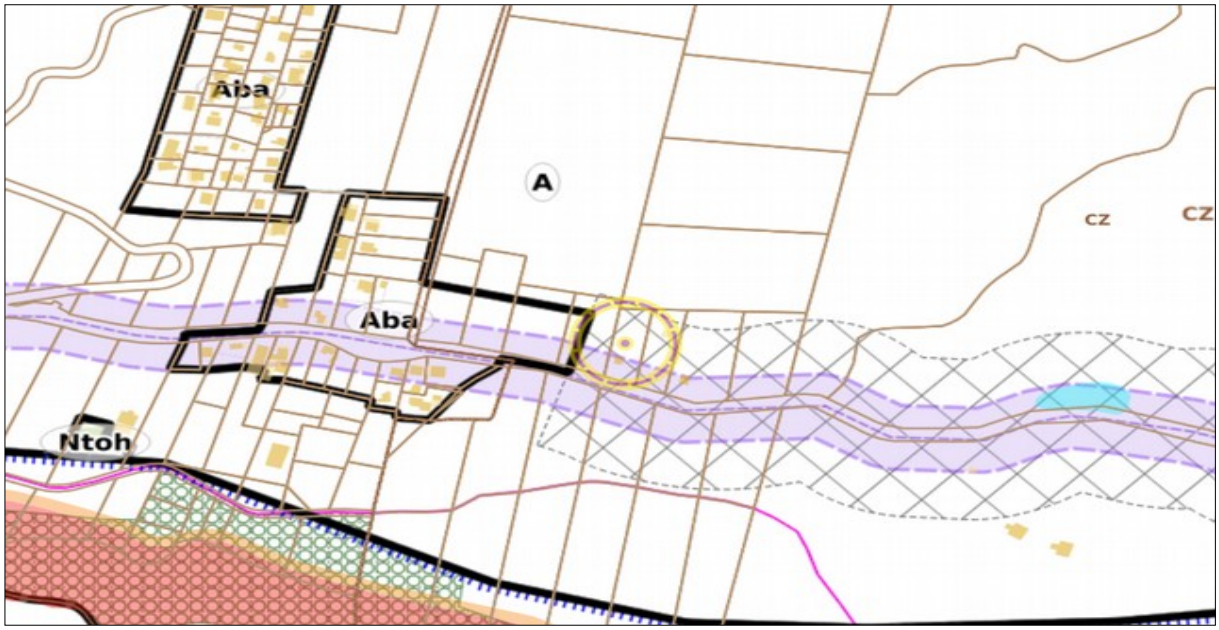
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN2 : 30	M. GERMAIN Frédo			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 869	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Précise avoir acheté cette parcelle CZ 869 en 2006, sur laquelle une maison est bâtie.
● Déclare que cette maison, à l'époque, a fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire, et qu'il acquitte la taxe foncière relative à la propriété bâtie et la taxe d'enlèvement des ordures.
● Demande à ce jour quelles sont les possibilités de rénovation et d'agrandissement pour cette maison « origine TOMI », construite en 1966, vieillissante, non habitable dans son état actuel.
● Souhaite obtenir une réponse de la mairie concernant sa requête.

CZ 869



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Le règlement du PLU arrêté le 05 octobre 2018, prévoit qu'en zone agricole, les constructions existantes à usage d'habitation non nécessaires à une exploitation agricole d'une surface initiale supérieure à 50 m² peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension et d'annexes. Ces travaux sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher ou d'emprise au sol de plus de 30% dans la limite de 20 m² quel que soit le nombre de demande d'autorisation pour une même unité foncière à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir excéder une surface totale de plancher ou d'emprise ou sol après travaux de 120 m² (existant et extension).

Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

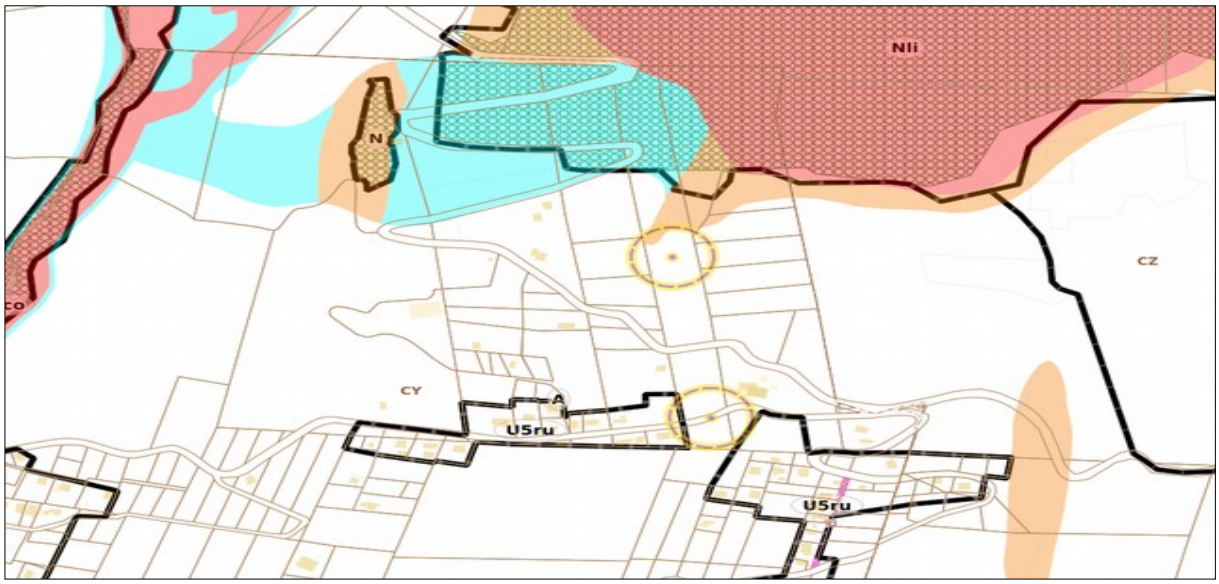
VIN2 : 31	M. SOUPRAYENMESTRY Raymond			
Planche n° 6	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 137	A	Néant	Vincendo
	CY 138	A	Néant	//
	CY 279	A/Nli	Néant/R2/B2u	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de sa parcelle CY 279, sans porter d'observations particulières sur cette dernière.

● Concernant les parcelles CY 137 et CY 138, demande le déclassement d'une partie de chacune d'elles en les reliant dans l'alignement des 2 zonages U5ru existants.

NB : Annule et remplace la contribution VIN3 : 14 – Registre N° 3 pour les 2 parcelles CY 137 et CY 138.

CY 137 et 138



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

Réponse du maître d'ouvrage

VIN2 : 31 suite et fin : CY 279

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

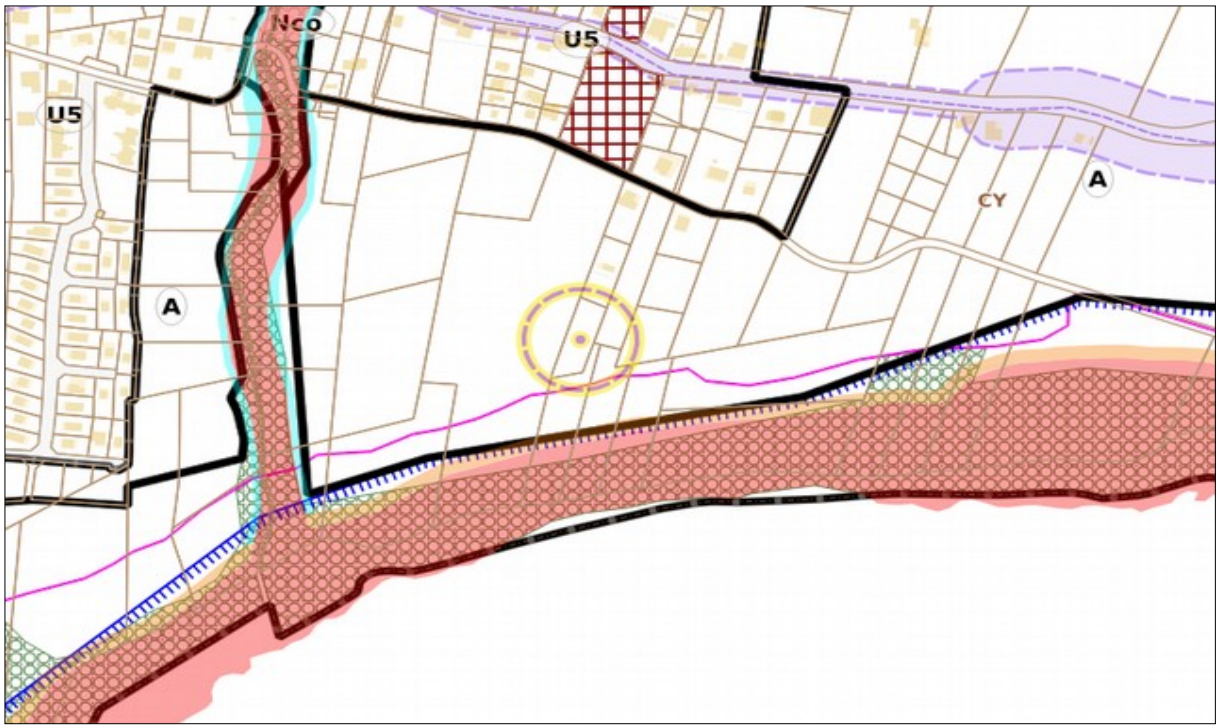
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

VIN2 : 32	M. PICARD Jean-Louis			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 914	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CY 914 en zone constructible.

CY 914



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

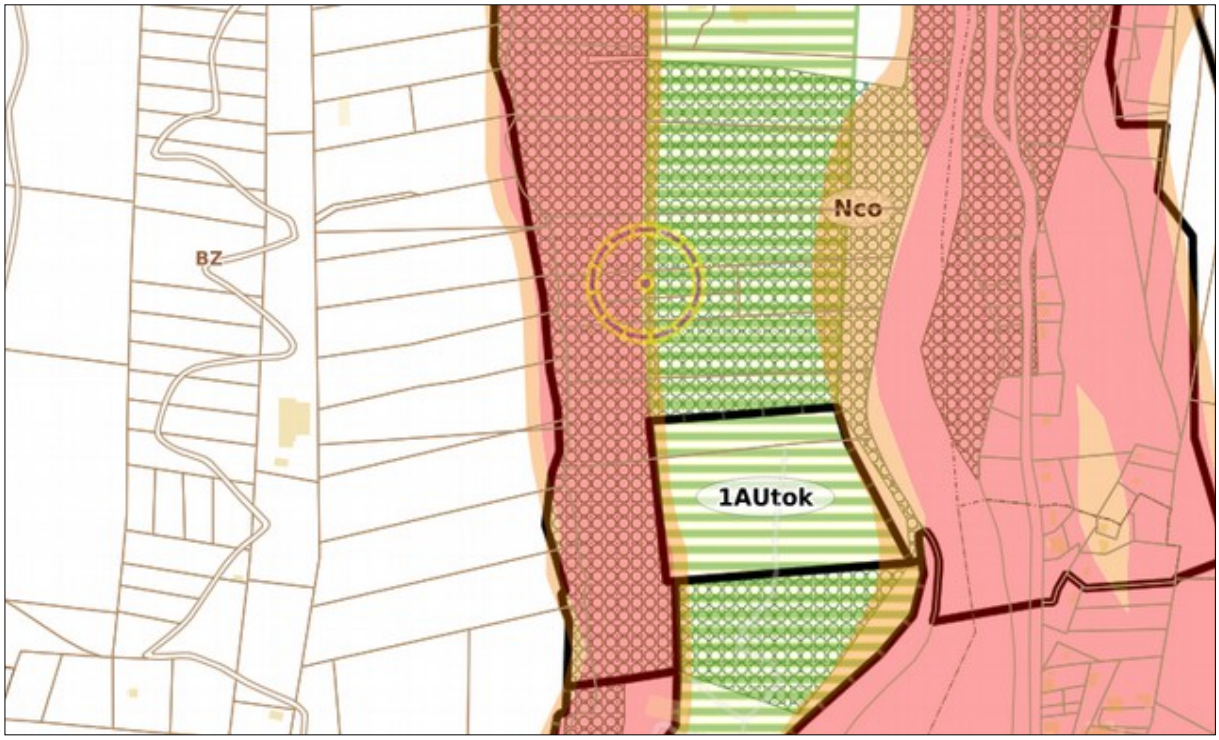
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

VIN2 : 33	M. PICARD Stéphane			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BZ 509	Nco/Ebc	Néant	Langevin
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle BZ 509 en zonage Ntoh de manière à créer des aménagements touristiques légers.

BZ 509



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace naturel de protection forte	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Le « STECAL touristique », appelé dans le projet de PLU arrêté, zone Nto (Naturelle touristique) a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ainsi, la création d'une nouvelle zone nécessiterait un nouvel avis de ces autorités compétentes de l'État.

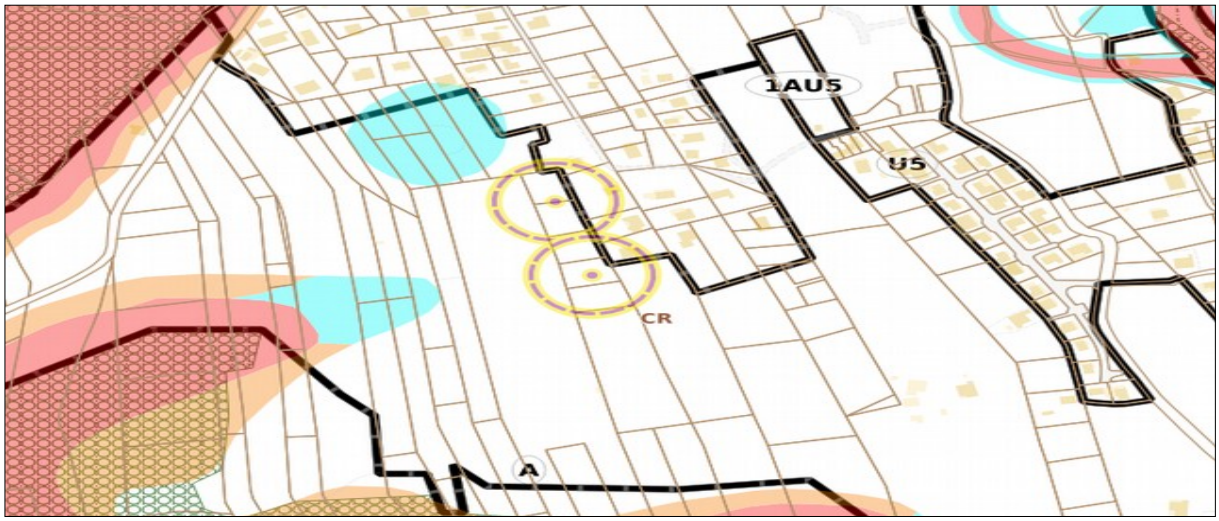
Avis de la commission

L'extension ou la création du périmètre STECAL qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

VIN2 : 34	Mme BOYER Marie-Thérèse			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CR 439	A	Néant	Parc à Moutons
	CR 440	A	Néant	//
	CR 441	A	Néant	//
	CR 442	A	Néant	//
	CR 443	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Parcelles issues d'une division, appartiennent aux descendants qui font partie d'une même famille.
● Cette famille demande le déclassement d'une petite partie de chaque parcelle nécessaire à la construction d'une maison.
● La contributrice à l'enquête estime que cette demande de déclassement reste des plus raisonnables sachant que la requête ne porte pas sur le déclassement intégral de toutes les parcelles.
● Rappelle que depuis 2002, plusieurs démarches ont été entamées auprès de la mairie dont des courriers restés sans réponse.

CR 439, 440, 441, 442 et 443



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

Mairie annexe de VINCENDO (VIN3)
REGISTRE n° 3

VIN3 : 01	Mme DUMMERS Mirande			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CV 410 (ER 86)	A/U5	Néant/B3	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Evoque l'existence d'un chemin qui traverse sa parcelle (ER 86).
● Demande de ce fait en compensation, la possibilité de construire sa maison principale dans la partie haute de son terrain, dans l'alignement des maisons voisines à sa parcelle.

CV 410



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

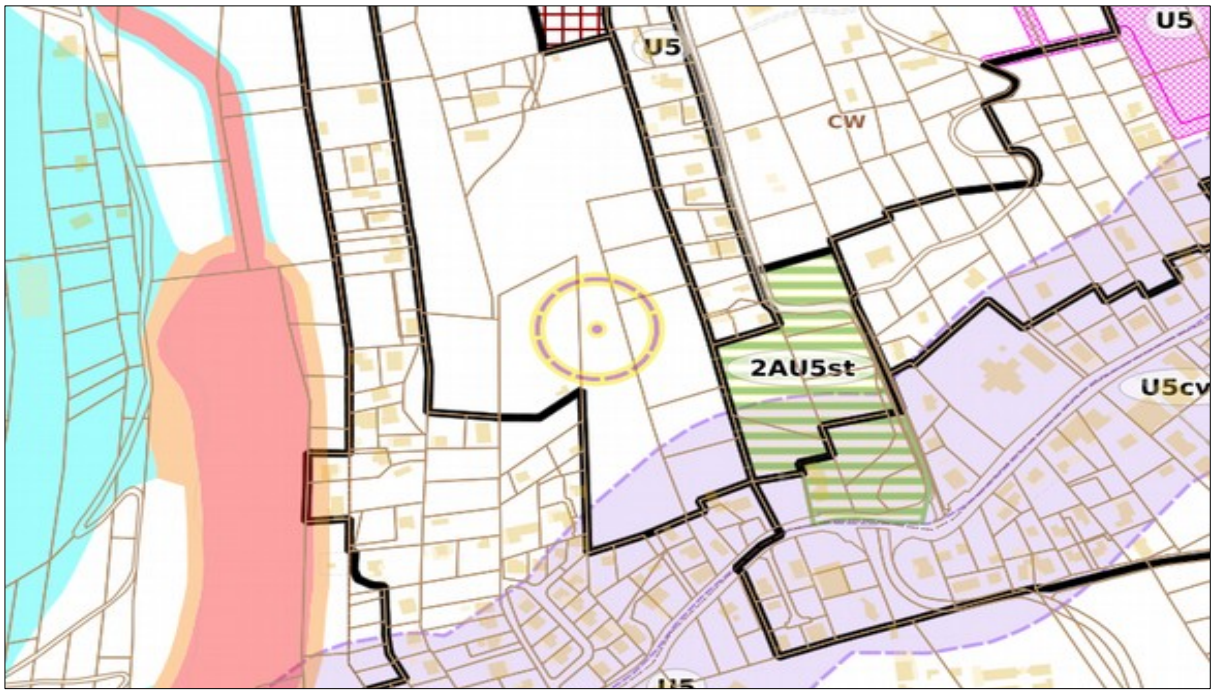
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN3 : 02	Mme ETHEVE Aline			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 1035	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Observe que sa parcelle CW 1035 est entourée par la zone U5.
● Déclare être victime de vols à répétition.
● Demande la possibilité de construire une petite maison et un hangar afin d'assurer la surveillance de son exploitation.
● Rappelle l'existence des réseaux EDF et EAU.

CW 1035



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

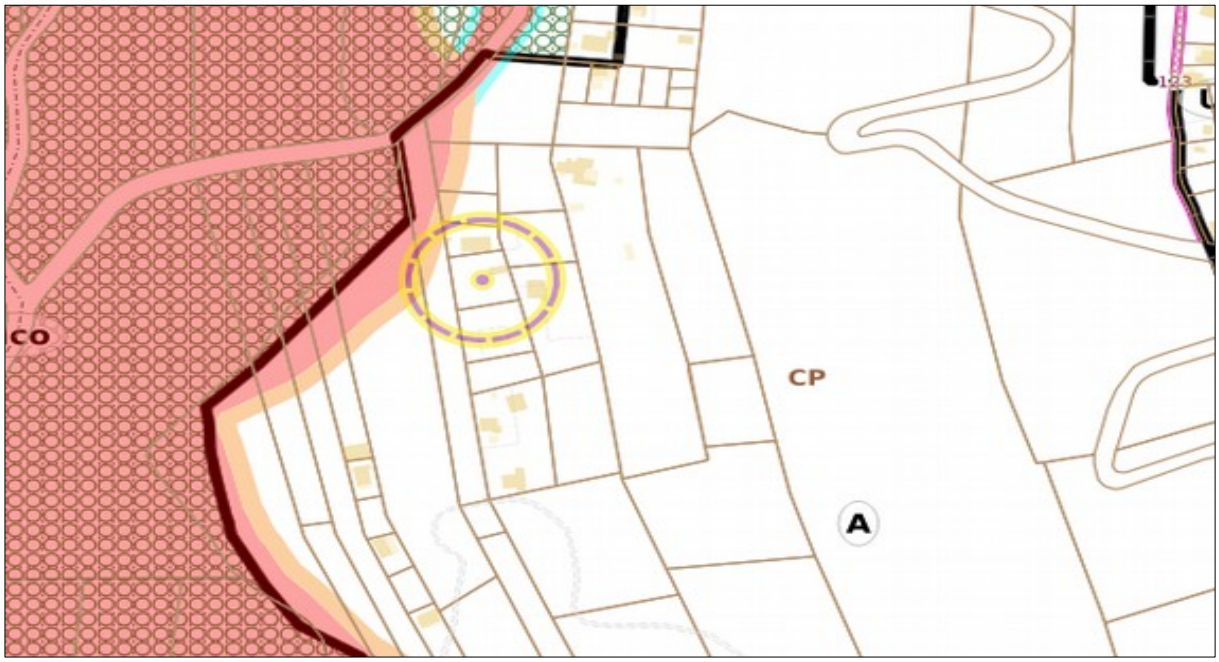
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN3 : 03	M. LEBON Guy Noël			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CP 309	A	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle en zone constructible.

CP 309



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

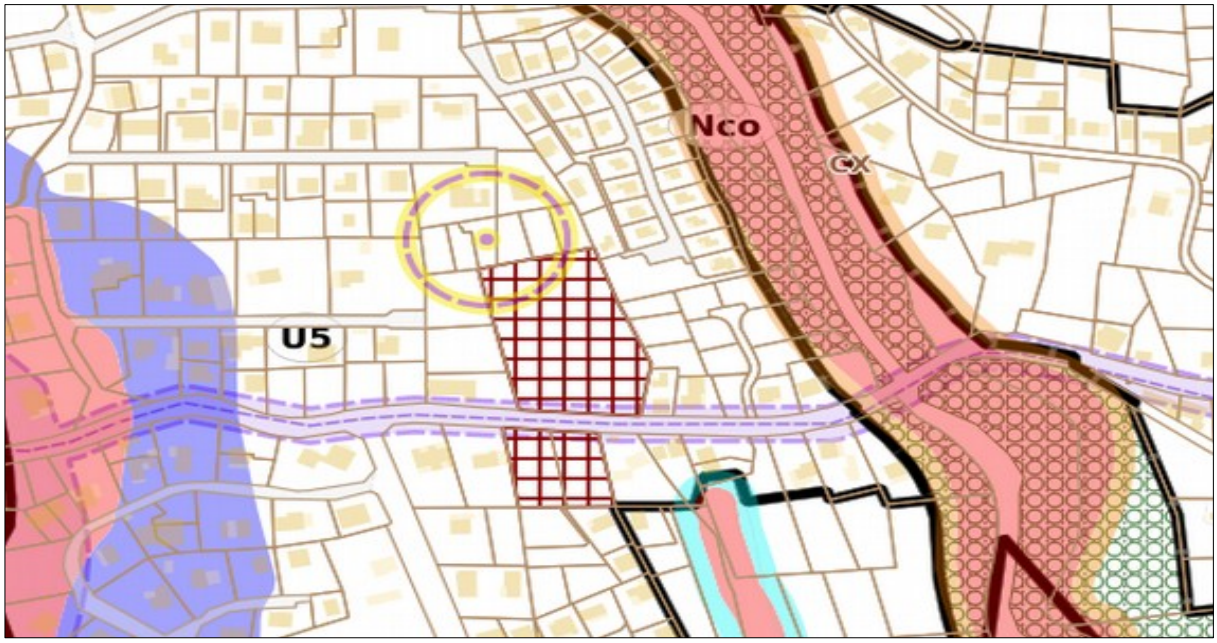
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

VIN3 : 04	Mme LAURET Sandra			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CX 804	U5	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● S'interroge sur l'opération de logements prévue sur la propriété voisine à sa parcelle CX 804.
● Quelles seront les modalités de communication de la mairie et de l'opérateur envers les voisins ?
● Le nombre de logements prévus ?
● A quelles distances des parcelles les logements seront ils construits ?
● L'état des nuisances pendant et après l'opération ?
● Quelles sont les garanties par rapport au calme, la tranquillité actuelle du voisinage, le vis-à-vis, les nuisances sonores ?
● Demande à rencontrer l'opérateur et le maire afin d'évoquer la servitude de passage et le raccordement à l'assainissement liés à l'opération.

CX 804



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace urbain de référence	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Ce secteur est concerné par deux emplacements réservés logement social référencés sous les lettres « E » et « F » permettant la réalisation d'une trentaine de logements conformément à l'objectif de densité minimale imposé par le SAR sur cette polarité (30 logements/hectare). La mise en œuvre opérationnelle de cette programmation n'intervient pas à cette étape d'élaboration du PLU. Dès la désignation d'un opérateur, il lui appartiendra de veiller à la bonne intégration de cette opération.

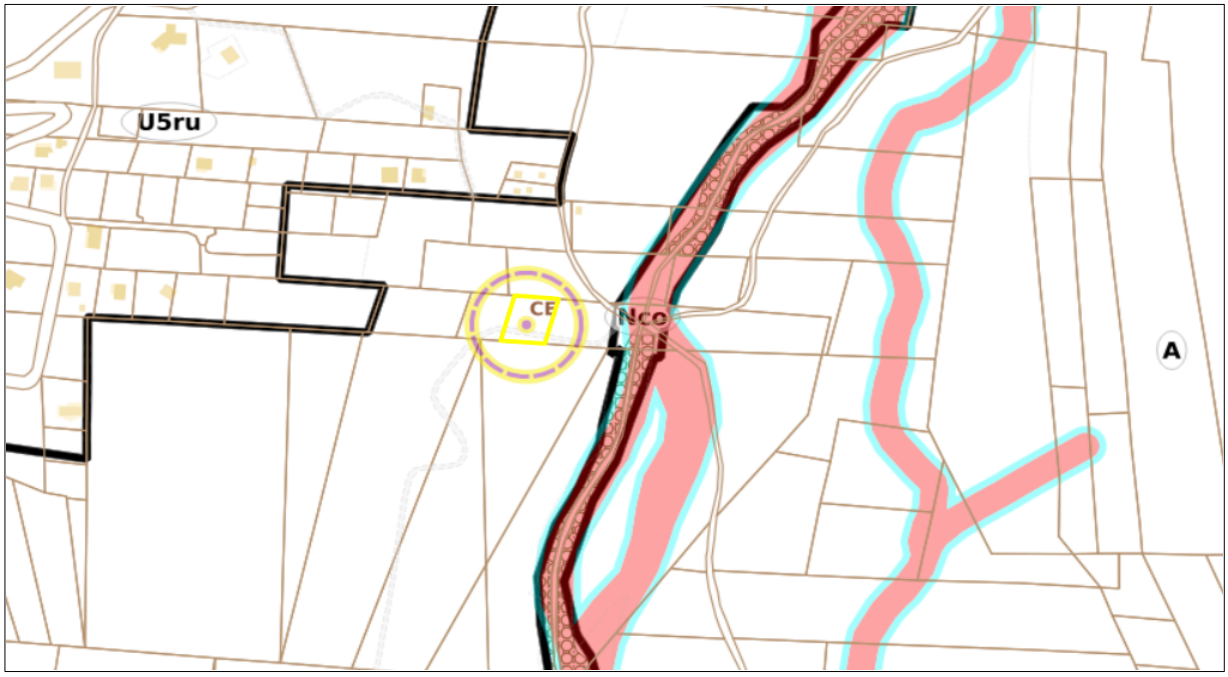
Avis de la commission

La commission d'enquête rejoint la réponse du maître d'ouvrage qui invite cette contributrice à se tenir informée auprès de l'opérateur de l'évolution des opérations.

VIN3 : 05	M. COURVILLE Thierry			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 2493	A	Néant	Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral.				

Demande le déclassement de son terrain en zone constructible U5ru, comme les autres parcelles à proximité de la sienne.

CE 2493



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire Rural Habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha, ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines, sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

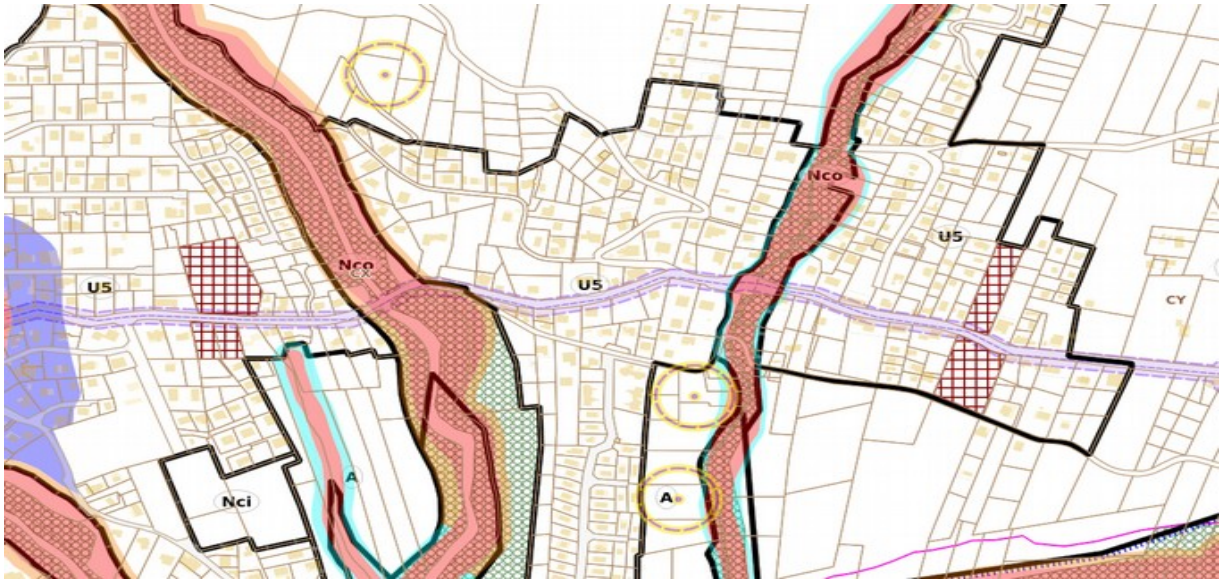
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

VIN3 : 06	M. HUET Jean-Philippe			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CX 838	A	Néant	Vincendo
	CX 839	A	Néant	//
	CX 841	A	Néant	//
	CX 842	A	Néant	//
	CX 849	A	Néant	//
	CX 852	A	Néant/R1/B2u	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que ses parcelles soient déclassées en zonage constructible U.
● Estime qu'elles ne sont pas situées dans une zone à risques.

CX 838, 839, 841, 842, 849 et 852



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole Espace de continuité écologique Espace naturel de protection forte	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extensions urbaines reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM **(Schéma de Mise en valeur de la Mer)** ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN3 : 07	MM. FONTAINE François - Jean-Yves - Cyrille			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 531	2AU5ma/N	Néant	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral. Un courrier dactylographié deux pages recto signé des 3 personnes – Un avis d'imposition 2018.				

● Propriétaires en indivision, demandent le déclassement de la partie 2AU5 en zone constructible U.

● Parcelle signalée bâtie d'une maison en dur du vivant de leurs parents, desservie en eau, électricité et téléphone, dont les compteurs sont toujours présents.

● Estiment que cette parcelle aurait dû être classée en zone constructible, dès l'institution du 1er POS intervenu après la construction de la maison.

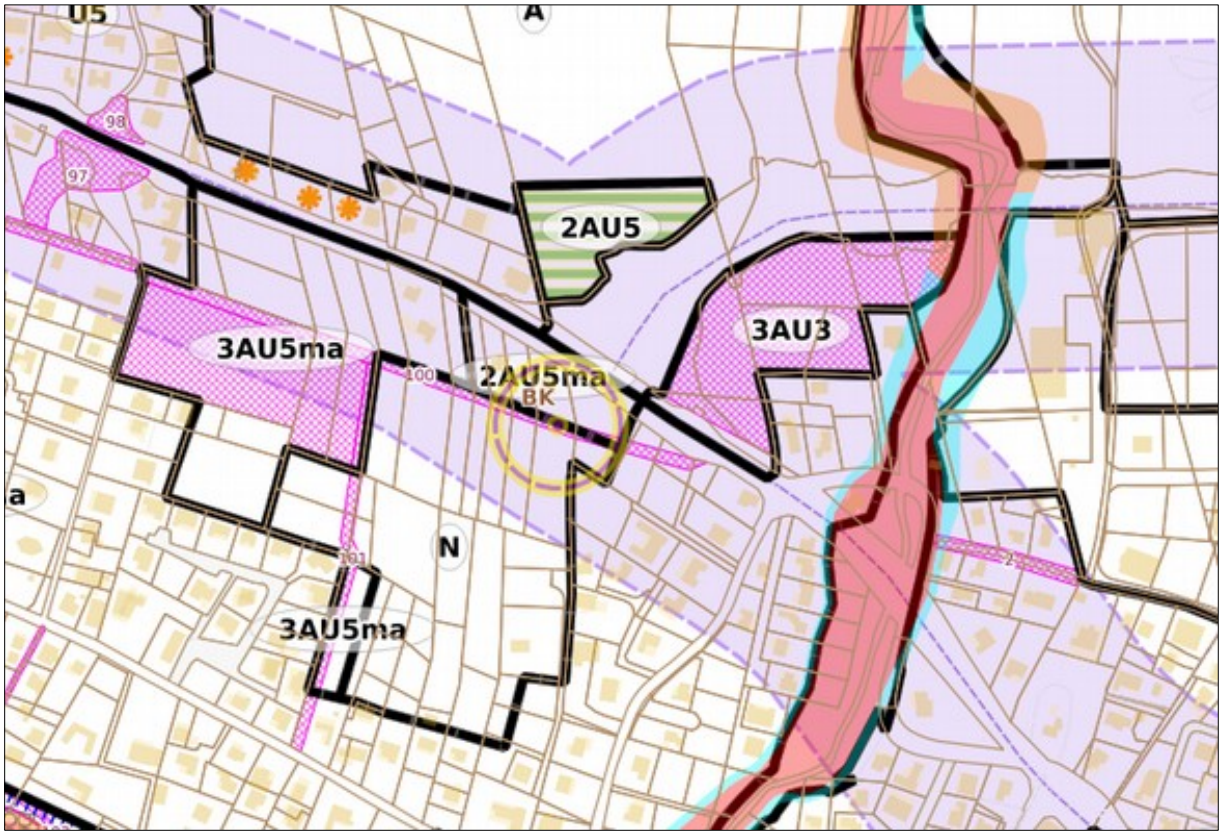
● Considèrent que cette omission constitue une illégalité pour erreur manifeste d'appréciation, erreur de zonage fondée sur des faits matériellement inexacts et non-respect du principe d'égalité entre les citoyens, potentiellement sanctionnable par la Juridiction Administrative.

● Constatent que le projet de PLU classe partiellement la parcelle en zone 2AU.

● Relèvent que les parcelles avoisinantes de l'autre côté de la route et tout autour sont projetées en zone U.

● Terminent leur requête en demandant à la Mairie de revoir son projet concernant leur parcelle, afin qu'elle déclasse prioritairement en zonage U la partie bâtie.

BK 531



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle BK 531 est classée en zone 2AU5ma dans le projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018.
Le secteur est concerné par une extension urbaine d'environ 0,5 ha dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU indicée du grand centre-ville entrepris.
Cependant, afin de tenir compte de la réserve émise par Monsieur le Préfet en date du 8 janvier 2018 relative au respect de la densité sur le pôle secondaire, un volume d'extensions urbaines est susceptible d'être supprimé. En effet, le PLU doit répondre à un besoin en logements (2500 nouveaux logements pour le pôle secondaire à l'horizon 2030) tout en respectant un objectif de densité minimale (50 logements/ hectare). La combinaison de ces éléments a pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.

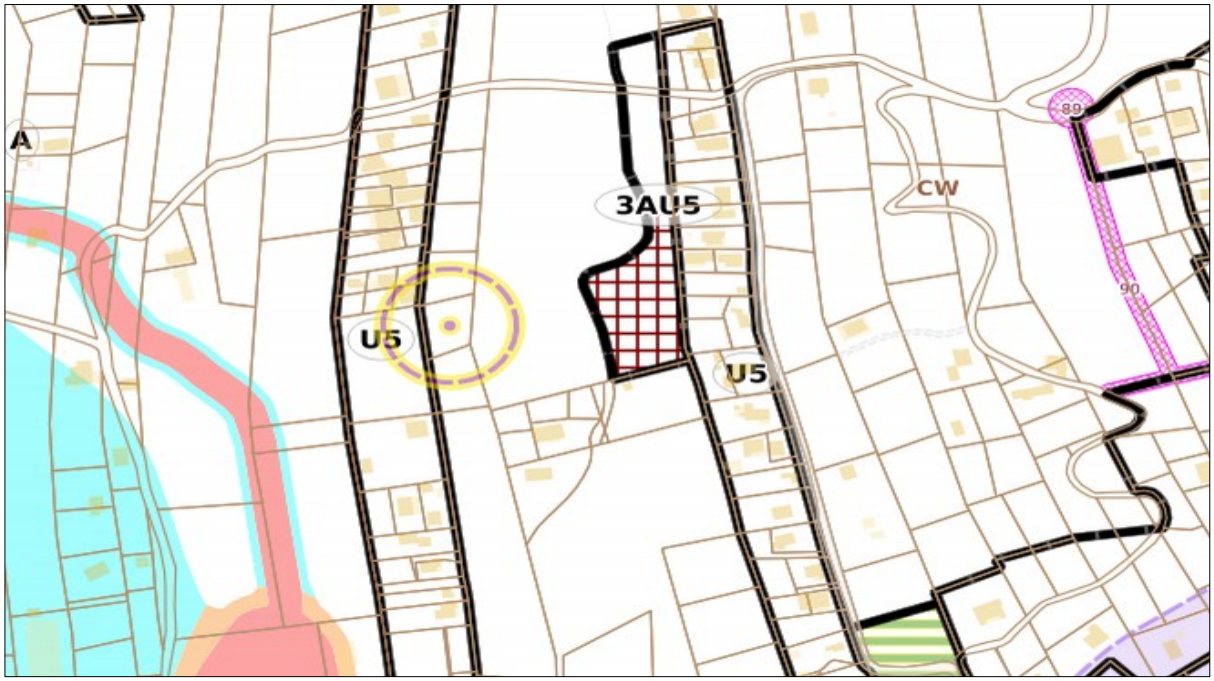
Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage. En effet, le classement en zone urbaine du secteur dans le cadre du présent projet de PLU, n'est pas possible compte tenu des zones 1AU indicées non encore consommées.
Par ailleurs, un volume d'extensions urbaines est susceptible d'être supprimé.

VIN3 : 08	M. GRONDIN Jean-François			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 671	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle en zone constructible.

CW 671



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM **(Schéma de Mise en valeur de la Mer)** ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

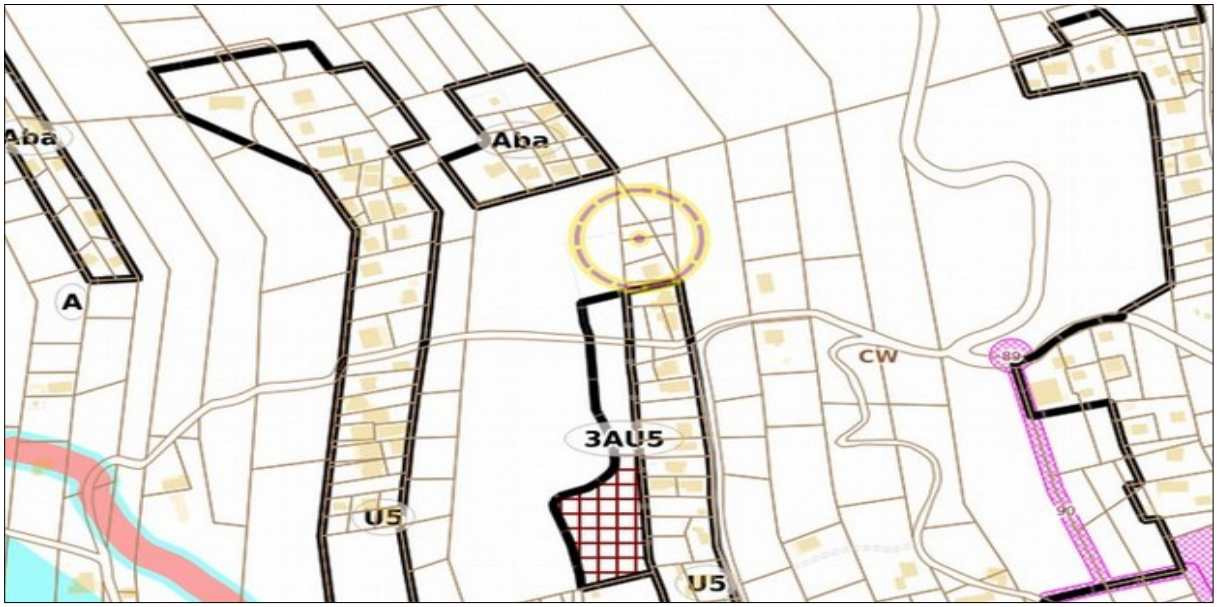
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN3 : 09	Mme LEPERLIER Nathalie			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 865 **CW 866**	A A	Néant Néant	Vincendo //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles en zone constructible, estimant qu'elles se trouvent à proximité des réseaux d'eau et d'électricité.

CW 865 et 866



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM **(Schéma de Mise en valeur de la Mer)** ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN3 : 10	M. & Mme GRONDIN Auguste Joseph			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 670	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demandent le déclassement de leur parcelle CW 670 en zone constructible pour installer leurs enfants.

CW 670



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM **(Schéma de Mise en valeur de la Mer)** ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

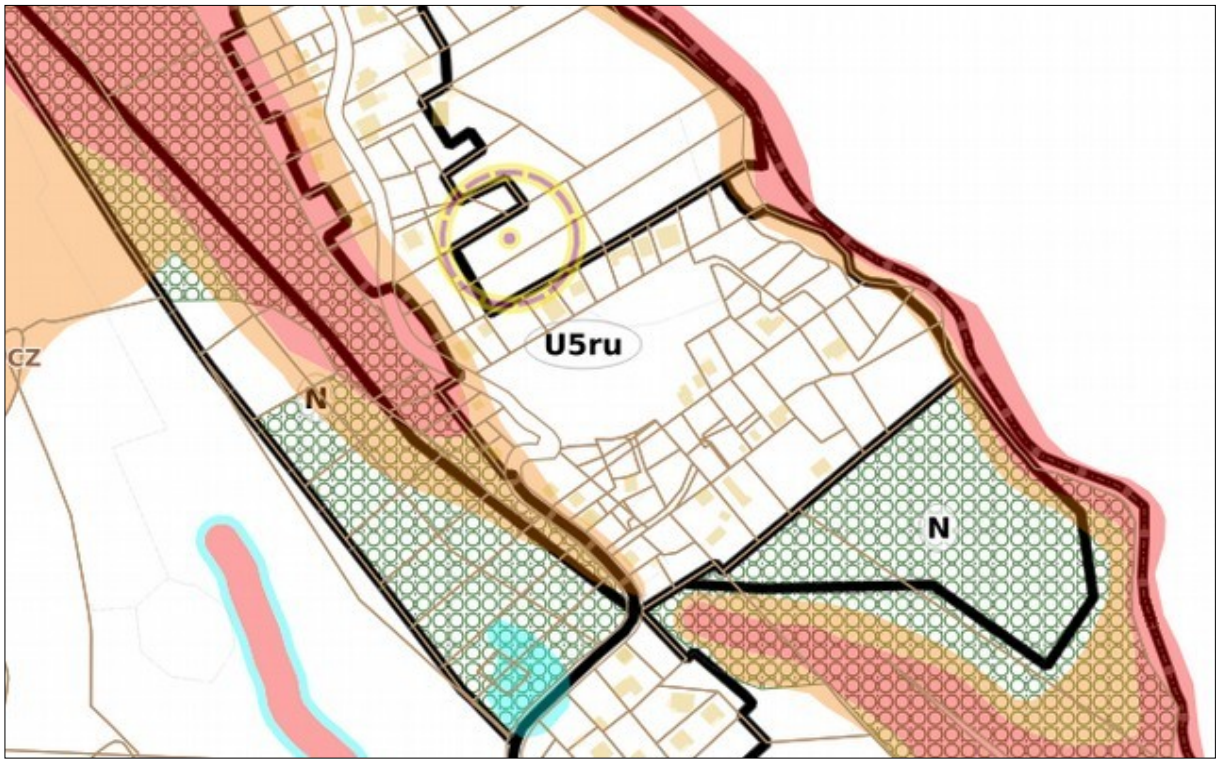
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN3 : 11	M. & Mme METRO Rose-May			
Planche n° 6	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 841	A/U5ru	Néant	Matouta
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demandent que l'ensemble de leur parcelle CZ 841 soit déclassée en zonage U5ru.

CZ 841



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5ru lors de la phase d'approbation du PLU.

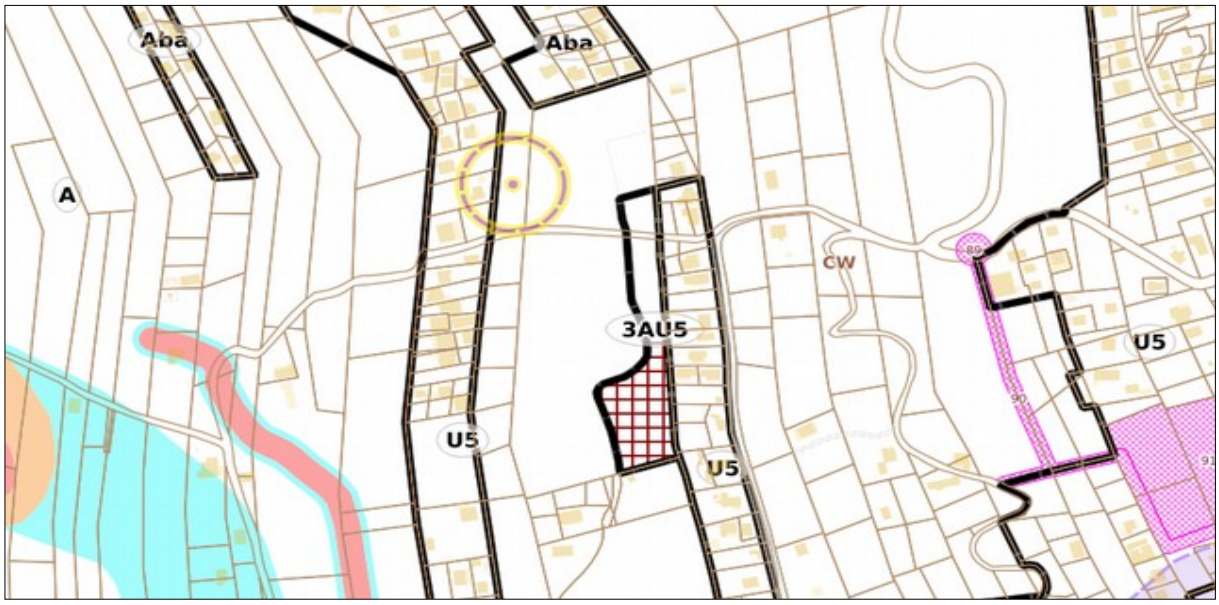
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

VIN3 : 12	M. HOAREAU Thérésien			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 280	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CW 280 en zone constructible.

CW 280



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le **SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer)** ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

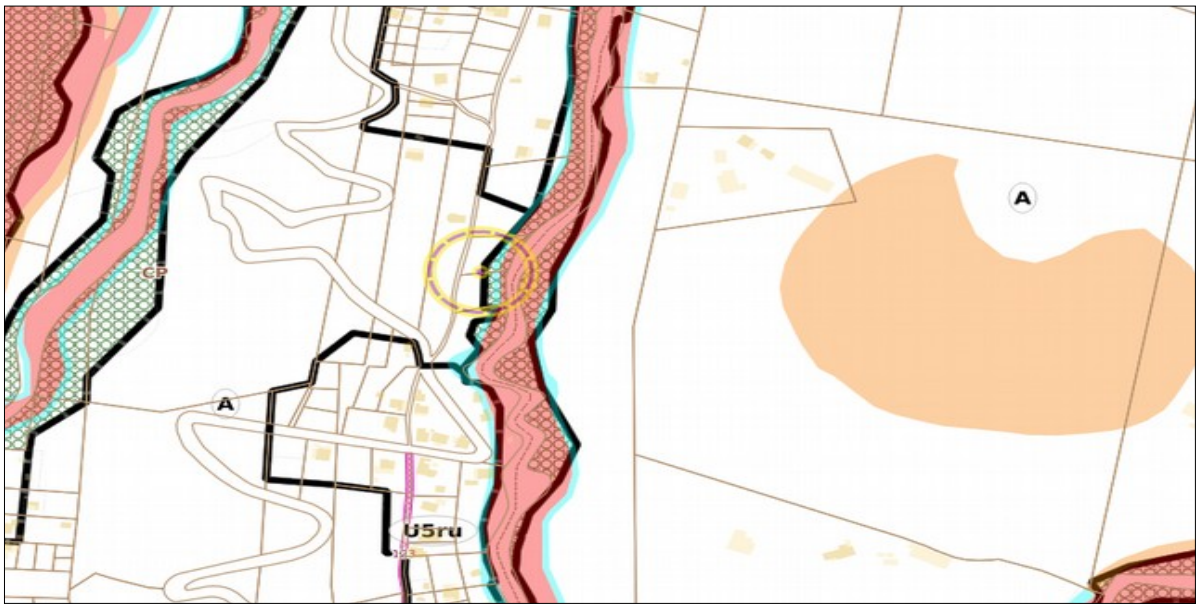
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

VIN3 : 13	Mme ROBERT Marie Chantale & M. JULIENNE Frédéric			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CP 364 **CP 365**	A/Nco/Ebc A/Nco/Ebc	R1/Néant R1/Néant	Parc à Moutons //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demandent la possibilité de construire une maison sur les parties A de chaque parcelle.

CP 364 et 365



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

VIN3 : 14	M. & Mme SOUPRAYENMESTRY Raymond			
Planche n° 2 // Planche n° 6	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 137	A	Néant	Vincendo
	CY 138	A	Néant	//
	CZ 667	1Au5ru	R1/Néant	Matouta
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demandent le déclassement de leurs parcelles CY 137 et CY 138 en zonage U5ru.
● Demandent l'identification du projet et sa réalisation sur la parcelle CZ 667.

CY 137 et 138



Réponse du maître d'ouvrage

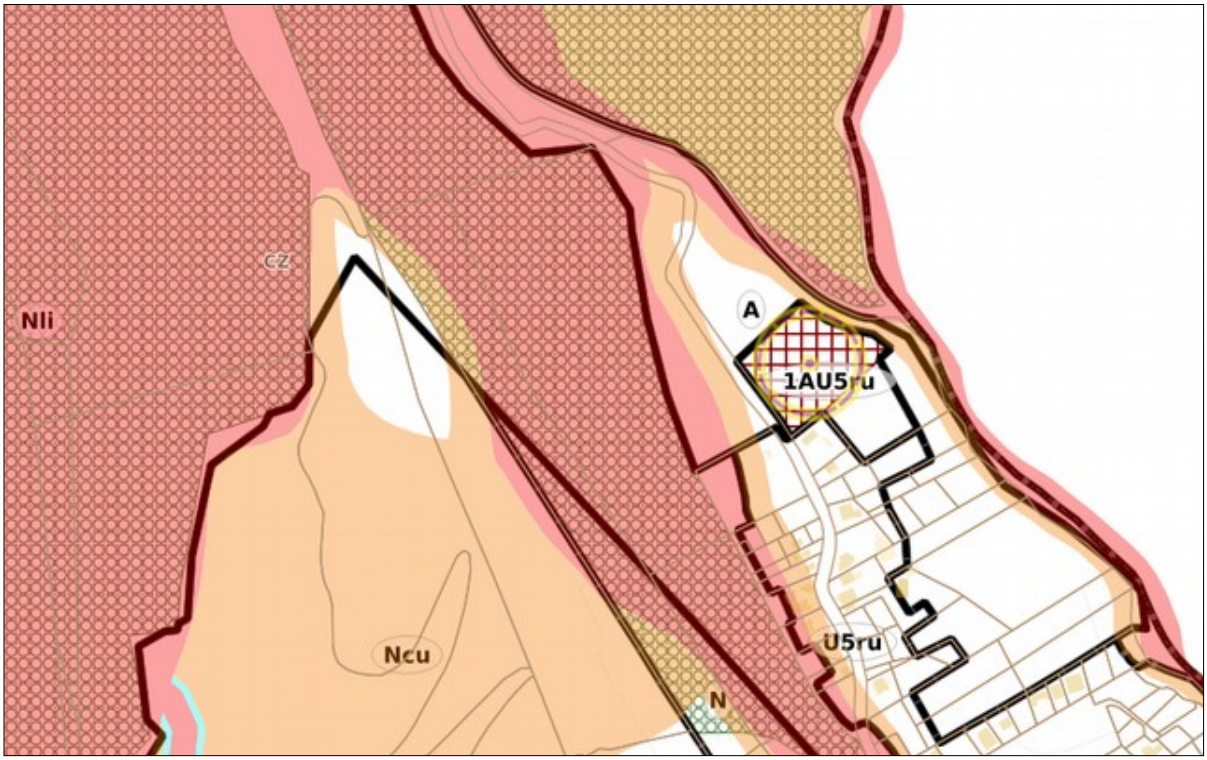
SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

VIN3 : 14 suite et fin : CZ 667



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

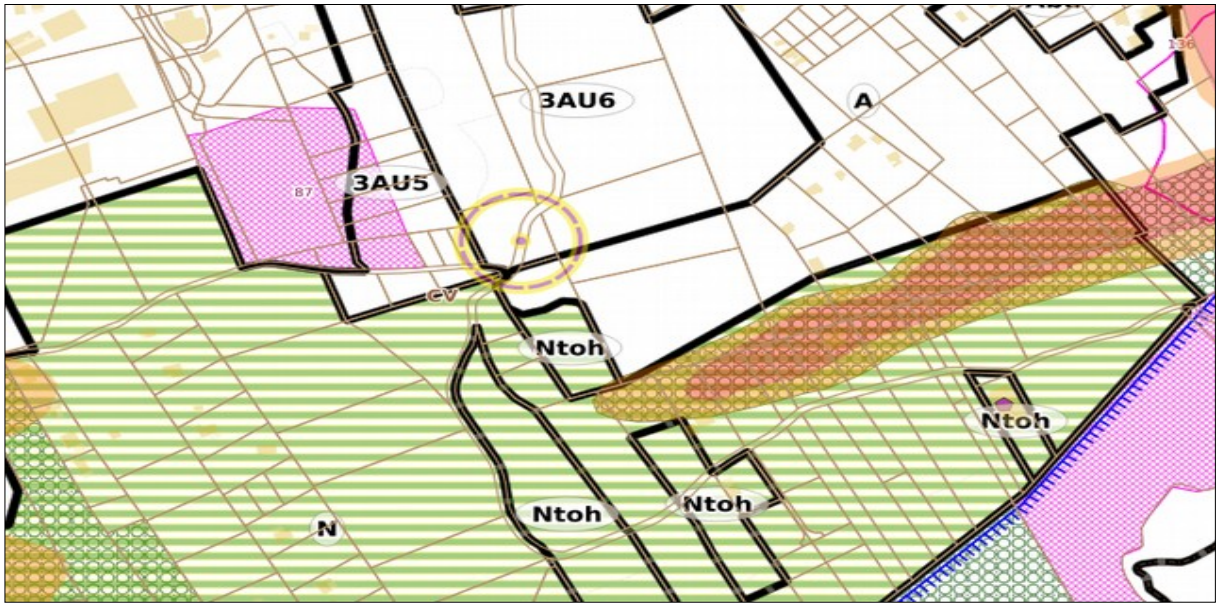
La parcelle est classée en zone 1AU5ru assortie d'un emplacement réservé (ER) référencé sous la lettre « H » destiné à la réalisation d'une opération de logements sociaux.

Avis de la commission

Le maître d'ouvrage a parfaitement renseigné ce contributeur sur la destination exacte de l'emplacement réservé référencé sous la lettre « H ».

VIN3 : 15	M. SALEM Hermann			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CV 60 **CV 61**	3Au6 3Au6	Néant Néant	Vincendo //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Affiche sa satisfaction de voir ses parcelles classées en zonage 3Au6, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.



CV 60 et 61

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace de continuité écologique	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN3 : 16	M. HUET Pascal			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CP 405	A	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Relate sa qualité d'exploitant agricole qu'il exerce sur cette parcelle CP 405.

● Demande le déclassement de 400 m² de terrain, afin d'assurer la surveillance de son exploitation d'élevage et de serres maraîchères.

CP n°405



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. La zone agricole est par principe inconstructible. Seules peuvent être autorisées en zone A (R.151-23 et L.151-11 à 13 du code de l'urbanisme) :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs "dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages".

Par dérogation à ce principe, pour démontrer qu'un projet pourra être implanté dans l'espace agricole, les trois conditions suivantes devront être remplies :

1. Le projet doit concerner une activité agricole
2. Cette activité doit être exercée dans un cadre professionnel
3. Le projet doit être nécessaire et lié à l'exploitation

Enfin, tout projet d'opération d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence la réduction des surfaces naturelles, des surfaces agricoles, et des surfaces forestières doit faire l'objet d'un avis favorable de l'autorité administrative de l'État compétente.

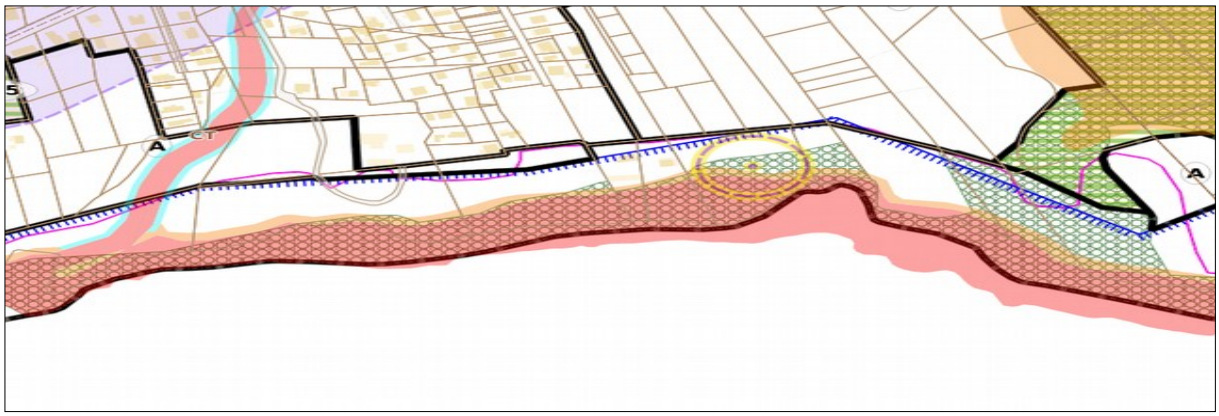
Avis de la commission

La commission d'enquête suggère à ce contributeur de se rapprocher du service aménagement de la mairie, afin d'évoquer son projet de construction, lequel doit faire l'objet d'un avis favorable de l'autorité compétente, en l'occurrence, la **CDPENAF.**

VIN3 : 17	M. ROBERT Yannick			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CT 622	Nli/Ebc	Néant/R1	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement d'une partie de sa parcelle CT 622 en zonage touristique.

CT 622



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole Espace naturel de protection forte Espace remarquable du littoral à préserver	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Ce secteur est impacté par plusieurs régimes de protection et d'utilisation des espaces :
1. Espace naturel de protection forte : dans le PLU ces espaces doivent être maintenus dans leur vocation naturelle avec un classement faisant obstacle à tout changement d'affectation.
2. Espace remarquable du littoral à préserver : ces espaces doivent respecter les dispositions des articles L. 121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme. Ces deux articles font obligation au PLU de préserver ces espaces. 3. La bande littorale dite des 50 pas géométriques : l'article L.121-48 du code de l'urbanisme prévoit que les secteurs actuellement urbanisés ou au droit de ces parties, **dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997** peuvent être affectés à des :
- des services publics,
- des équipements collectifs,
- des opérations de réaménagement de quartiers
- de logements à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre,
- des commerces, des structures artisanales,
- des équipements touristiques et hôteliers,
- et ainsi que toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.

Dans ces secteurs sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.
En conclusion, la réalisation d'un projet touristique n'est pas autorisée dans ces espaces puisqu'il ne répond pas aux conditions susvisées.

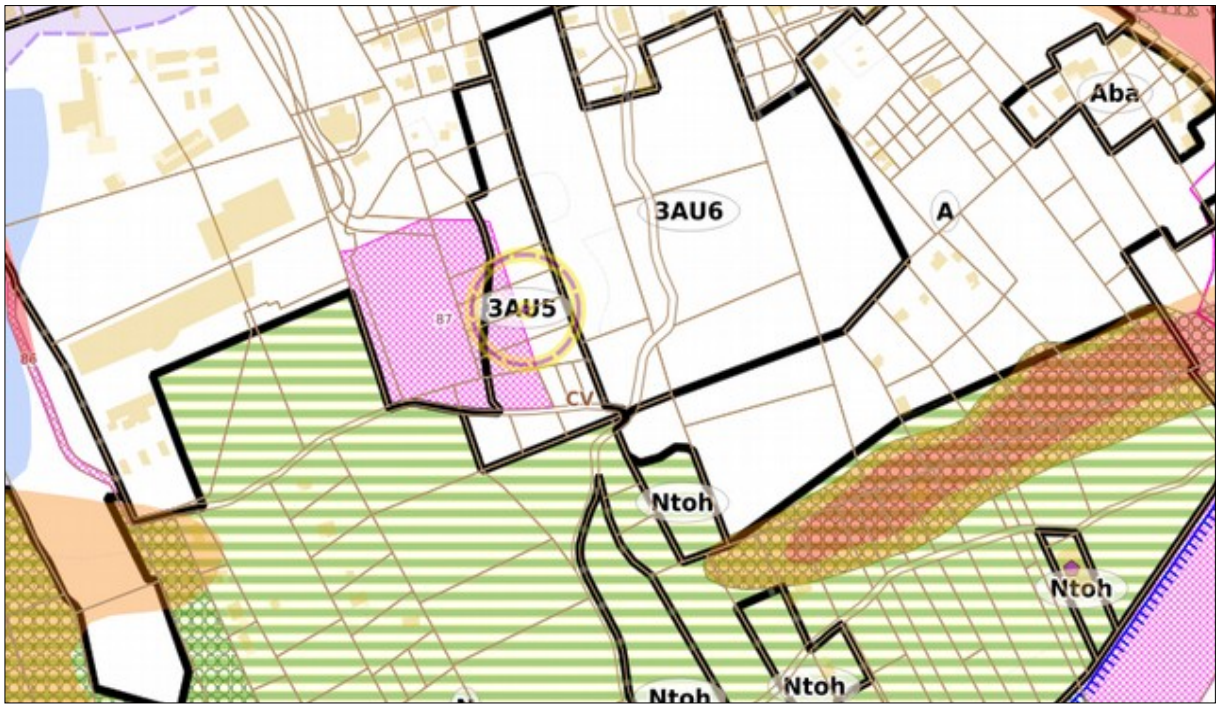
Avis de la commission

La parcelle se situe dans l'espace naturel de protection forte, dans l'espace littoral à préserver et dans la bande littorale délimitée par les 50 pas géométriques.
Par conséquent, toute modification de zonage à caractère touristique ne peut être autorisée.

VIN3 : 18	M. & Mme PERMALNAICK Emile et Antoinette			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CV 382	3Au5	Néant	Vincendo
	CV 383	3Au5	Néant	//
	CV 384	3Au5	Néant	//
	CV 385	3Au5	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Constatent avec satisfaction le classement de leurs parcelles CV 382, CV 383, CV 384 et CV 385 en zonage 3Au5, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

CV 382, 383, 384 et 385



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole Espace de continuité écologique	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

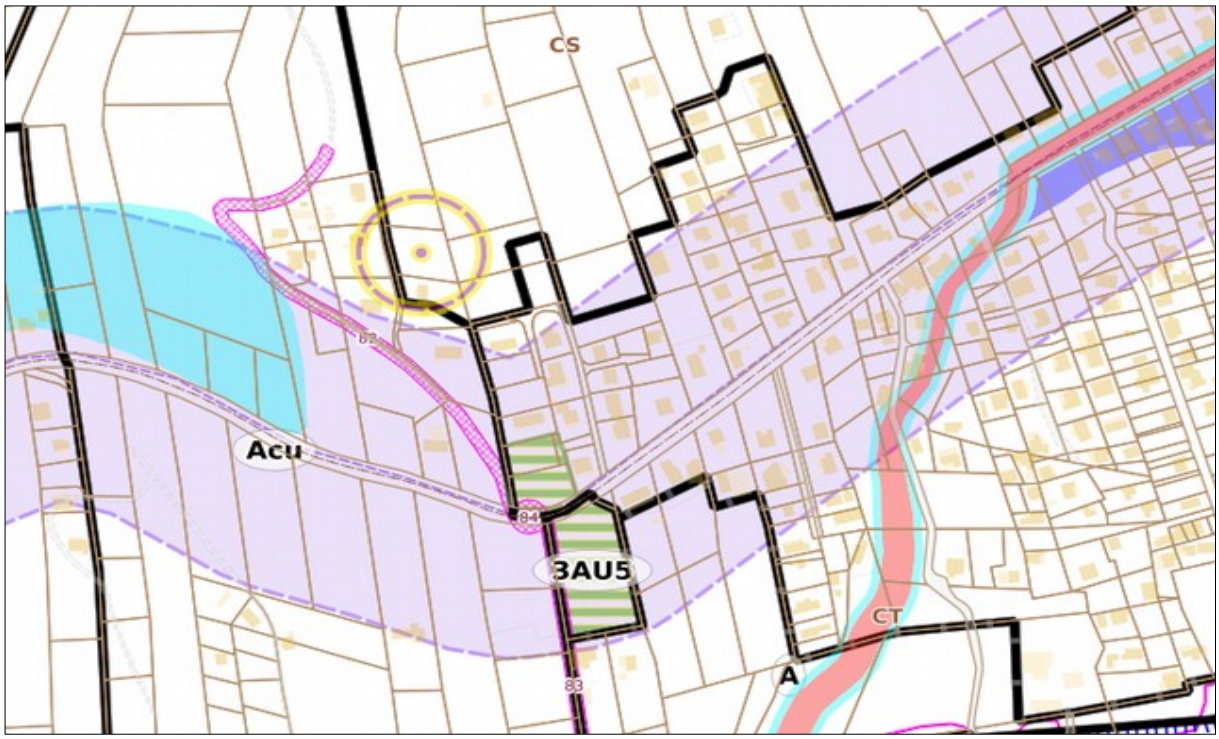
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

VIN3 : 19	Mme OLSENSE Marie-Carole			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CS 581	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CS 581 en zone constructible.

CS 581



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le **SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer)** ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

1.4 MAISON POUR TOUS DE LA PLAINE DES GREGUES

La Maison Pour Tous de la Plaine des GREGUES (PDG1)
REGISTRE n° 1

PDG1 : 01	M. HOAREAU Nicaise Gabriel			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 1009	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Natif de la Plaine des Grègues, âgé de 30 ans, professeur dans un collège de Saint-Joseph.
- Marié, père d'un enfant de 6 ans, souhaiterais se lancer dans un projet immobilier.
- Héritée de ses parents, cette parcelle se situe à proximité du chemin Camphrier.
- Observe que plusieurs habitations sont situées dans le secteur.
- Demande le déclassement de cette parcelle AV 1009 d'une superficie de 693 m².

AV 1009



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

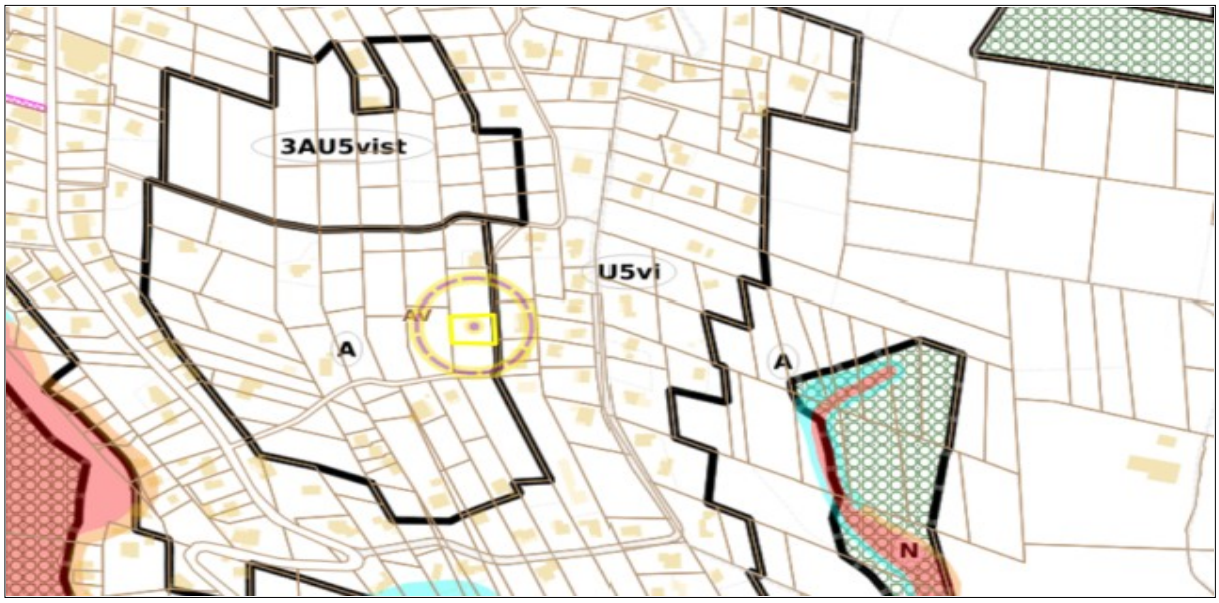
L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

PDG1 : 02	Mme VITRY Mirédith			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 1008	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Mariée, deux enfants, travaille à Saint-Joseph, souhaite le déclassement de sa parcelle d'une superficie de 693 m².

● Fait savoir que le quartier est très habité et sans agriculture.

AV 1008



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

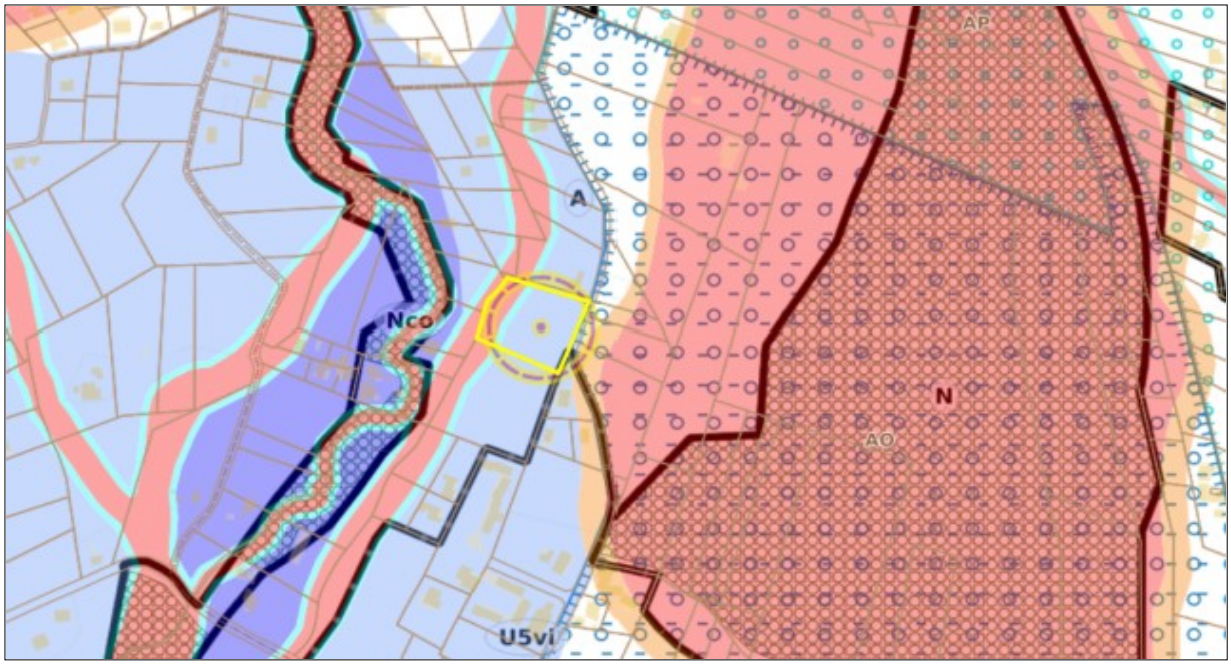
L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

PDG1 : 03	Mme BOYER Marie-Claude			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 31	A	R1/B2u/B3	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle sur une petite partie de terrain, ce qui lui conviendrait pour bâtir.

● Fait valoir que cette parcelle se trouve à proximité de la zone U5vi.

AO 31



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation

La parcelle est située zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

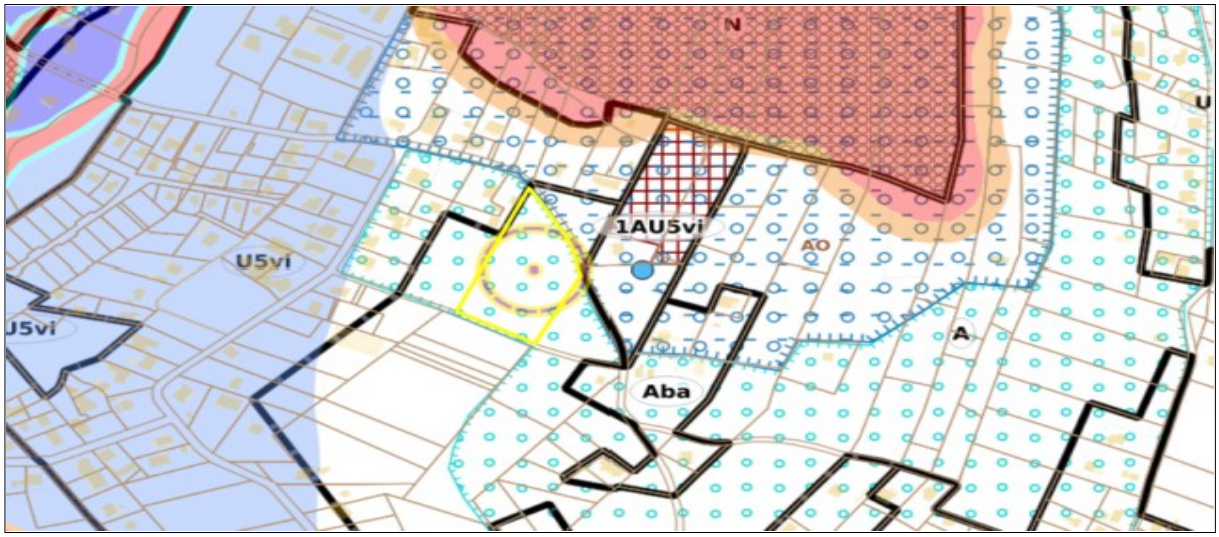
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

PDG1 : 04	Mme FONTAINE Liane			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 98	A	Néant	Plaine des Grègues
	AO 100	A	Néant	//
	AO 106	A	Néant	//
	AO 575	A	Néant	//
	AO 792	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Souhaite conserver le zonage agricole sur les parcelles AO 575 – AO 792 – AO 106 - AO 98.
- Souhaite le déclassement de la parcelle AO 100.
- Relève que le zonage U5vi contourne sa parcelle.

AO 575, 792, 106,100 et 98



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

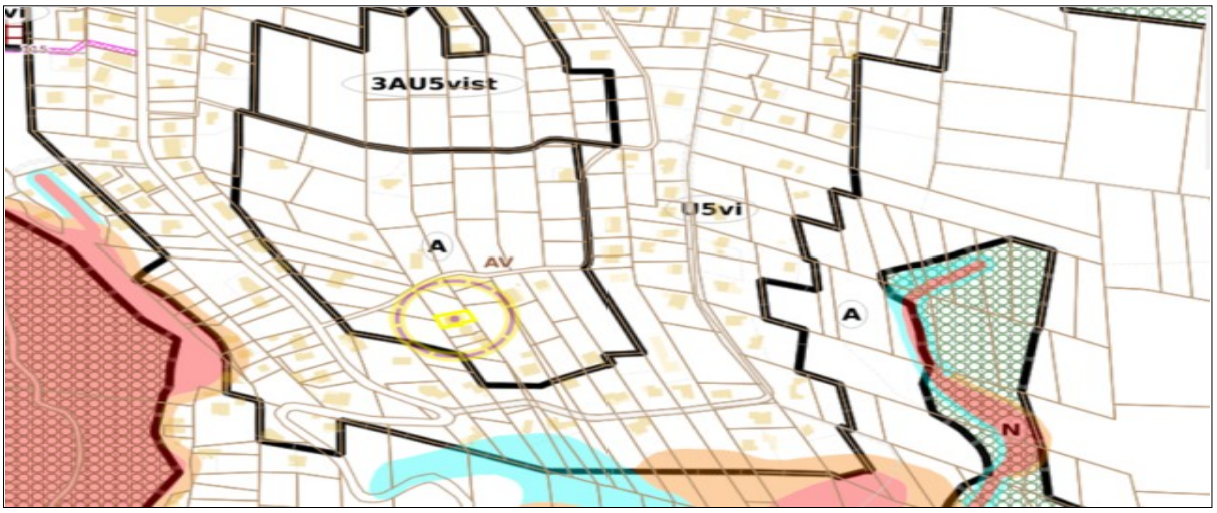
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

PDG1 : 05	Mme VITRY Dany			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 825	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AV 825 en zone constructible.

AV 825



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU sont les suivants :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

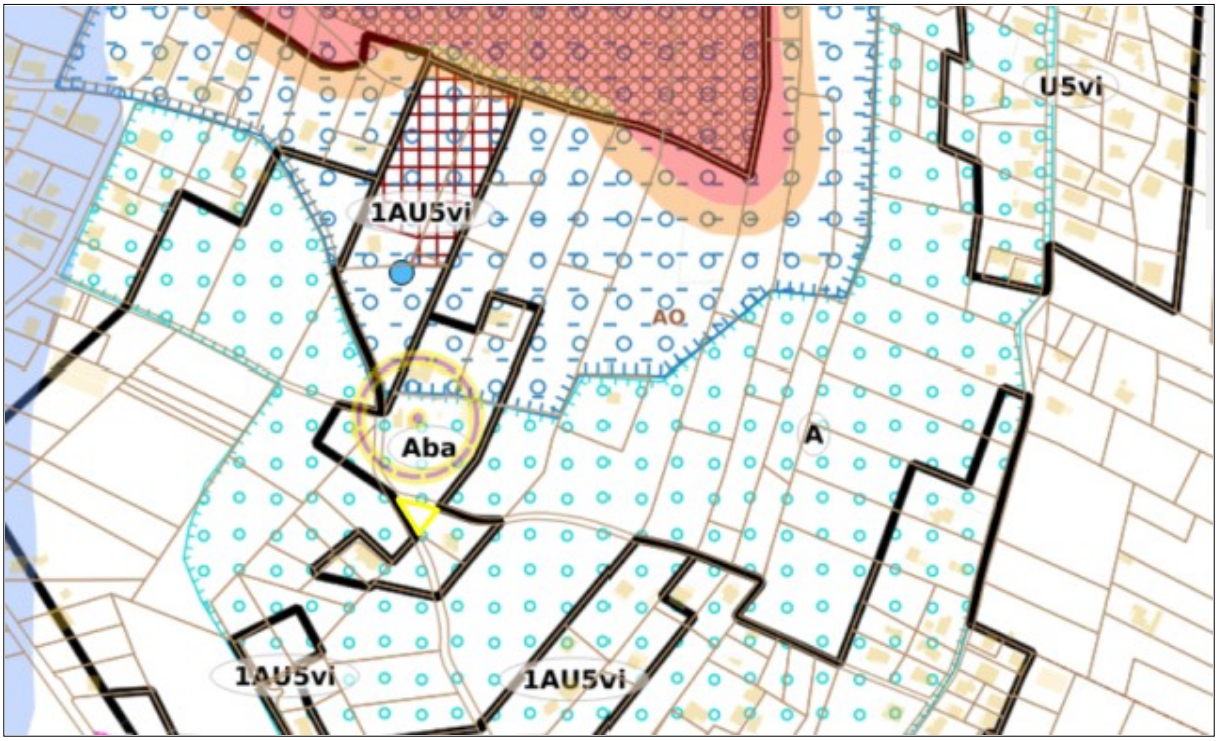
Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

PDG1 : 06	M. VITRY Gérald			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 117 **AO 118** **AO 119**	Aba Aba Aba	Néant Néant Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Signale la servitude abandonnée par la CASUD (protection rapprochée).

● Est satisfait du zonage du PLU (projet Aba).

AO 117, 118 et 119



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

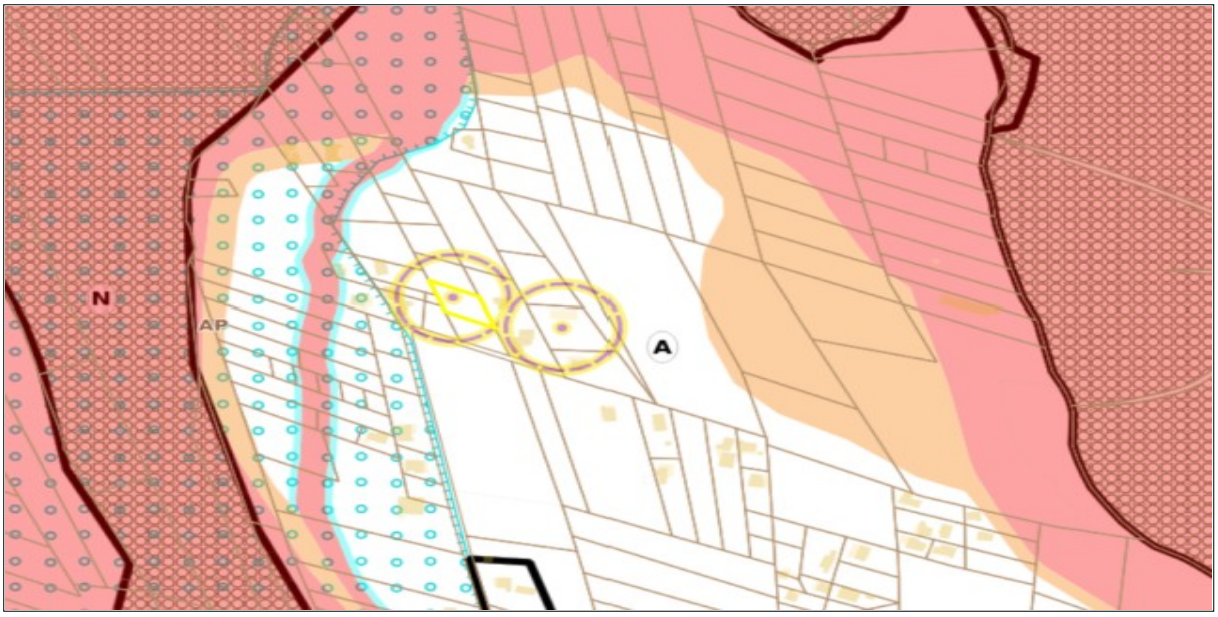
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

PDG1 : 07	Mme LEBON Marie-Christine			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AP 515 **AP 650** **AV 707**	A A A	Néant Néant Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles.
● Souhaite construire pour ses enfants.
● Relève que sa parcelle AV 707 se situe à proximité du zonage 3AUvist.

AP 515 et 650



Réponse du maître d'ouvrage

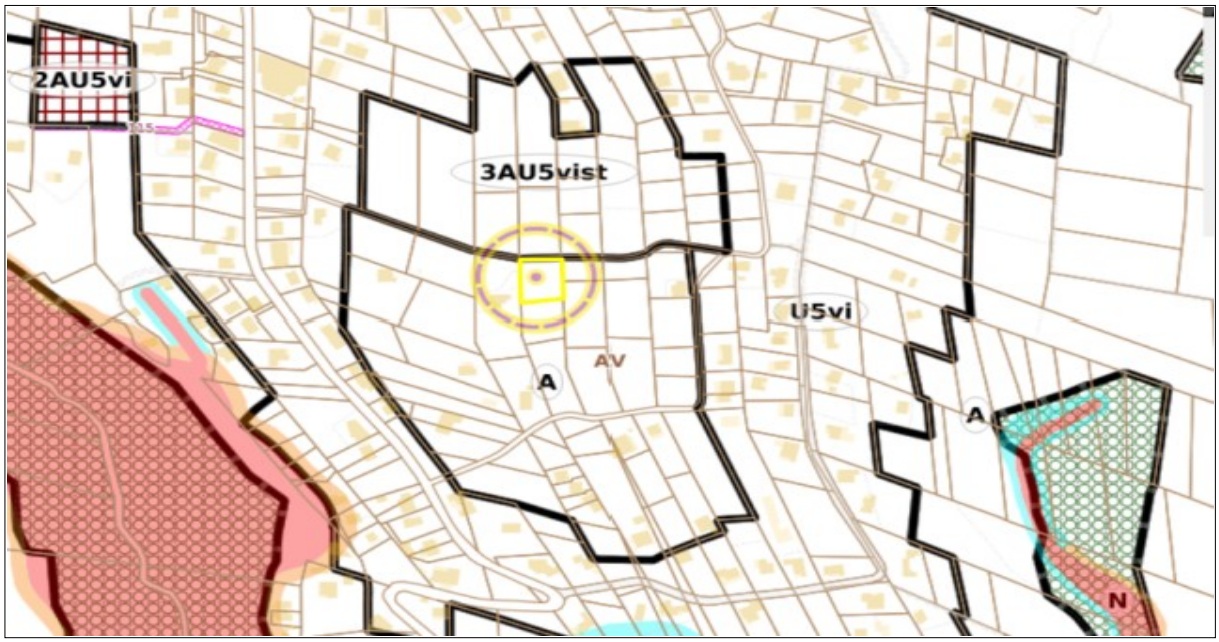
SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles AP 515 et 650 sont situées en pleine zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

PDG1 : 07 suite et fin : AV 707



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU sont les suivants :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

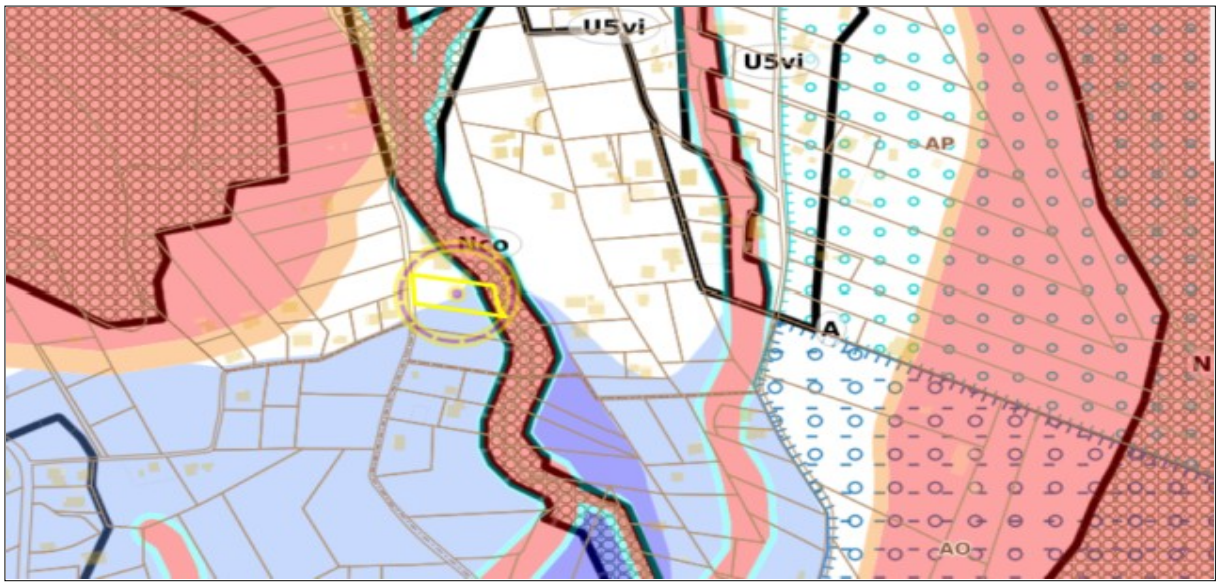
Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

PDG1 : 08	M. HOAREAU Jean Willy			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AP 91	A	R1/B3/B2u Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Evoque la promesse du maire relative au déclassement de sa parcelle AP 91 qui lui a été faite lors de la cession de son terrain destinée à l'opération des Trèfles et Conflores.

● Rappelle cette promesse de déclassement en zone constructible, vu le prix de l'acquisition pour l'opération en question.

AP 91



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

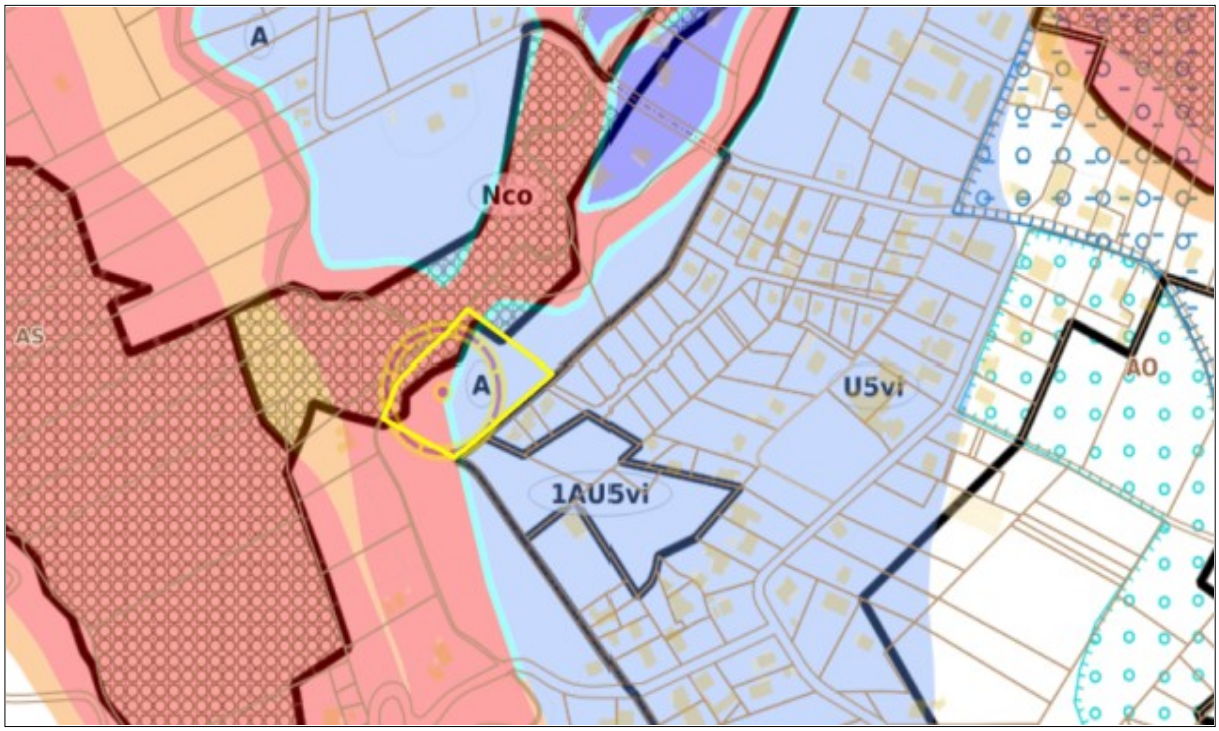
Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

PDG1 : 09	M. VITRY Gérald			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AS 100	A/Nco	B3/B2u/R1	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté les cartographies sans porter d'observations au registre d'enquête.

AS 100



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

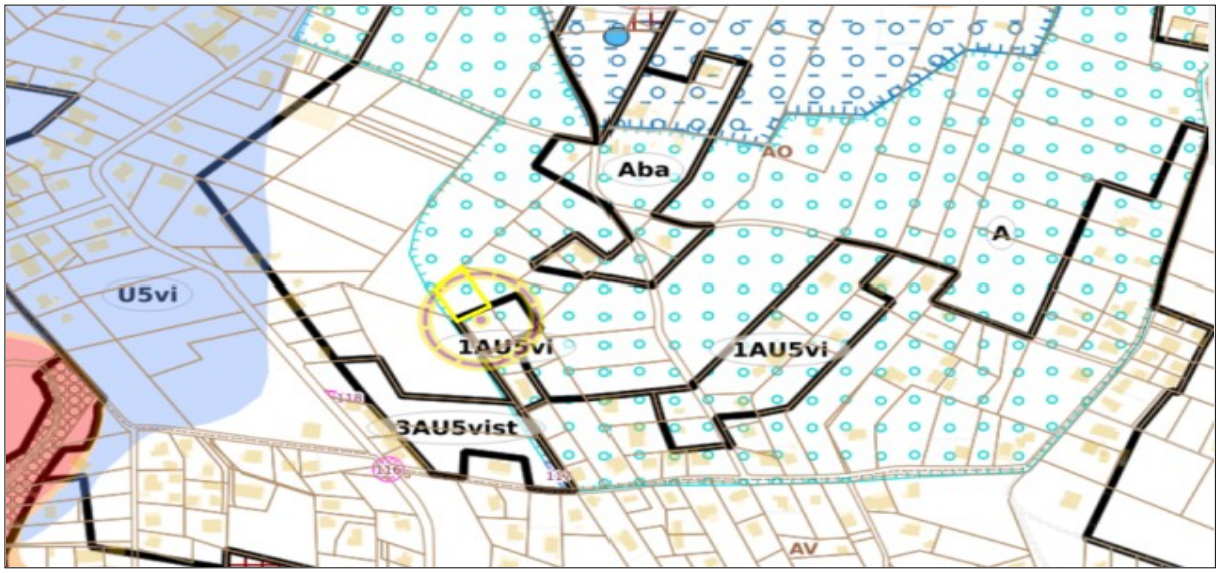
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

PDG1 : 10	M. BARRET Herman			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 807 **AO 809** **AO 810** **AO 811**	AU5vi/A AU5vi A AU5vi	Néant Néant Néant Néant	Plaine des Grègues // // //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que les parcelles AO 807 et AO 810 soient déclassées en totalité en zonage 1AU5vi.

AO 807, 809, 810, 811



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

Au vu des quotas imposés par le SAR, une nouvelle extension ne peut être envisagée.

PDG1 : 11	M. HOAREAU Nicolas			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 346	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral. Un courrier d'une page adressé à la Présidente de la commission d'enquête.				

● Demande de prendre en compte son courrier remis ce jour concernant sa demande de déclassement.

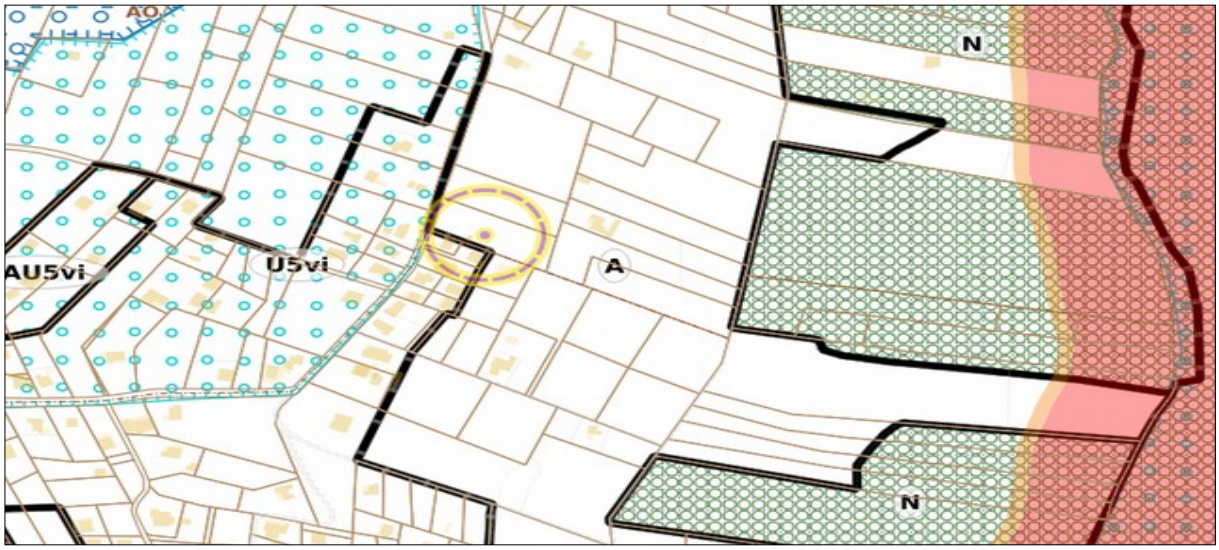
Le contenu du courrier adressé à la Présidente de la commission d'enquête.

● Déplore qu'à la suite d'une demande de déclassement effectuée le 08 avril 2008, et malgré divers contacts avec les services, aucune réponse positive ne lui a été signifiée.

● Relate que sur son terrain fut alimenté un local en eau et électricité dont les réseaux sont toujours existants à ce jour.

● Informe qu'issu d'une famille nombreuse et ayant quitté son village natal à l'âge de 20 ans pour travailler en métropole, de retour depuis 2008, aujourd'hui retraité, il souhaite construire son habitation principale et permettre à ses fils de réaliser ce même projet.

AO 346



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

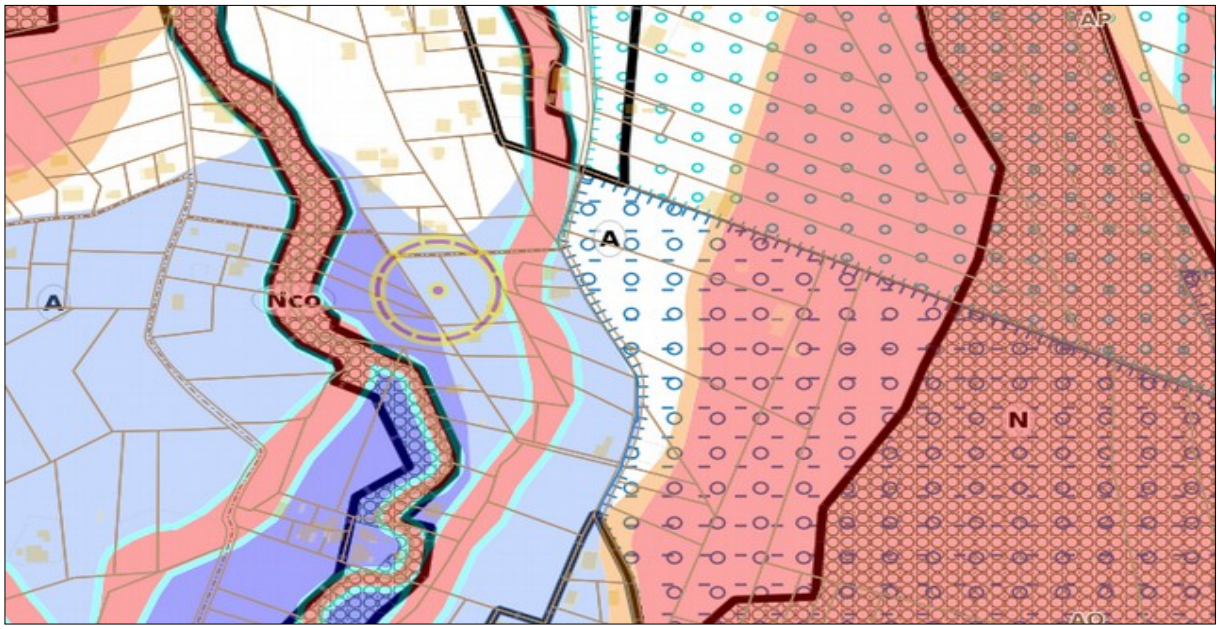
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

PDG1 : 12	Mme RIVIERE Marie-Eline			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 413	A	B3	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle A 413 en zone constructible.

AO 413



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

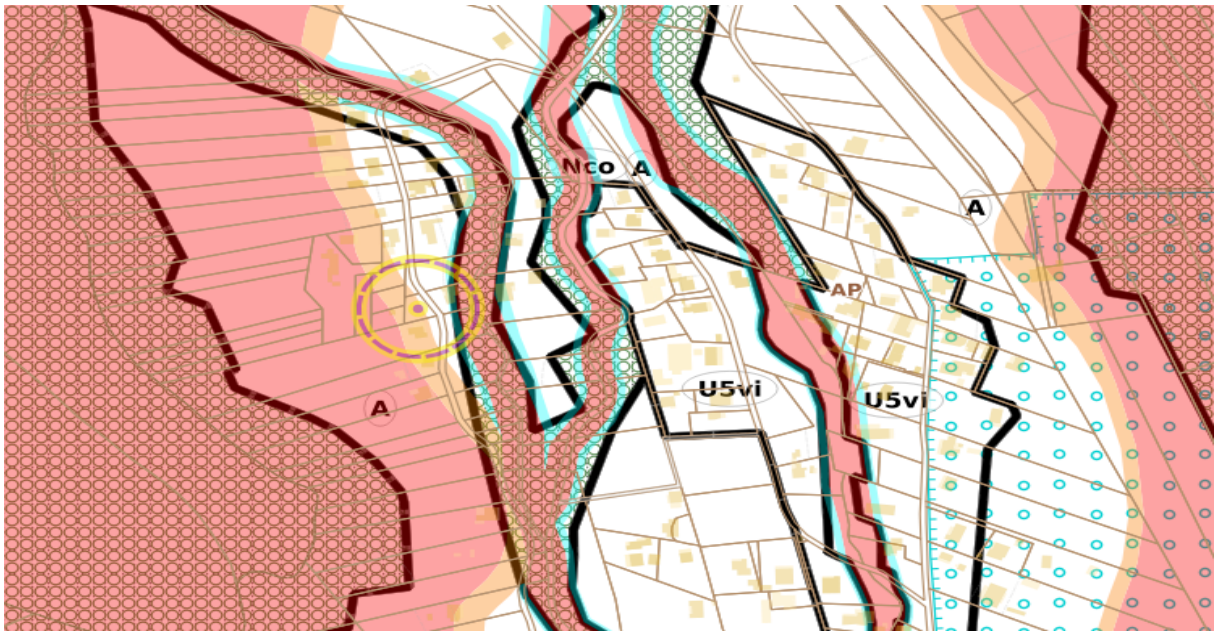
Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

PDG1 : 13	Mme RIVIERE Marie-Eline			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AP 52	A	R2	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AP 52 en zone constructible.

AP 52



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

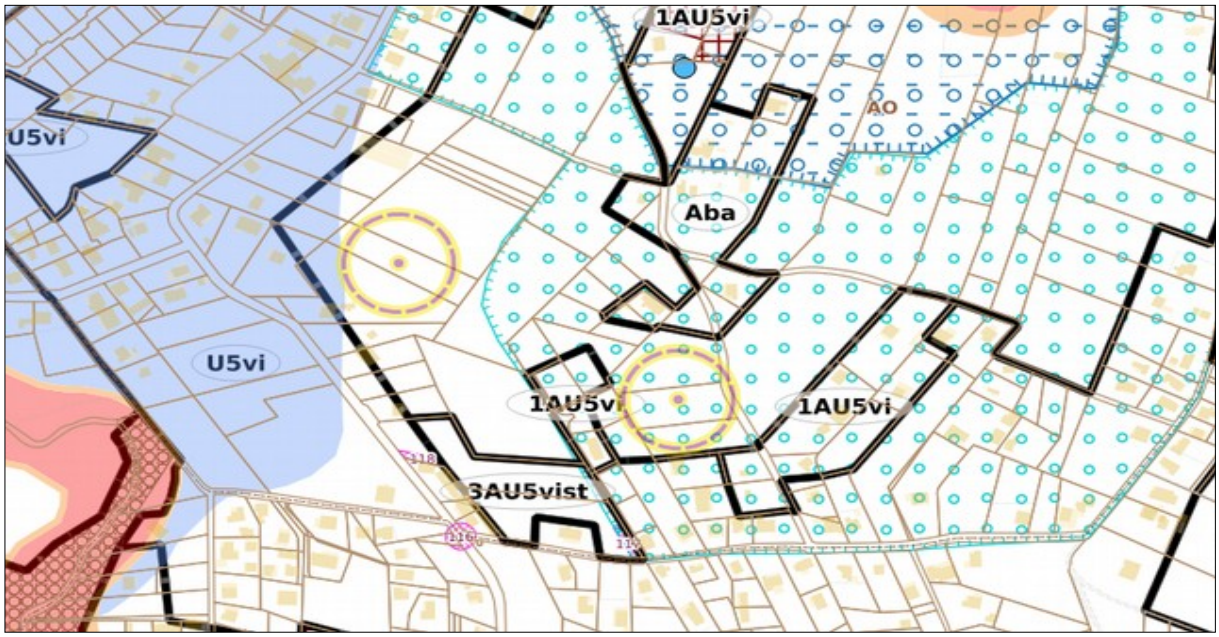
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

PDG1 : 14	Mme MOREL Reine-Guy			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 95	A	Néant/B3	Plaine des Grègues
	AO 330	A	Néant	//
	AO 331	A	Néant	//
	AO 332	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses 4 parcelles en zone constructible.

AO 95, 330, 331 et 332



Réponse du maître d'ouvrage

AO 95

Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus/Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

Réponse du maître d'ouvrage

PDG1 : 14 suite et fin AO 330, 331 et 332

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

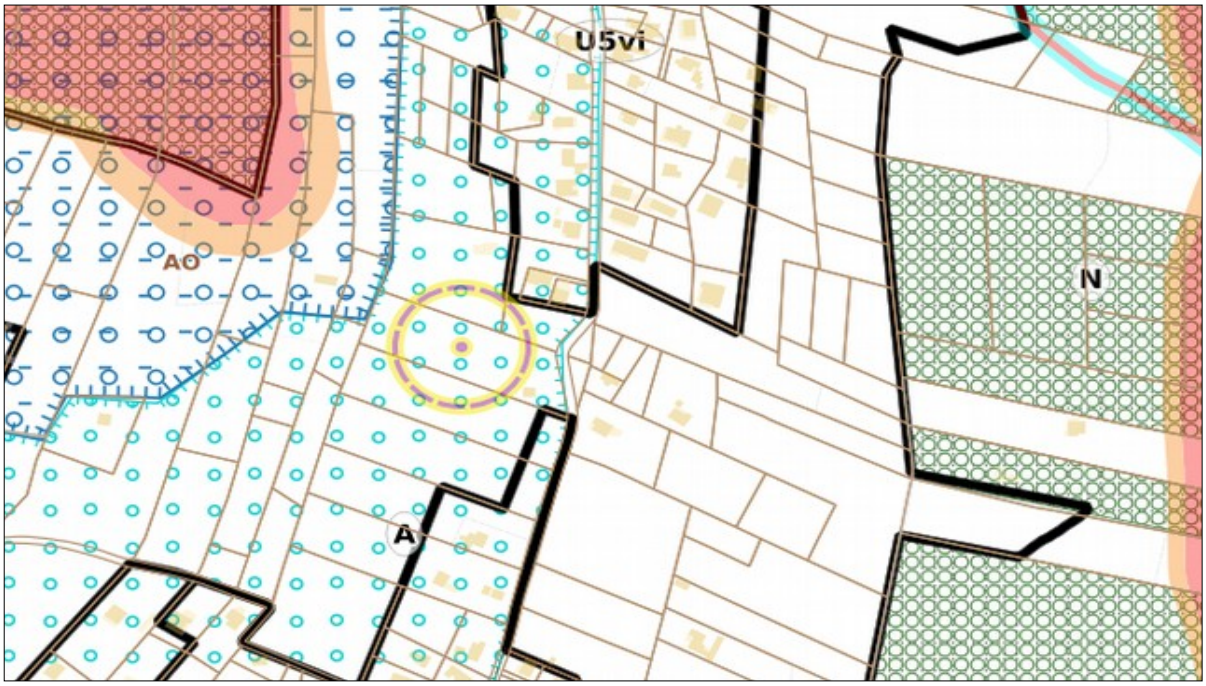
Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

PDG1 : 15	M. BARRET Johnny			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 152	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement partiel de sa parcelle AO 152.



AO 152

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5vi lors de la phase d'approbation du PLU.

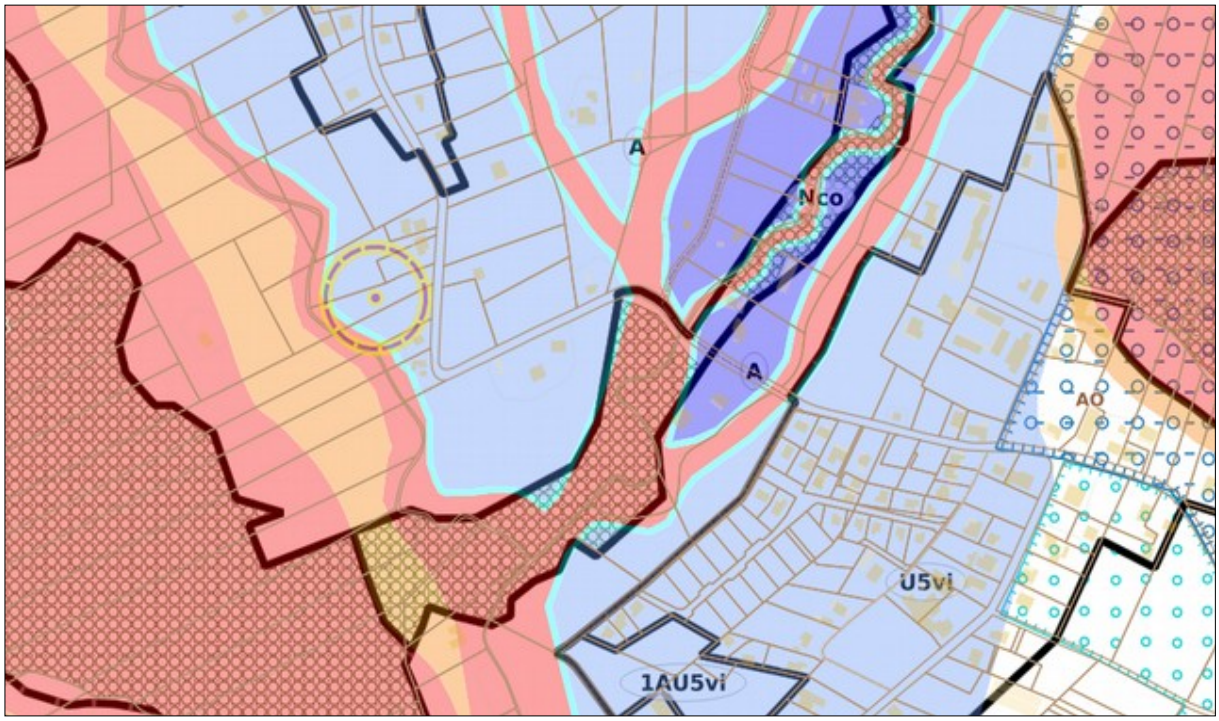
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

PDG1 : 16	Mme FONTAINE Nicole			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AS 465	A	R1/B2u/B3	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AS 465 en zone constructible.

AS 465



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole Espace de continuité écologique	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

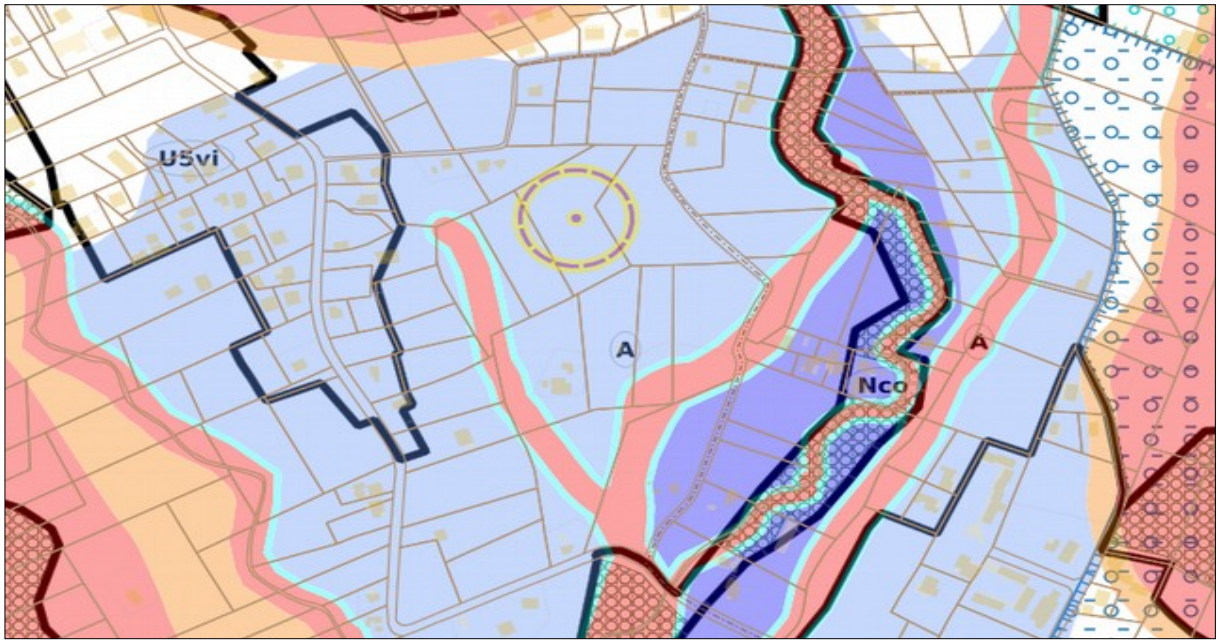
Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

PDG1 : 17	Mme LEPINAY Armèle			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AS 374	A	B3	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement partiel de sa parcelle AS 374 en zone constructible.

● Justifie sa demande, faisant valoir que son fils, marié avec un enfant en bas âge, n'a pas de logement.

AS 374



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

PDG1 : 18	Mme LEBRETON Rufine			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 905	U5vi	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Satisfaite du zonage de sa parcelle présentée au PLU.

AV 905



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

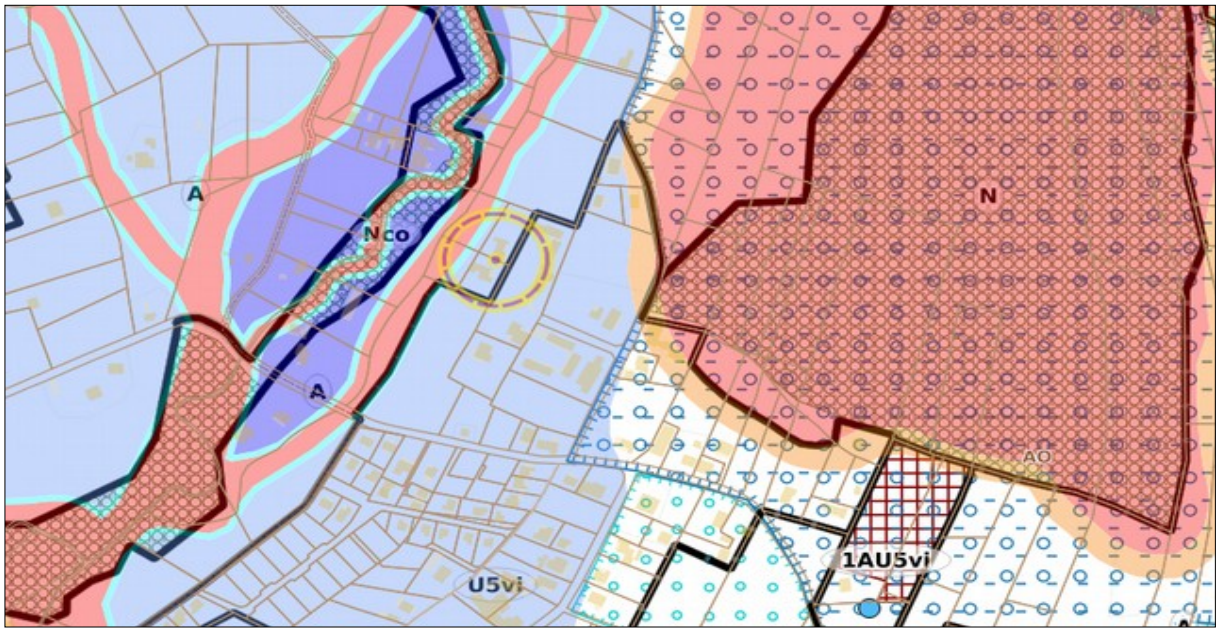
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

PDG1 : 19	Mme LEBRETON Rufine			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 615 **AO 616**	A A	R1/B2u/B3 R1/B2u/B3	Plaine des Grègues //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles AO 615 et AO 616 en zone constructible.

AO 615 et 616



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

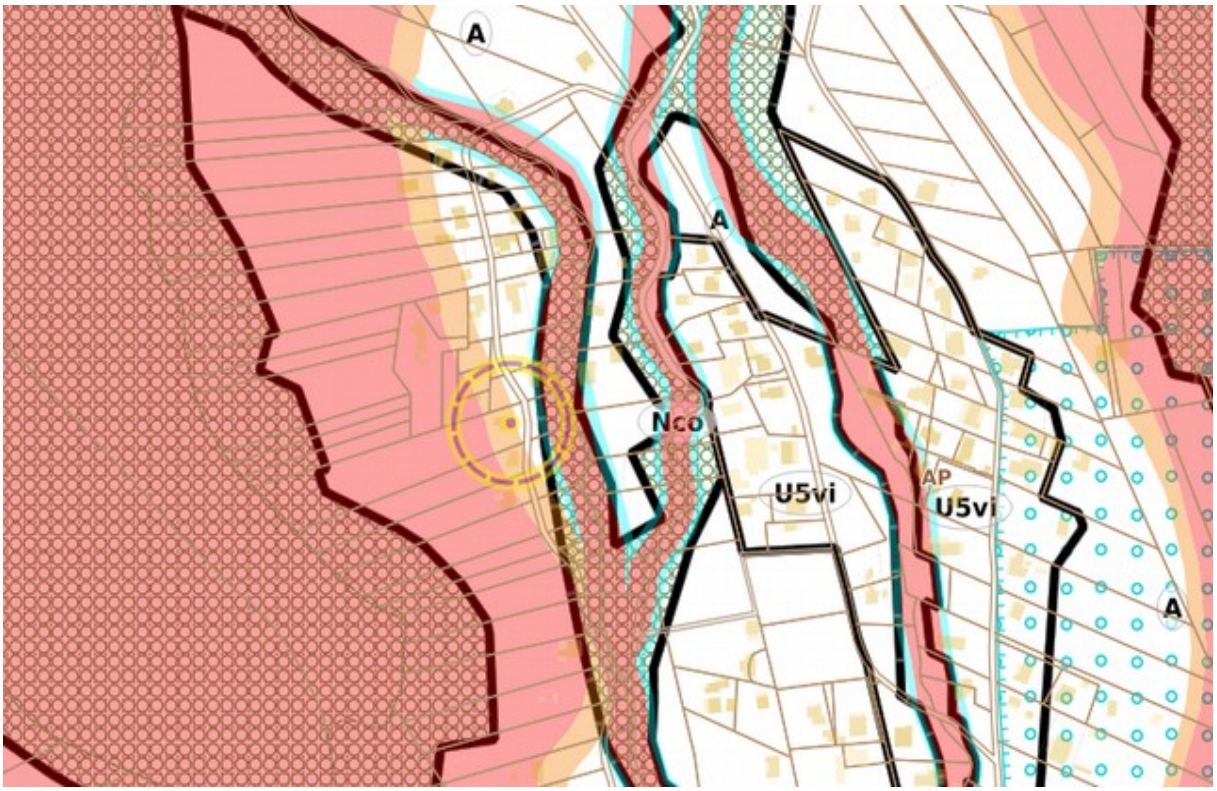
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

PDG1 : 20	M. BARET Jean-Michel Didier			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AP 53 **AP 54**	A A	R1/R2 Néant	Plaine des Grègues //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AP 54 en vue de construire une maison.

AP 53 et 54



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole Espace de continuité écologique	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

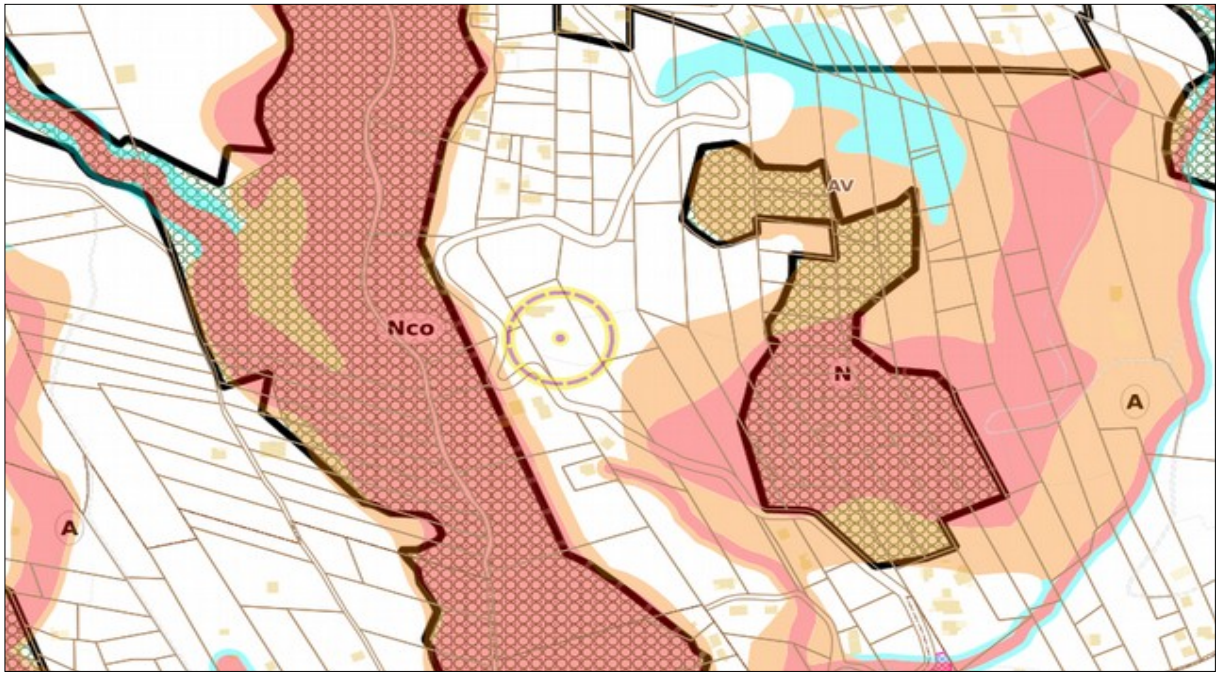
La parcelle AP 54 est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

PDG1 : 21	M. VITRY Harold			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 748	A	Néant/R2	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AV 748 en vue de construire pour ses enfants.



AV n°748

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

PDG1 : 22	Mme LEBRETON Rufine			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 358	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AO 358 afin que ses enfants puissent construire.



AO 358

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

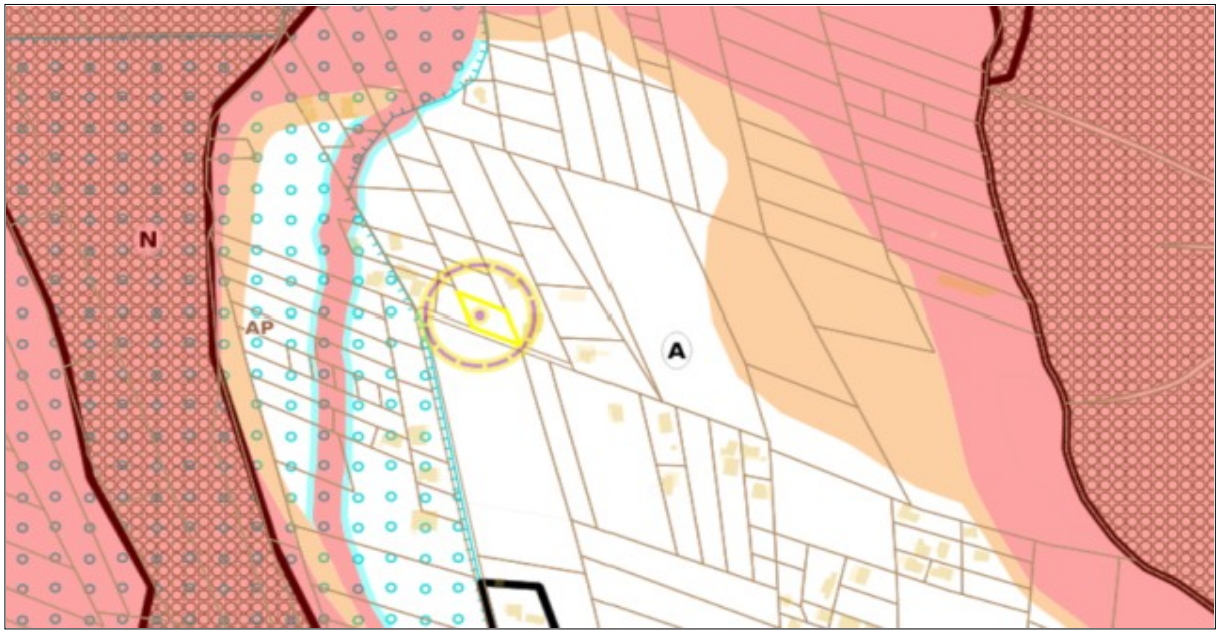
L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

La Maison Pour Tous de la Plaine des GREGUES (PDG2)
REGISTRE n° 2

PDG2 : 01	Mme LEBON Nadine			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AP 651	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle en zone constructible.
● Signale l'existence d'une dizaine de maisons autour de sa parcelle, toutes construites sur des terrains agricoles.
● Ne comprendrait pas d'être traitée différemment de ses voisins.
● Estime que la superficie de sa parcelle AP 651 est bien trop réduite pour pouvoir en vivre de son exploitation.

AP 651



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

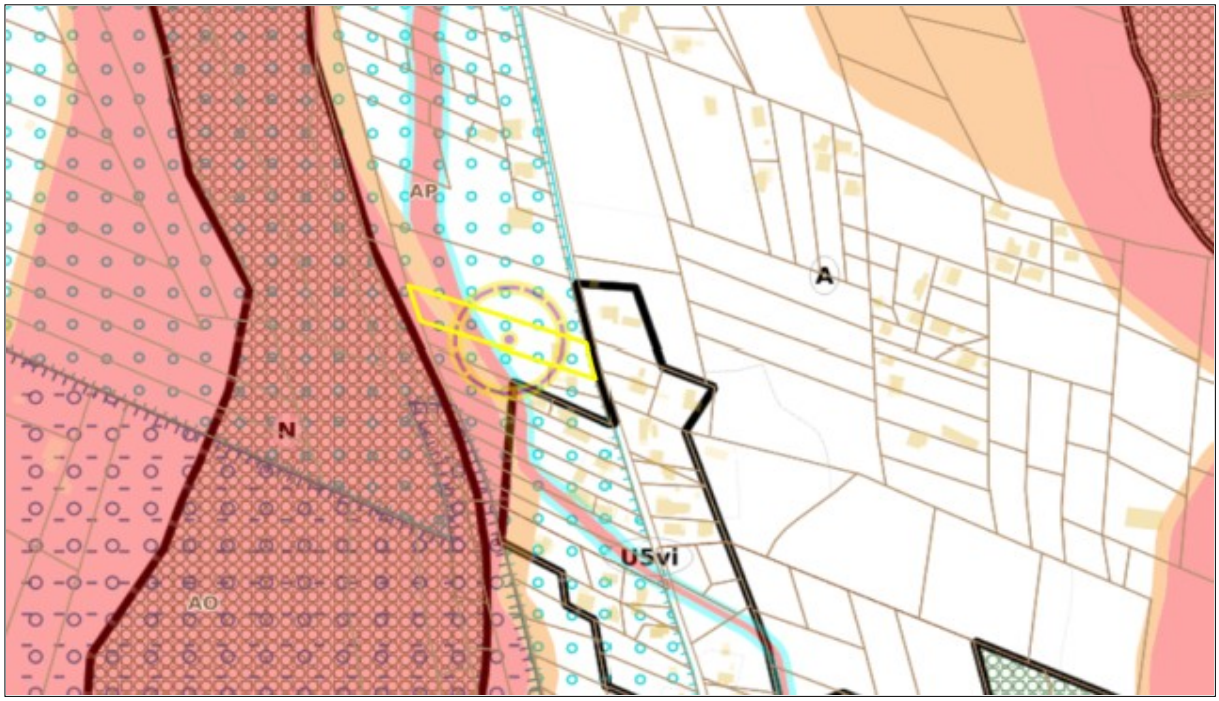
Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

PDG2 : 02	M. LEBRETON Jean-Marc			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AP 237	A	R1/B2u/Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande en partie, à hauteur de 500 m², le déclassement de sa parcelle AP 237 sur laquelle une habitation est construite.

● Signale l'existence d'habitations à proximité de sa parcelle.

AP 237



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5vi lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

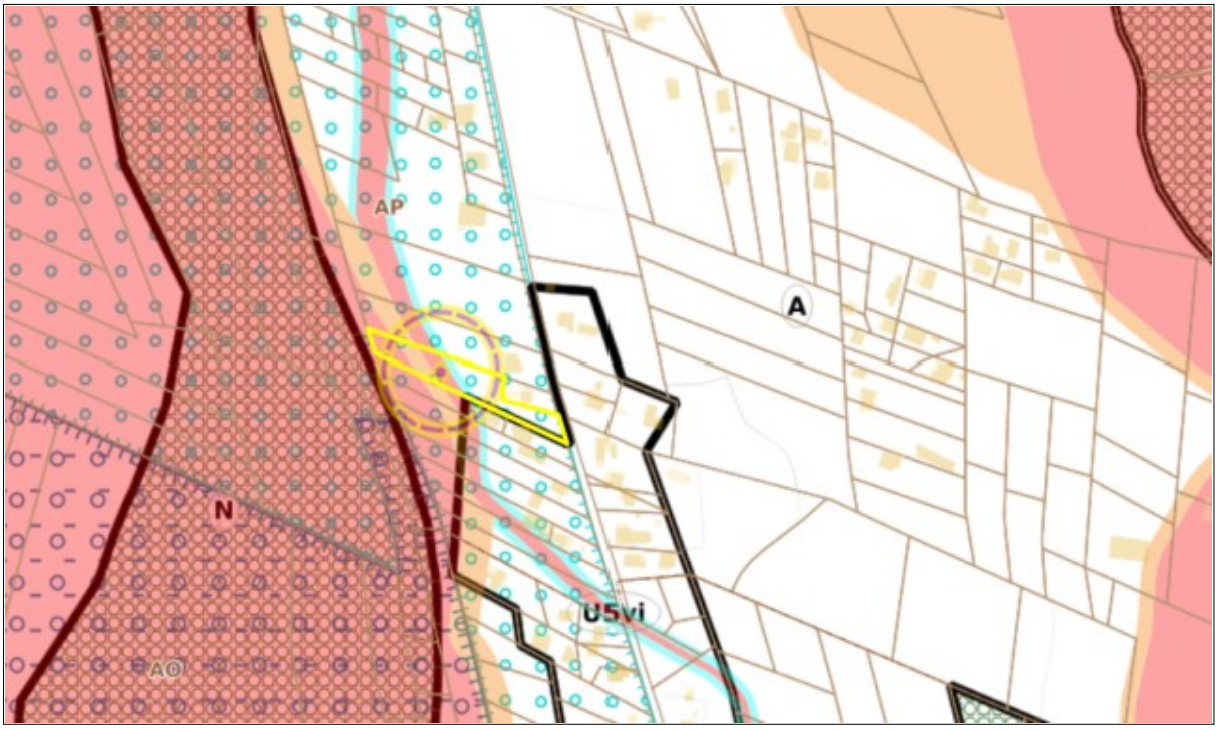
PDG2 : 03	M. GASPARD Eric			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AP 629	A	R1/B2u/Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AP 629 contiguë au zonage U5vi.

● Considère que le déclassement demandé est possible, car cette partie de zone agricole touche un ensemble de constructions en zone constructible.

● Estime que sa demande est raisonnable, sachant qu'une bonne partie de sa parcelle est frappée en R1 par le PPRi.

AP 629



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5vi lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

PDG2 : 04	Mme FONTAINE Reine-May			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AS 382	A	B3	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Rapporte qu'en mars 2018, les services de l'urbanisme lui avaient évoqué la possibilité de déclasser sa parcelle AS 382 en zonage U5vi.
● Se présente à l'enquête et constate que son terrain est resté en totalité en zone agricole.
● Rappelle que sur cette parcelle, elle occupe sa maison construite sur un foncier de 1 000 m² avec un permis réglementaire.
● Réitère sa demande de déclassement pour une superficie supplémentaire de 500 m².

AS 382



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

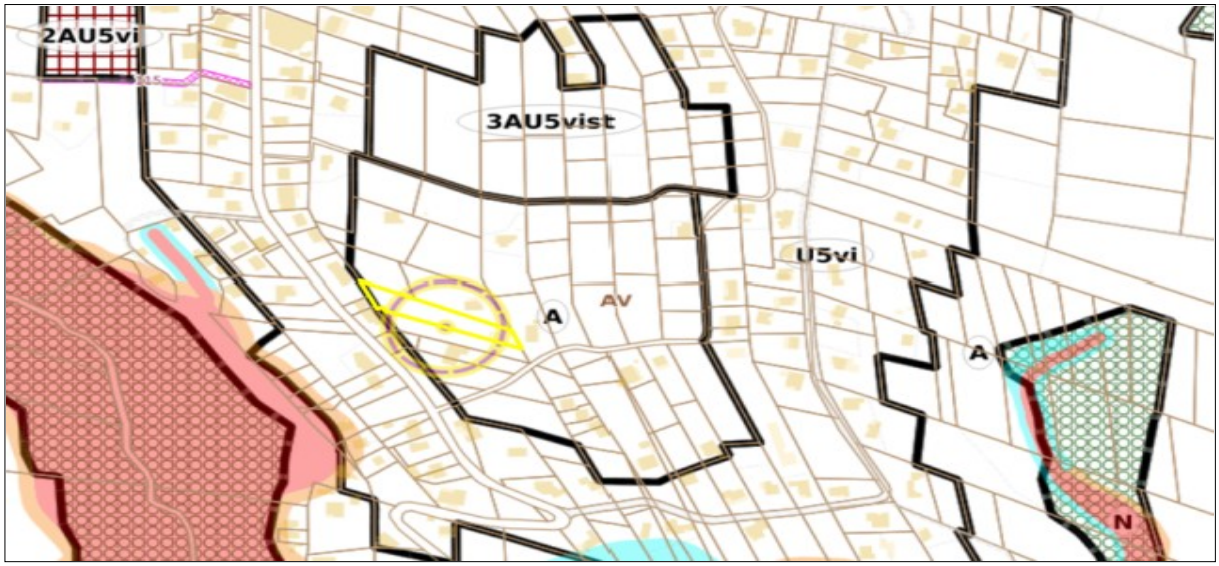
PDG2 : 05	M. NAZE Jean-François			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 1003 **AV 1004**	A A	Néant Néant	Plaine des Grègues //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Informe que ses deux parcelles, jonchées de roches et rochers, sont impropres l'une et l'autre à l'agriculture.

● Alerte de l'existence de constructions en zone agricole tout autour de ses parcelles.

● Pour permettre à ses deux enfants de construire leur maison, demande le déclassement de 500 m² sur la parcelle AV 1003, et 500 m² sur la parcelle AV 1004.

AV 1003 et 1004



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements /hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

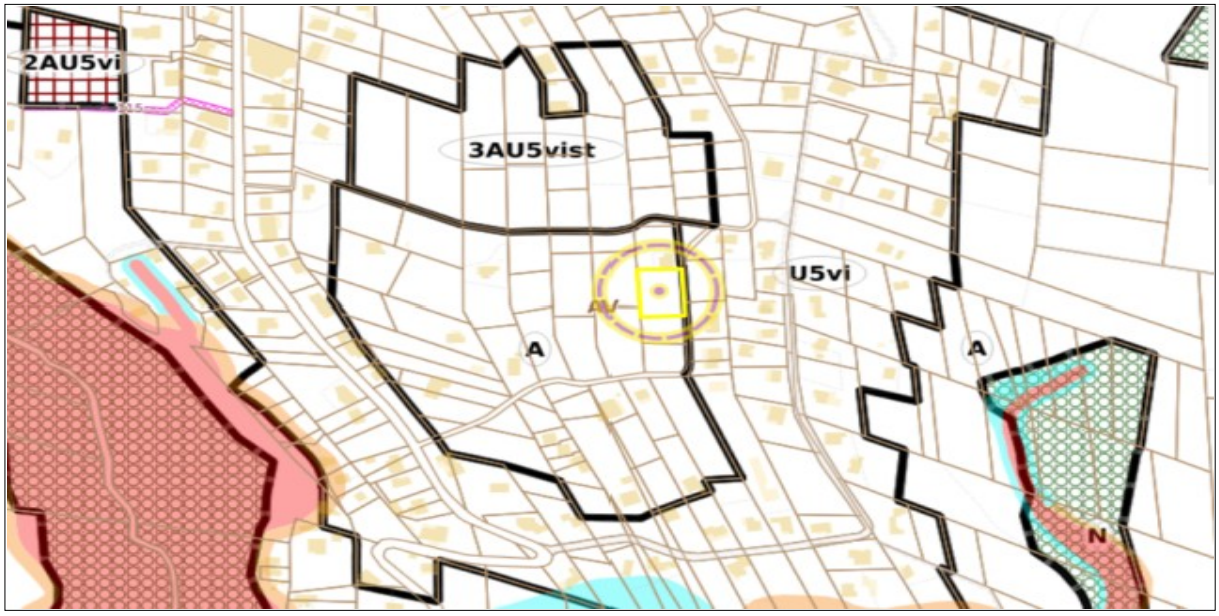
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

PDG2 : 06	M. GRONDIN Golbert			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 144	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Signale que sa parcelle est située en zone agricole pourvue d'habitations.
- Observe qu'elle est située en bordure du zonage U5vi.
- Demande que sa parcelle soit déclassée dans ce zonage U5vi.
- Exprime ce besoin nécessaire à une construction à destination de sa fille.

AV 144



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

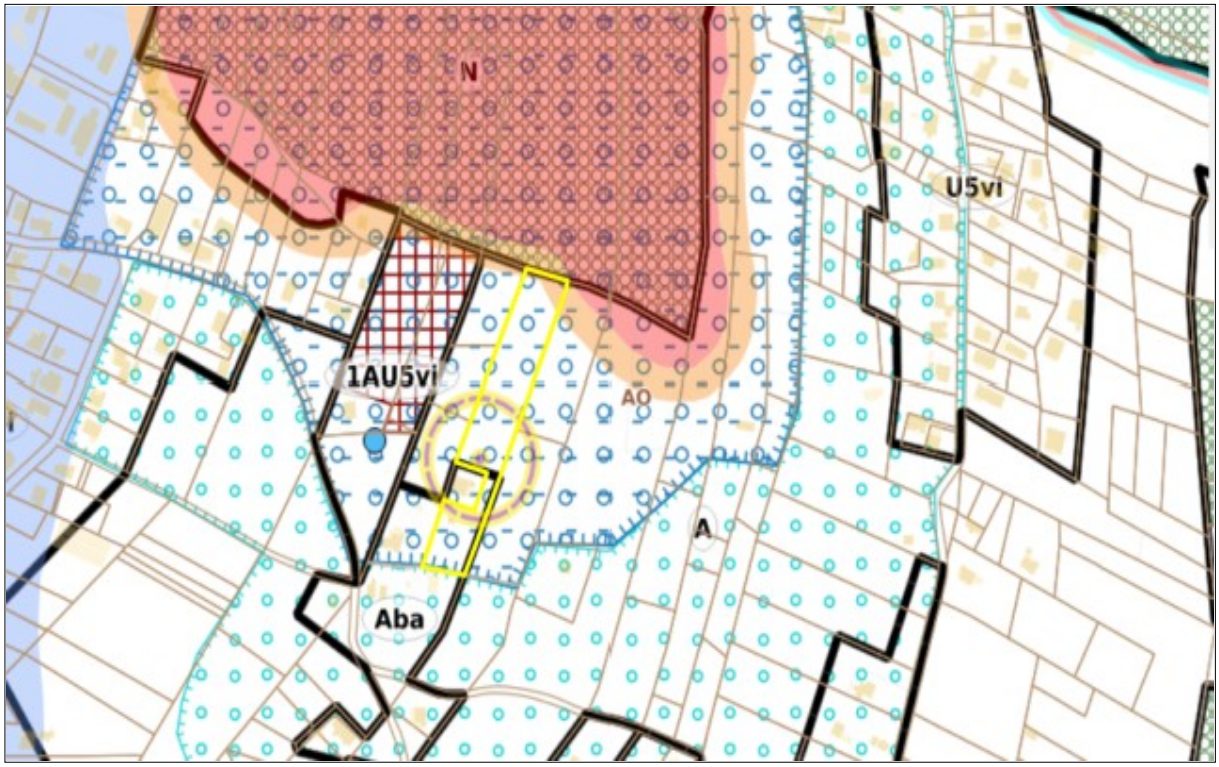
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

PDG2 : 07	M. VITRY Jacques			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 122 **AO 235**	A/Aba Aba	Néant Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Est satisfait du déclassement d'une partie de sa parcelle AO 122 en zonage Aba.

AO 122 et 235



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

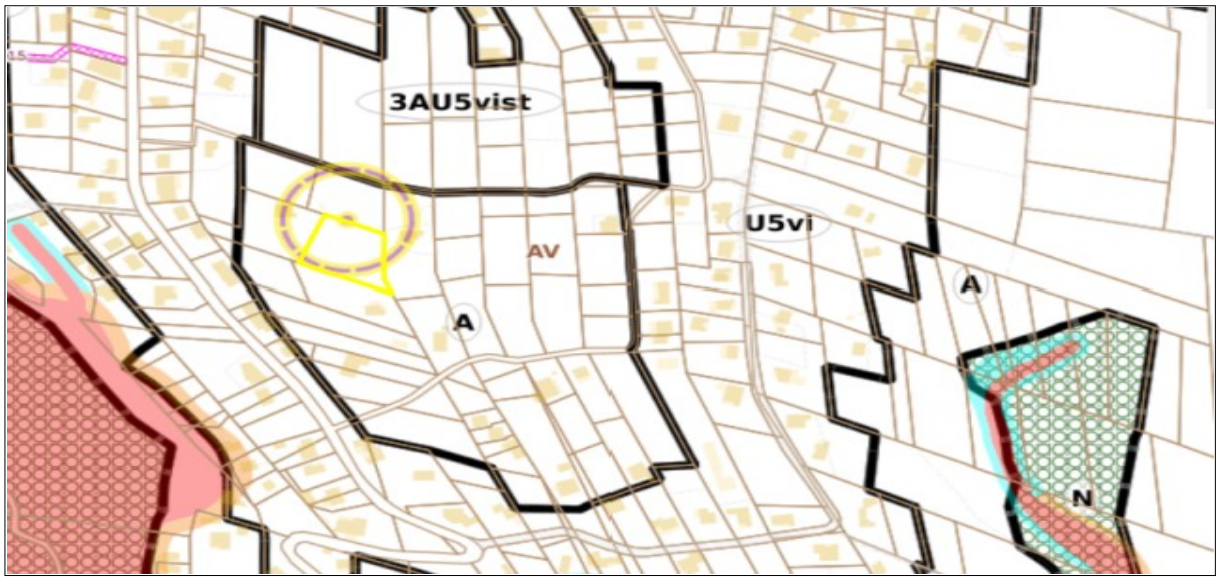
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

PDG2 : 08	Mme PAYET Marie Delcine			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 724 **AV 725**	A A	Néant Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Sollicite le déclassement de ses deux parcelles AV 724 – AV 725.
● Estime que ses terrains situés en zone agricole sont peu éloignés de la zone U5vi constructible.
● Rapporte qu'elle a trois enfants qui comptent sur ce foncier pour construire leurs maisons à l'avenir.

AV 724 et 725



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

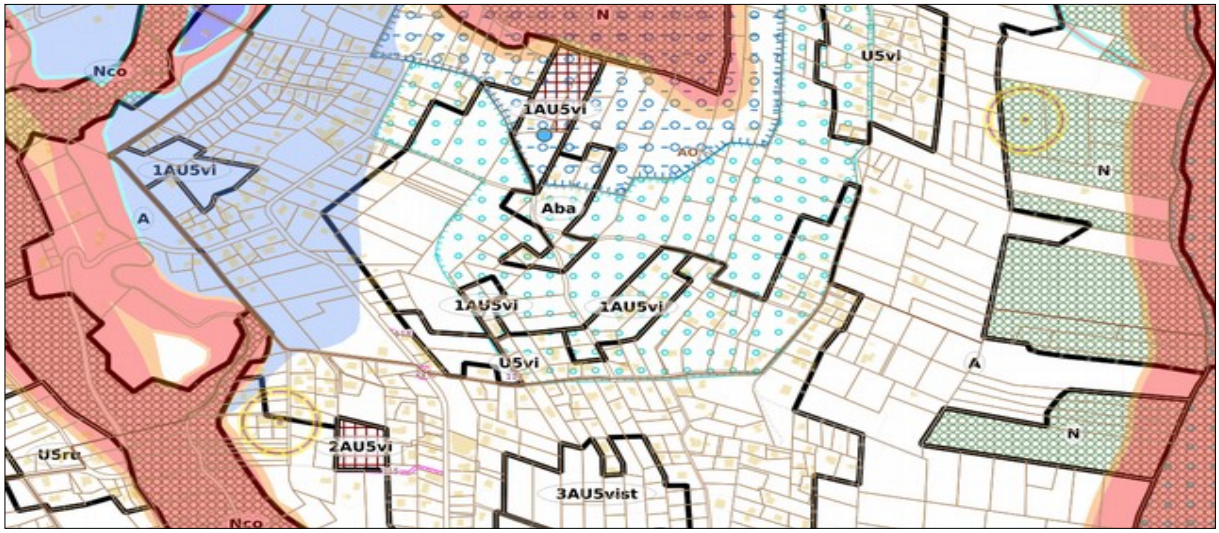
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

PDG2 : 09	M. ETHEVE Mickaël			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 253 **AV 785**	Ebc A/U5vi	Néant Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté le règlement portant sur sa parcelle AV 785.
● Envisage d'agrandir sa maison en respectant la limite des 40% d'emprise au sol.
● Déposera en ce sens un permis d'agrandir au service de l'urbanisme.
● A pris connaissance du classement de sa parcelle AO 253 en zonage Ebc.

AO 253 et AV 785



Réponse du maître d'ouvrage

AO 253

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole Espace de continuité écologique Espace naturel de protection forte	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

AV 785

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

PDG2 : 10	Mme ROBERT Danielle			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 94 **AO 536** **AO 577**	A/U5vi A A	Néant/B3 Néant Néant	Plaine des Grègues // //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

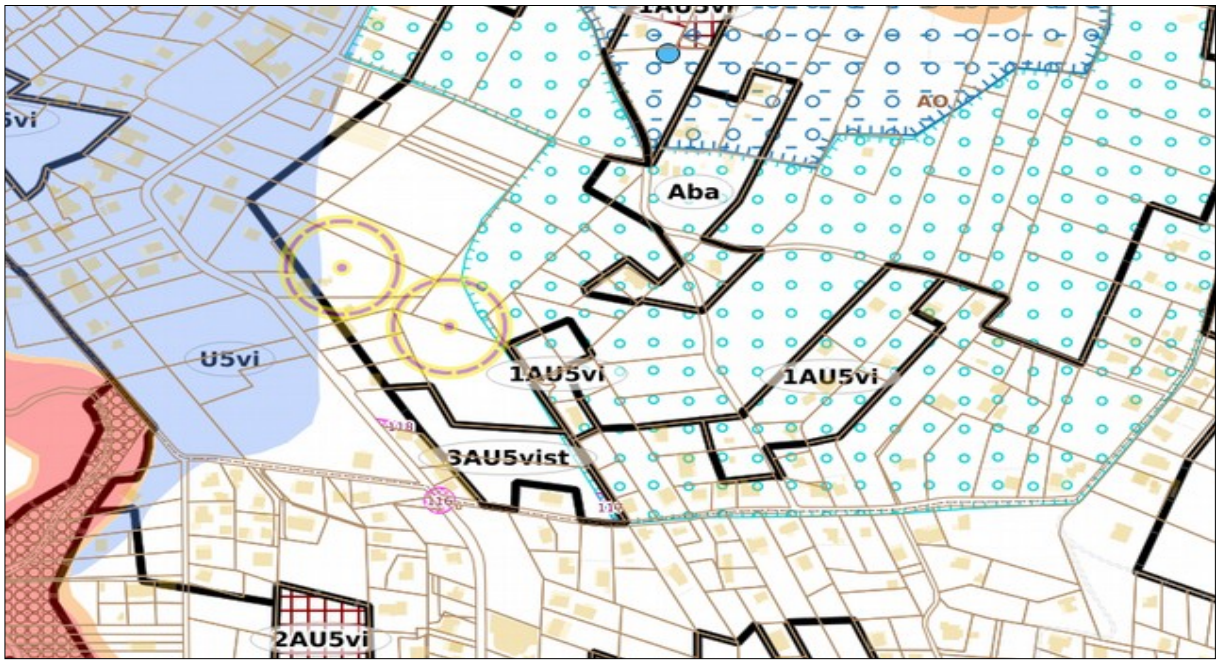
● Demande le déclassement d'une partie de sa parcelle AO 577 en zonage constructible qui jouxte son terrain.

● A signalé à des élus des problèmes récurrents de ruissellement d'eaux pluviales qui impactent sa parcelle et sa maison.

● Suite à son intervention, des travaux ont été effectués par la commune mais le résultat de ces derniers s'avère insuffisant et inadapté à la situation.

● Réitère sa demande d'intervention de manière officielle en mettant à profit l'existence de l'enquête publique afin que la commission d'enquête répercute sa requête auprès de la mairie.

AO 94, 536 et 577



Réponse du maître d'ouvrage

AO 94-536

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus et hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

Réponse du maître d'ouvrage

PDG2 : 10 suite et fin : AO 577

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus et hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements /hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

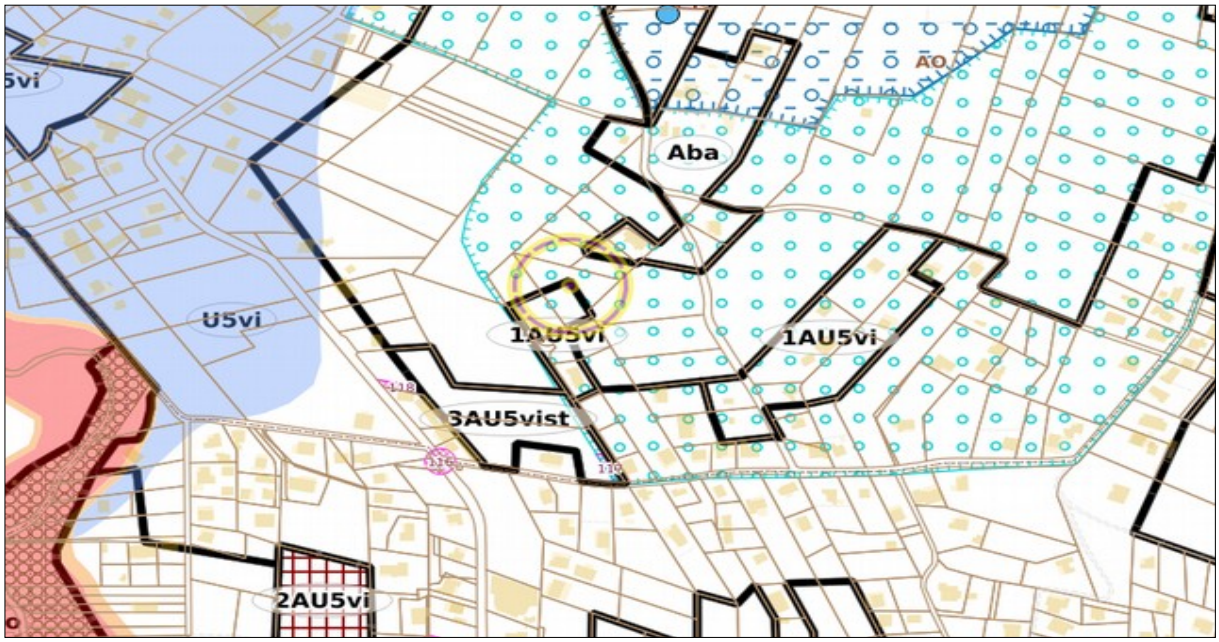
Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

PDG2 : 11	M. BARRET Michelin Denis			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 385	A/1AU5vi	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté la cartographie du PLU présentée à l'enquête.

● A constaté que sa parcelle AO 385, d'une contenance totale de 2 041 m², a été déclassée en partie en zonage 1AU5.

● Espère que ce déclassement partiel porte sur une superficie de 1 000 m² environ.



AO 385

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Une partie de cette parcelle est classée en zone 1AU5vi dans le projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018.

En effet, les possibilités d'extensions offertes aux TRH doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au POS devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

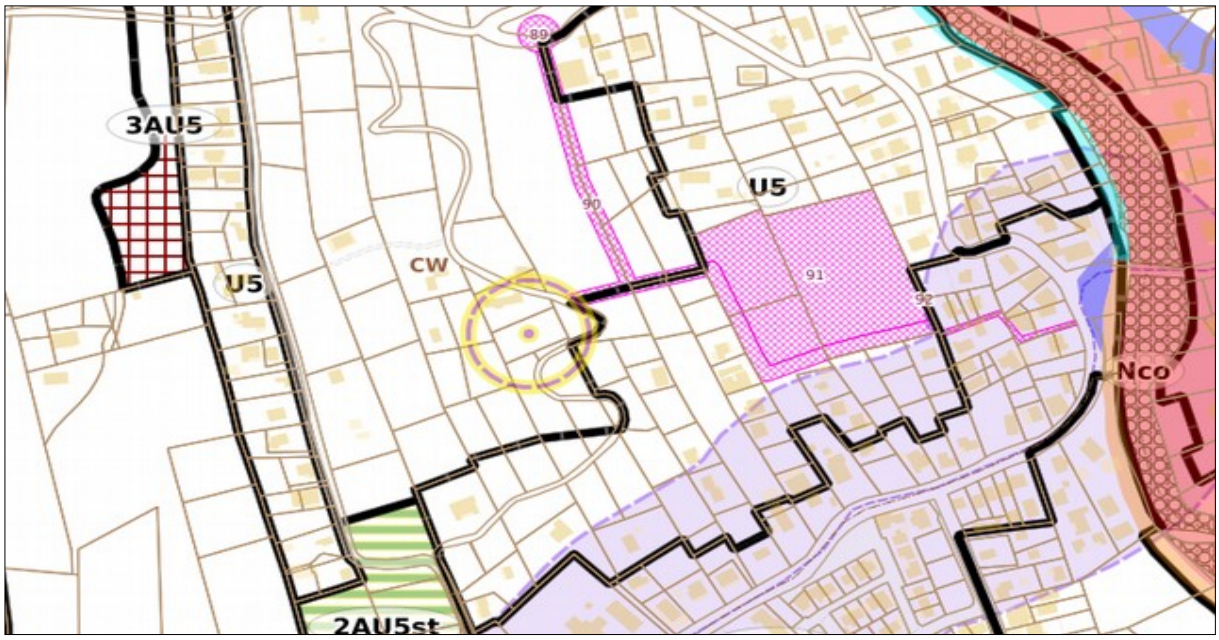
Avis de la commission

Au vu des quotas imposés par le SAR, une nouvelle extension ne peut être envisagée.

PDG2 : 12	Mme ROBERT Danielle			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 673	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que sa parcelle CW 673 soit déclassée en zonage U5 qui jouxte en partie son terrain.

CW 673



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines

PDG2 : 13	Mme VITRY Marie-Danny			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AW 543 **AW 552**	A A	Néant Néant	Les Lianes //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande l'autorisation de rénover sa maison construite par ses parents « dans le temps lontan ».

AW 543 et 552



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Dans cette zone, le règlement du projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018 prévoit que les constructions existantes à usage d'habitation non nécessaire à une exploitation agricole d'une surface initiale supérieure à 50 m² peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, d'une extension limitée et d'annexes.

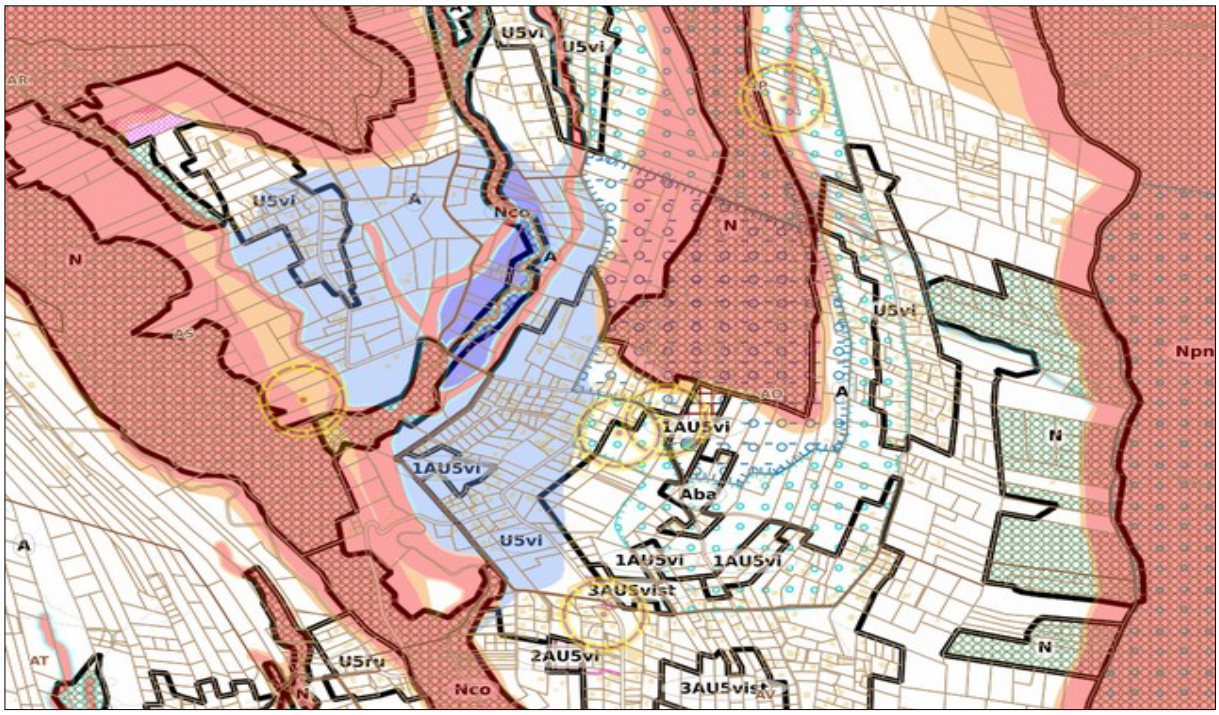
Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

PDG2 : 14	Mme FONTAINE Liane			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AS 95	A/Ebc	Néant/R1/R2	Plaine des Grègues
	AP 152	A	Néant/R1	//
	AO 100	A	Néant	//
	AO 792	A	Néant	//
	AV 862	U5vi	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral. NB : Voir autre requête portée au registre n° 1 sous les références PDG 04.				

● S'est renseignée sur la situation de ses parcelles et le devenir de ses terrains, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

AS 95, AP 152, AO 100, AO 792 et AV 862



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation

Vu.

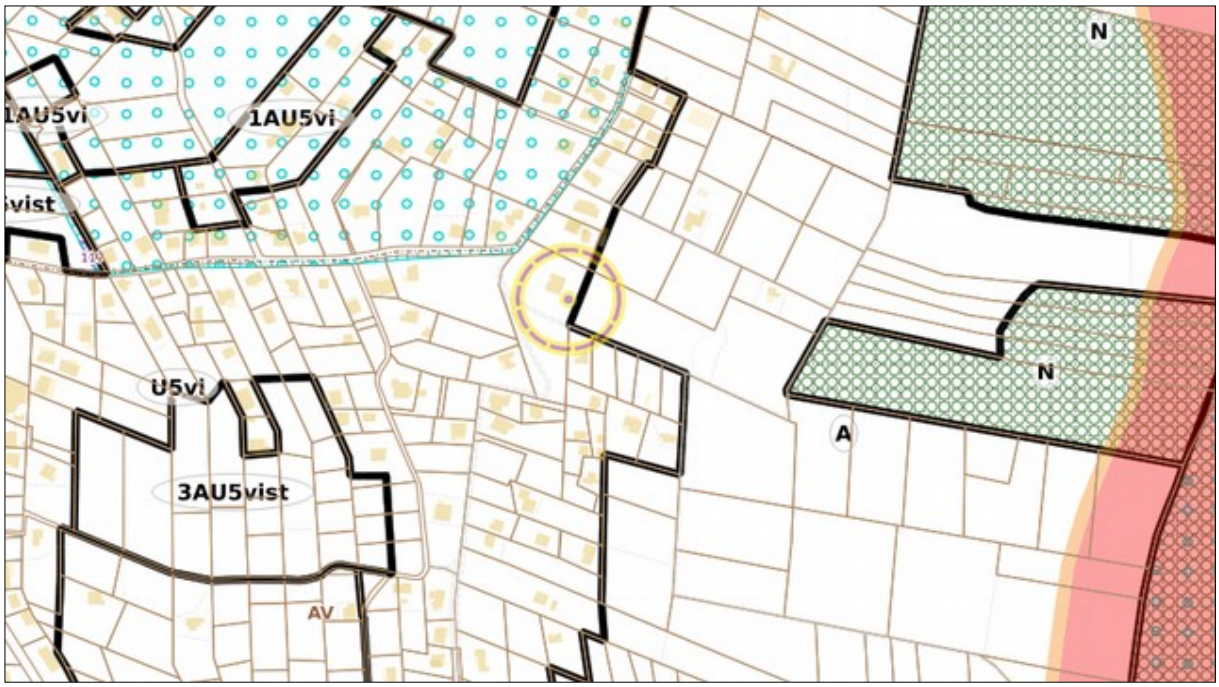
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

PDG2 : 15	M. VITRY Aimé			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 507	A/U5vi	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de sa parcelle qui le satisfait, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

AV 507



SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Réponse du maître d'ouvrage

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

PDG2 : 16	M. FONTAINE Olivier			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AR 140	A	R2	Bel-Air
Documents remis : Un extrait cadastral.				

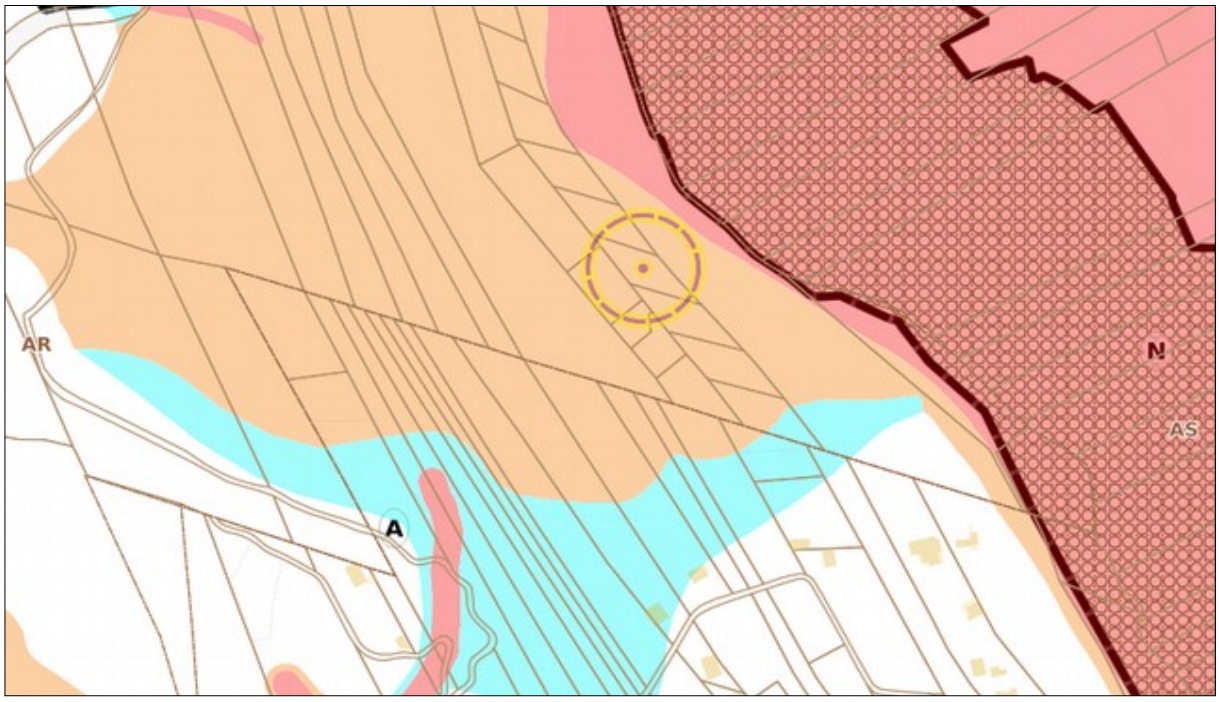
● A pris connaissance du classement de sa parcelle en zone agricole, impactée par le PPR en R2 dans son intégralité.

● Signale la présence autour de sa parcelle de plusieurs habitations dont certaines construites récemment.

● S'interroge sur la régularité de ces constructions dans une zone à risques inondation et de surcroît agricole, où tout permis de construire n'est pas légal.

● Attend une explication concernant ces anomalies.

AR 140



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

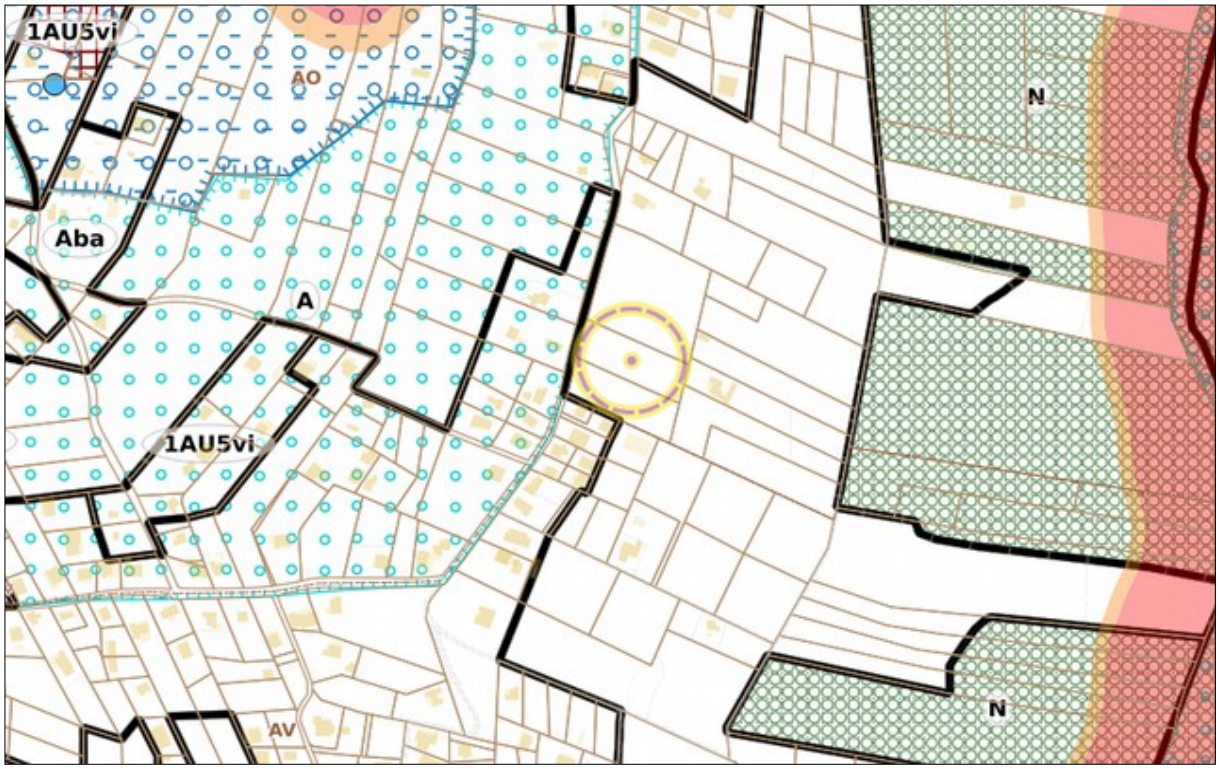
La parcelle est classée en zone rouge (R2) du Plan de Prévention de Risque (PPR) approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 mars 2017. Par conséquent, cette parcelle ne peut pas faire l'objet d'une modification du zonage au PLU.

Avis de la commission

Les servitudes établies par le PPR approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017 s'imposent au PLU, et ne peuvent être remises en question.

PDG2 : 17	M. FONTAINE Olivier			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 347	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de 1 000 m² de terrain dans la partie de sa parcelle AO 347 qui jouxte le zonage U5vi.



AO 347

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation.
Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

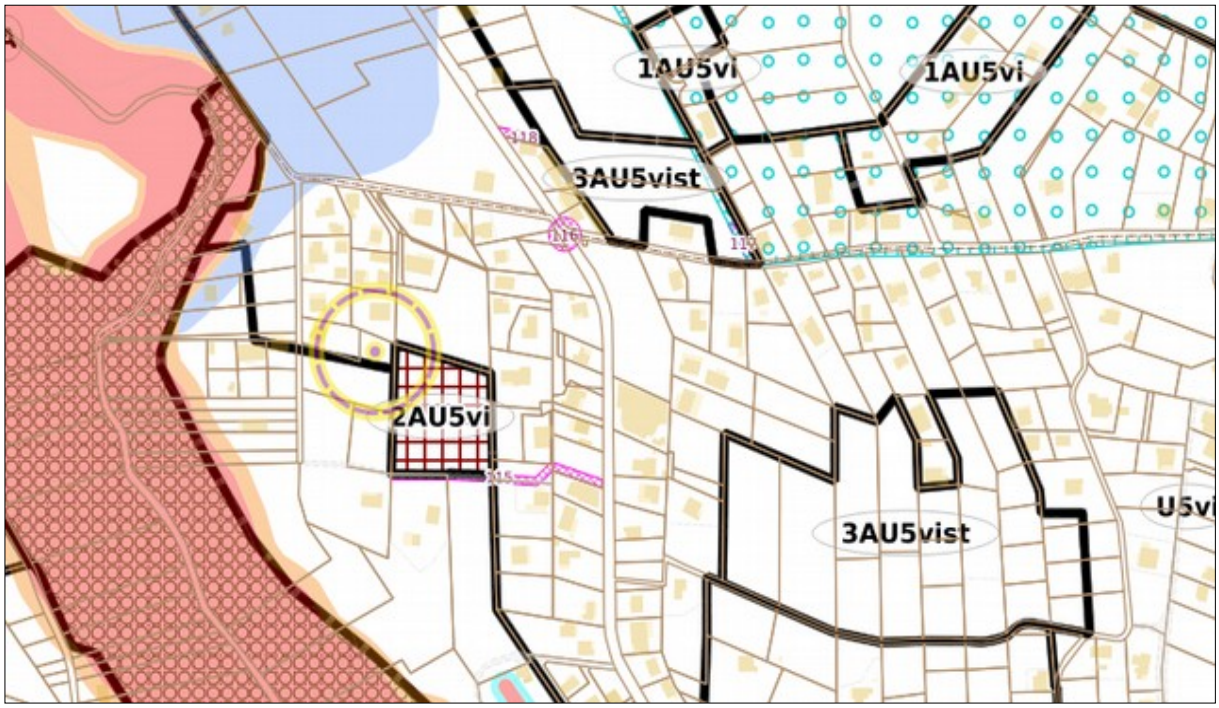
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

PDG2 : 18	M. LEBRETON Emile			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 979	A/U5vi	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A exprimé sa satisfaction quant au classement de sa parcelle, sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

AV 979



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole Espace de continuité écologique	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

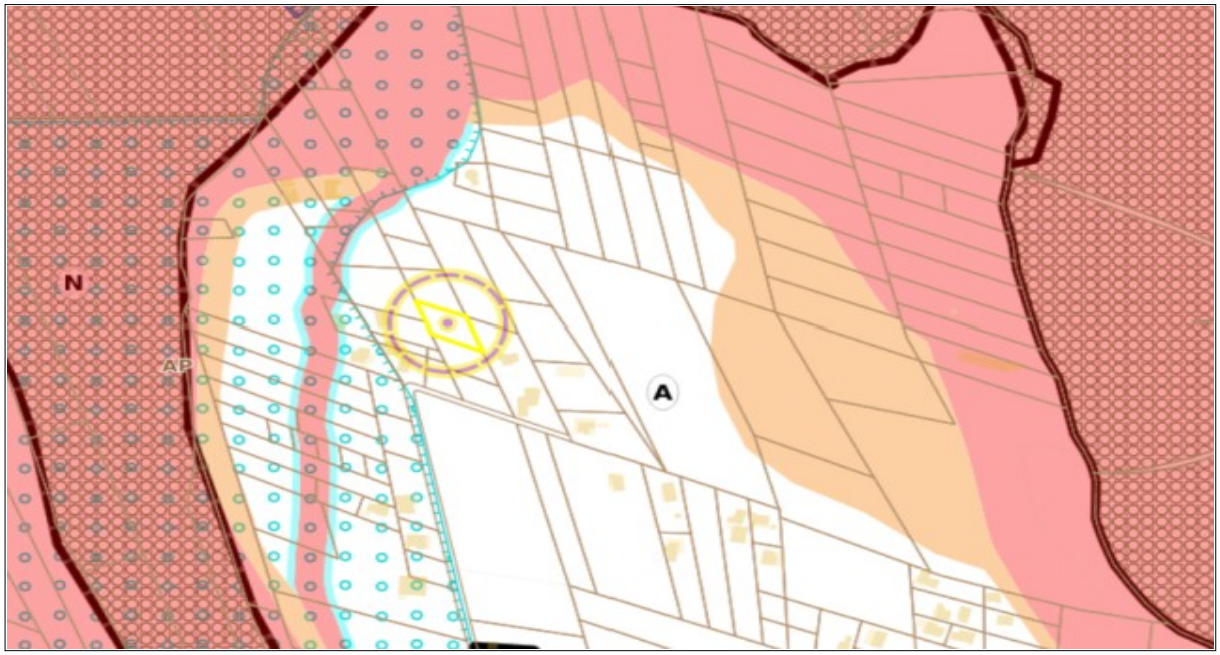
Pas de remarques particulières.

La Maison pour Tous de la Plaine des GREGUES (PDG3)
REGISTRE n° 3

PDG3 : 01	Mme LEBON Marie-Jacqueline			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AP 649	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle agricole en zone constructible.

AP 649



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

PDG3 : 02	Mme LEBON Joseph Guy			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 466	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle.

AO 466



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

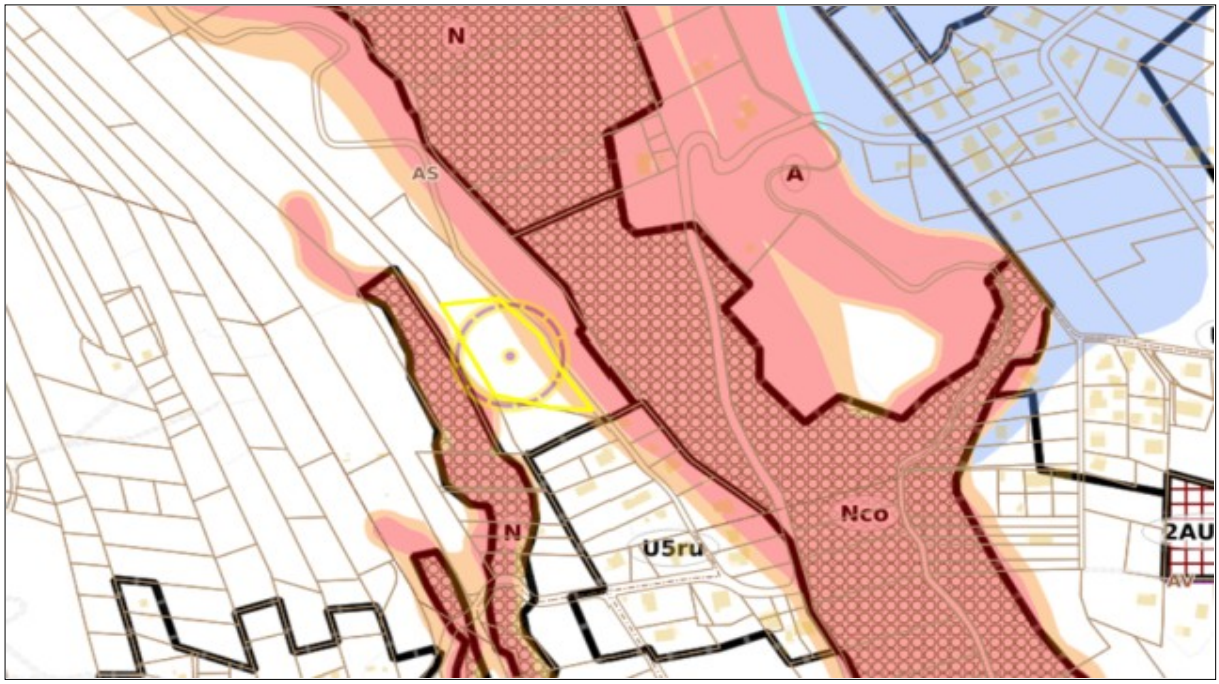
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

PDG3 : 03	M. MUSSARD Jean-Armand			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AS 525 **AS 528**	A A	Néant/R2 Néant/R2	Bel Air //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● S'est intéressé à l'évolution de la commune.

AS 525 et 528



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

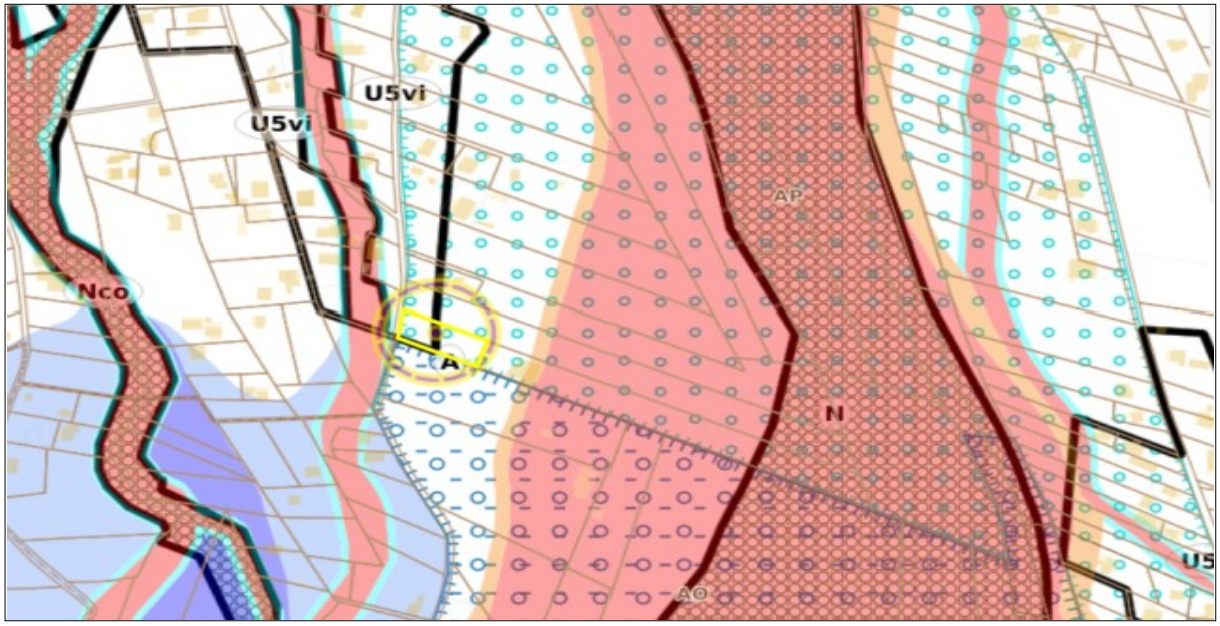
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

PDG3 : 04	M. FONTAINE Joël			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AP 718	A/U5vi	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté le dossier PLU sans porter d'observations particulières au registre d'enquête.

AP 718



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

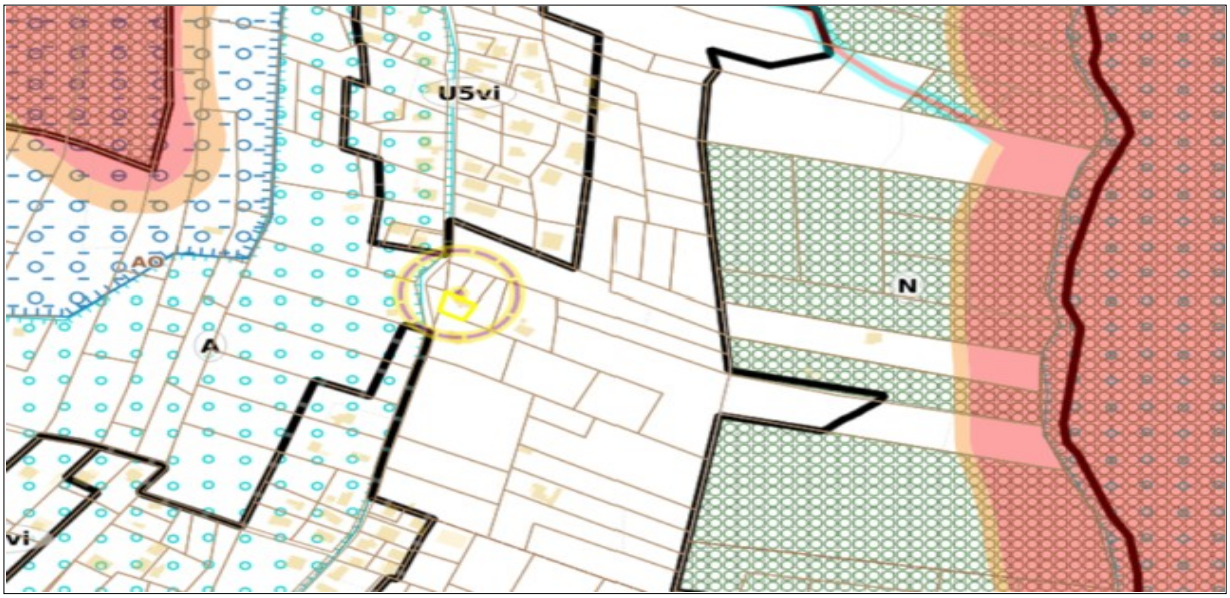
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

PDG3 : 05	Mme LEBON Marie-Nadine			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 690 **AO 691** **AO 692**	A A A	Néant Néant Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses trois parcelles en zone constructible U.

AO 690, 691 et 692



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

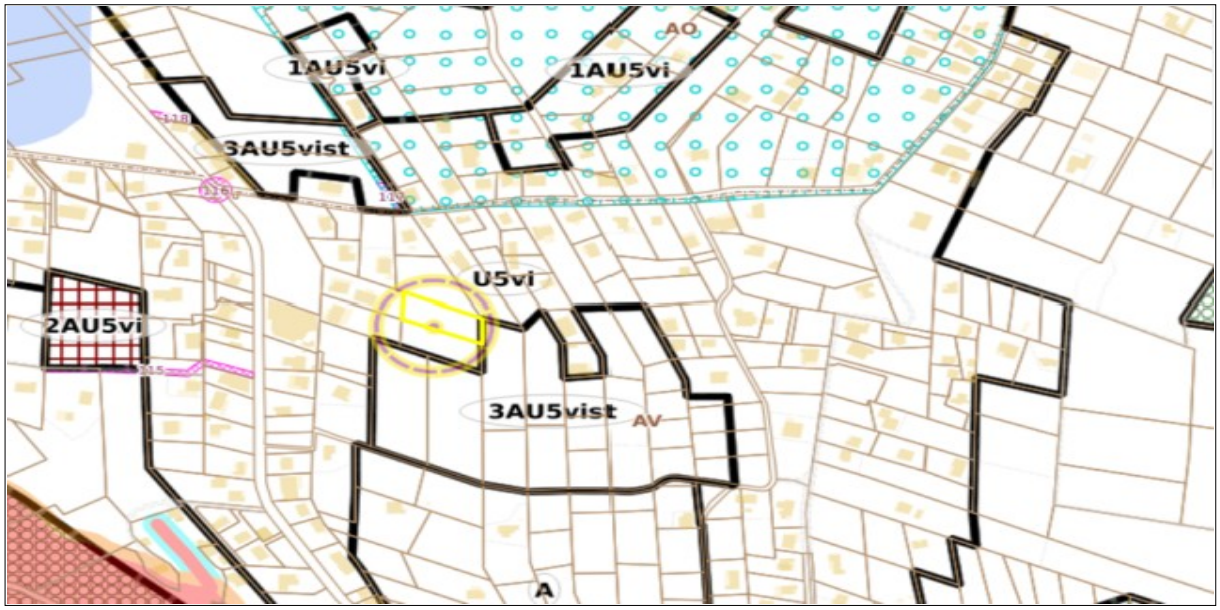
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

PDG3 : 06	Mme LEBRETON Marie-Dany			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 90 **AV 93**	U5vi U5vi	Néant Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A noté au registre d'enquête que ses parcelles sont situées dans la zone U5vi sans porter d'autres observations particulières.

AV 90 et 93



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

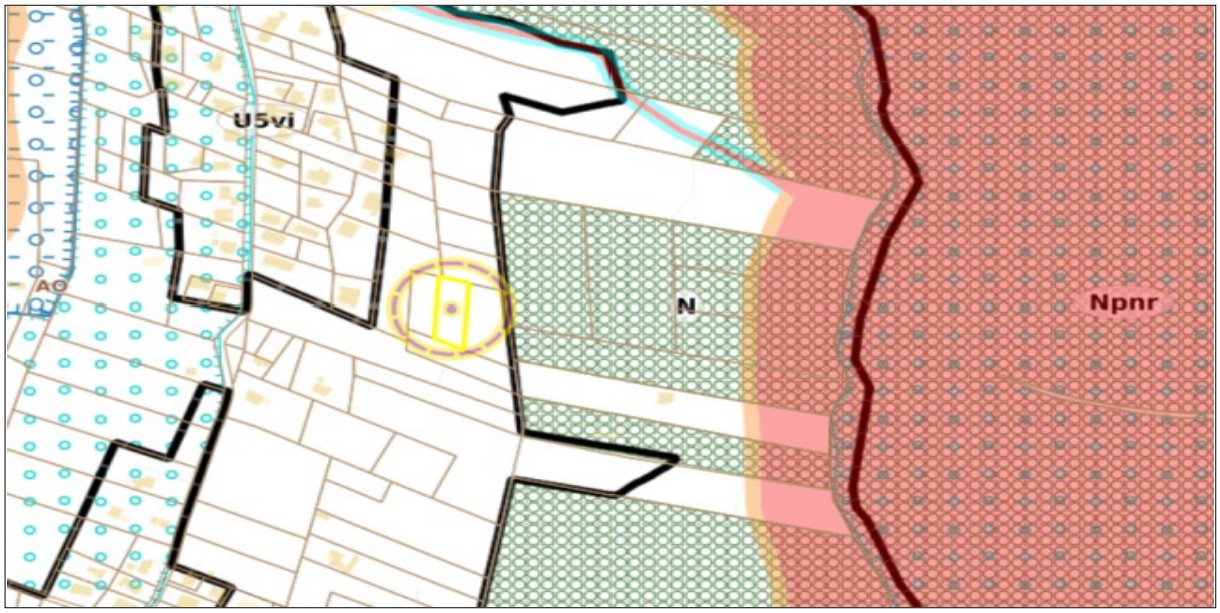
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

PDG3 : 07	Mme LEBRETON Pierrette / FONTAINE			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 605	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Souhaite le déclassement de sa parcelle en zone constructible.
● Considère que son terrain n'est pas très éloigné du zonage U5vi.
● Estime que son fils, qui paie un loyer actuellement, pourrait donc construire sur cette parcelle AO 605.

AO 605



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

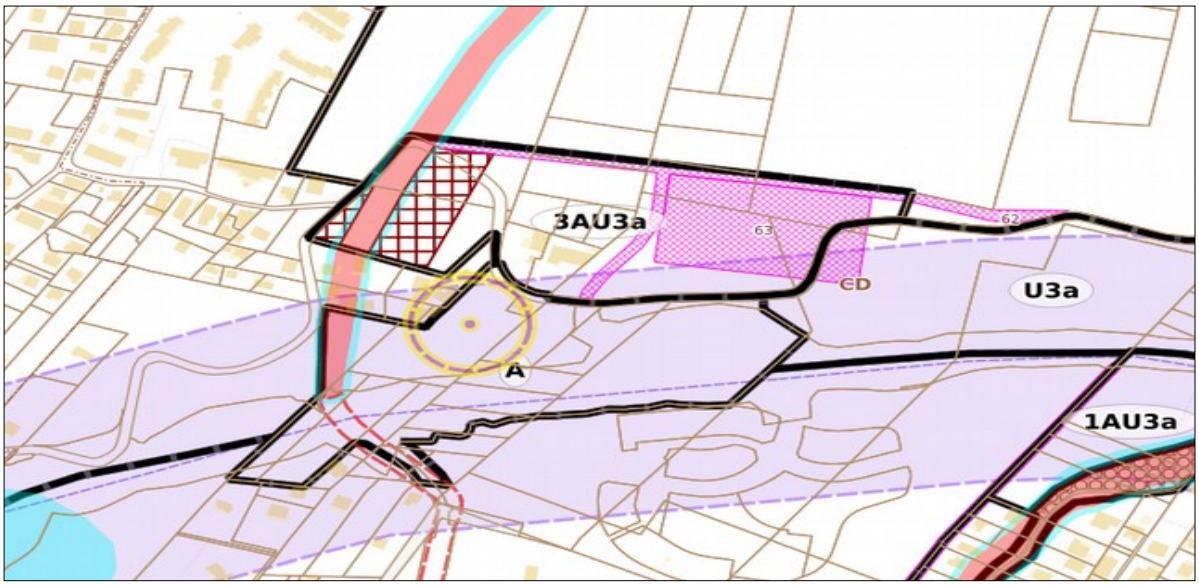
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

PDG3 : 08	M. & Mme MOREL Lorrain			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CD 1224	A	Néant	Bas de Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demandent le déclassement de leur parcelle CD 1224 en zone constructible U3a.

CD 1224



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

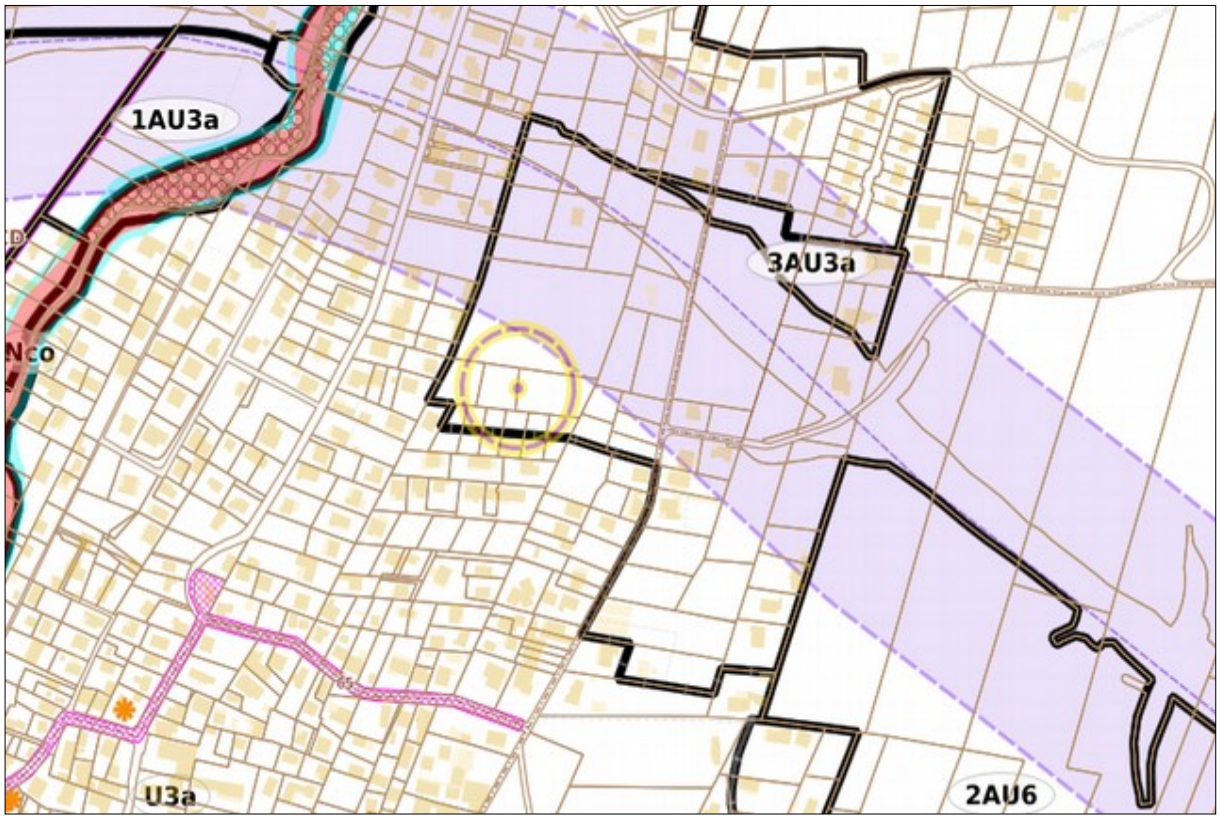
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

PDG3 : 09	M. & Mme MOREL Lorrain			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CD 934	A	Néant	Les Jacques
	CD 935	A	Néant	//
	CD 936	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demandent le déclassement de leurs parcelles CD 934, CD 935 et CD 936 en zone constructible U3a.

CD 934, 935 et 936



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle CD 934 pourra être classée en zone U3a lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de la parcelle CD 934.

PDG3 : 10	M. PAYET Joseph			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 459	A	Néant	Bel-Air
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AT 459 en zone constructible.

AT 459



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

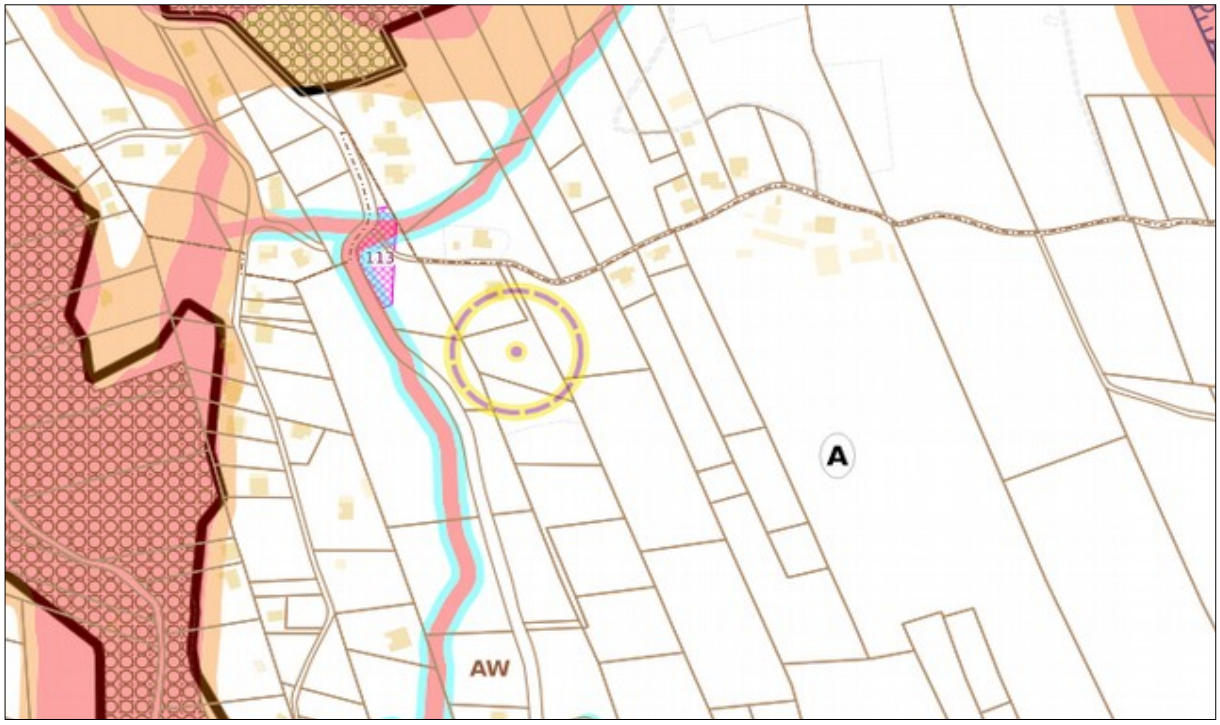
La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

PDG3 : 11	M. PAYET Joseph			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AW 537	A	Néant	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AW 537 en zone constructible.



AW 537

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

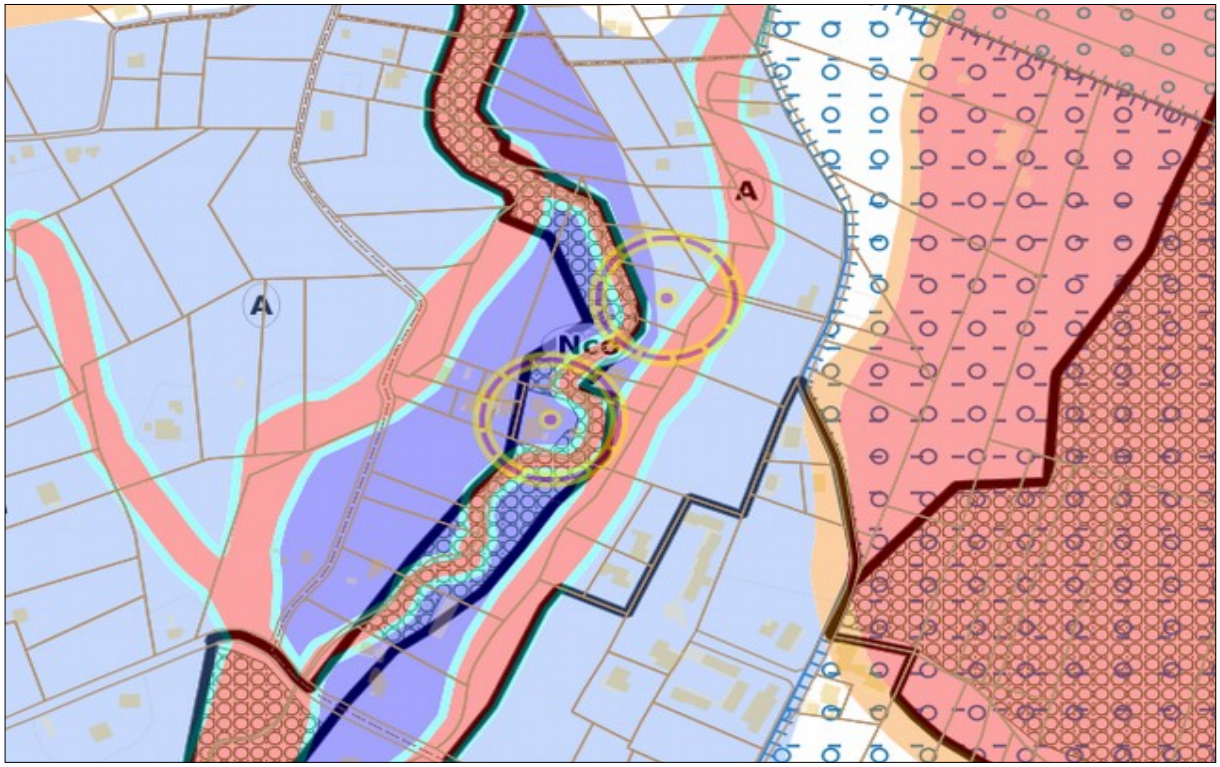
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

PDG3 : 12	M. BOULEVARD Frédéric			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 15 **AO 21**	A A/Nco/Ebc	R1/B2/B2u/B3 R1/B2/B2u	Plaine des Grègues //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AO 15 en zone constructible.

AO 15 et 21



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole Espace de continuité écologique	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

PDG3 : 13	Mme VITRY Mérédith			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AT 943	A	Néant	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AT 943.

AT 943



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

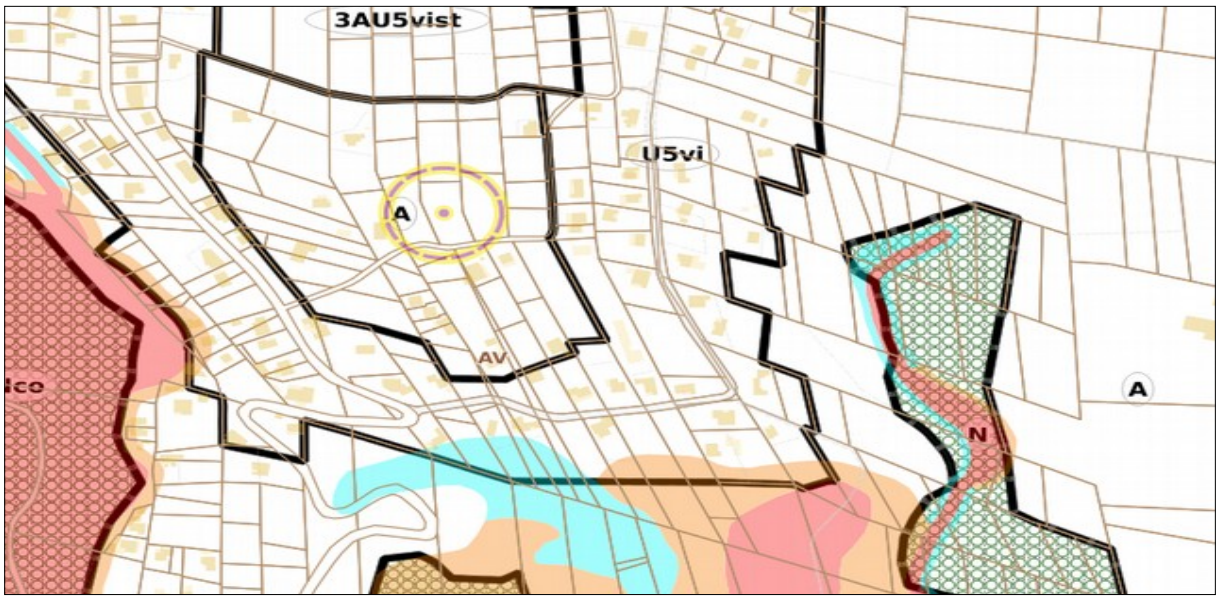
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

PDG3 : 14	Mme LEBON Marie-Liliane			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 664	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle en zone constructible.

AV 664



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

1.5 CENTRE MULTI-SERVICES DE LANGEVIN

Centre multi-services de LANGEVIN (LAN1)
REGISTRE n° 1

LAN1 : 01	Mme PAYET Larissa			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CR 673	A	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Remarque sur la cartographie que sa parcelle est contigüe au zonage U5.

● Actuellement locataire, mariée et mère de deux enfants, demande le déclassement de sa parcelle CR 673.

CR 673



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

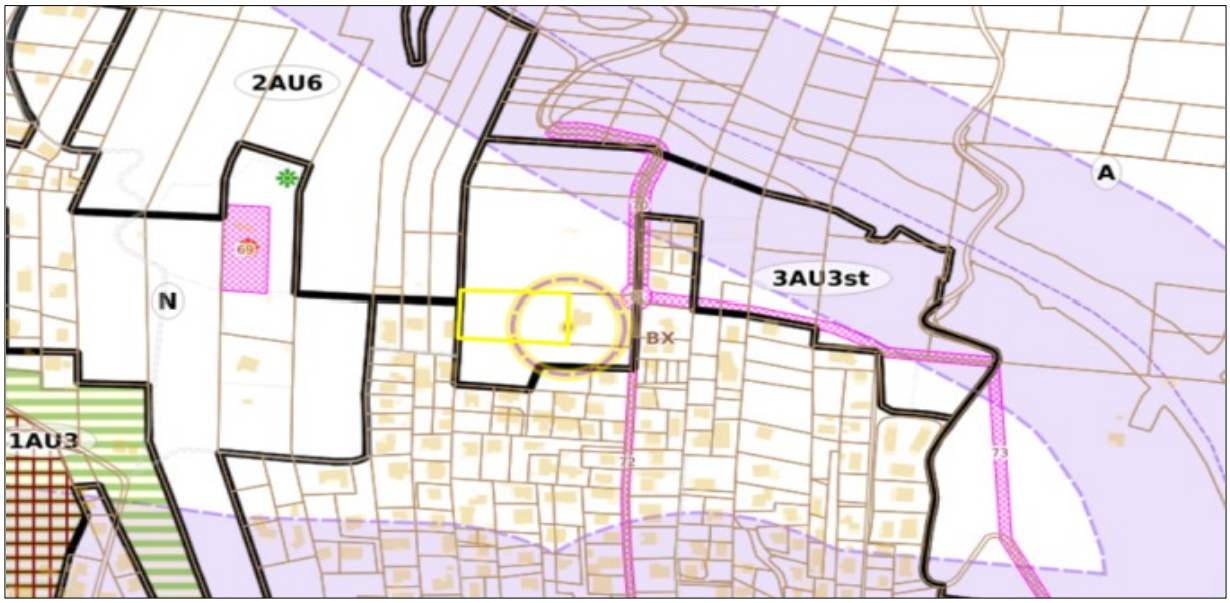
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

LAN1 : 02	Mme GOVINDIN Daisy			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 1438	3AU3st	Néant	Bois-Noirs
	BX 1439	U3a/3AU3st	Néant	//
	BX 1440	3AU3st	Néant	//
	BX 1441	U3a	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles BX 1438, BX 1439 et BX 1440 en zonage U3a contigu à ses trois parcelles.

BX 1438, 1439, 1440 et 1441



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, les parcelles ont bénéficié d'une modification du zonage tout en respectant une règle de phasage. En effet, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicé et 2AUindicée du pôle de référence entrepris et à partir de 2026.

Cependant, afin de tenir compte de la réserve émise par Monsieur le Préfet en date du 8 janvier 2019 relative au respect de la densité sur le pôle secondaire, un volume d'extensions urbaines est susceptible d'être supprimé. En effet, le PLU doit répondre a un besoin en logements (2500 nouveaux logements pour le pôle secondaire à l'horizon 2030) tout en respectant un objectif de densité minimale (50 logements/ hectares). La combinaison de ces éléments a pour principal effet de limiter la consommation des quotas des extensions urbaines.

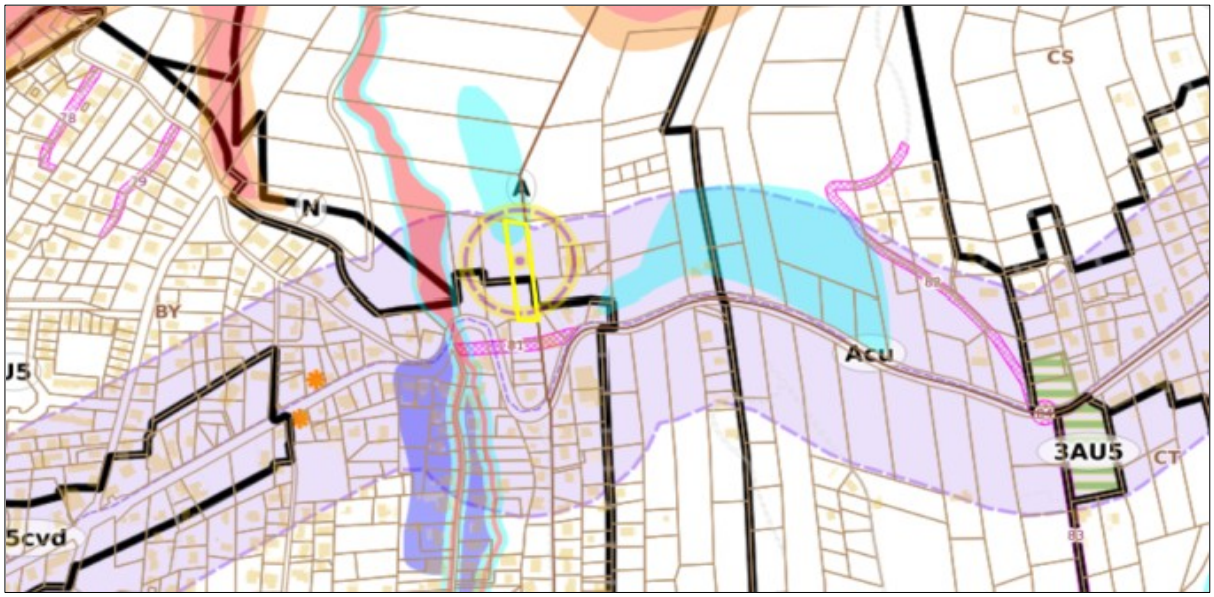
Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

LAN1 : 03	M. HOAREAU Jean-Laurent			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BY 1440	U5/A	Néant/B2u	Langevin
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Est satisfait du zonage de sa parcelle proposé au projet de PLU.

BY 1440



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

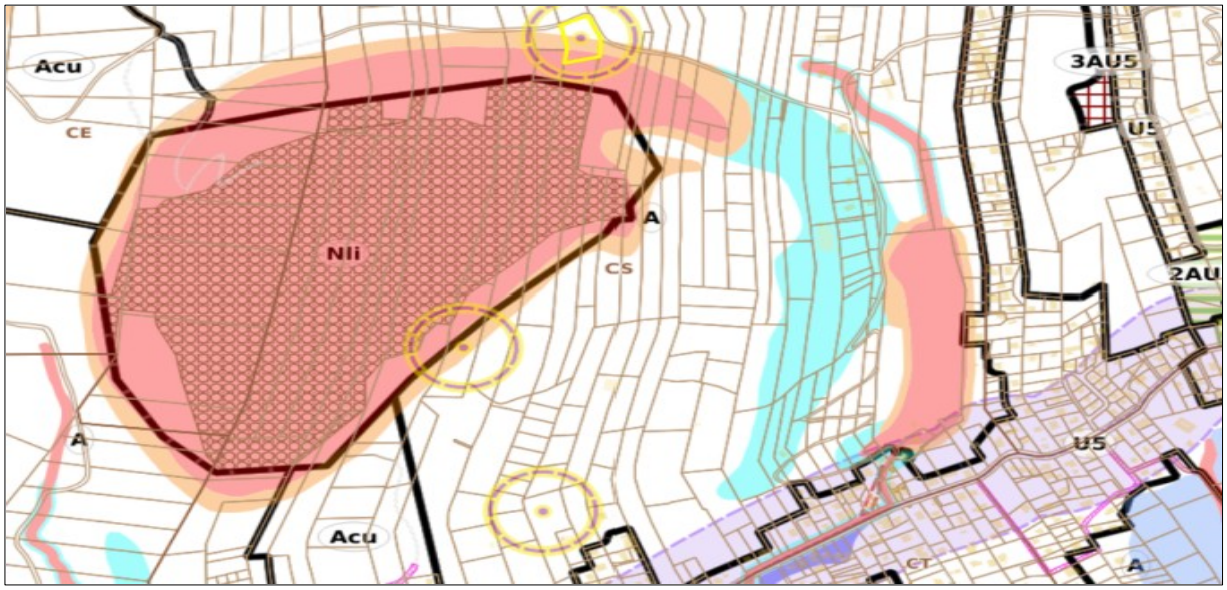
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

LAN1 : 04	M. HOAREAU Jean-Laurent			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CS 60	A	R1/R2/Néant	Plateau Vincendo
	CS 205	A	R1/R2/Néant	//
	CS 398	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Demande le déclassement partiel de la parcelle C 398 en zonage U5.
- Pas d'observations déposées pour les parcelles CS 60 et 205.

CS 60, 205 et 398



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles CS 60 et 205 : Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle CS 398 est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha). En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La parcelle CS 398 :

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

LAN1 : 05	Mme HOAREAU Marie-Line			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BY 1437 **BY 1439**	A A	Néant/B2u Néant/B2u	Langevin //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Observe que le zonage U5 est contigu à ses deux parcelles.

● En conséquence, demande le déclassement en zonage U5 de ses deux terrains.

BY 1437 et 1439



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM **(Schéma de Mise en valeur de la Mer)** ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

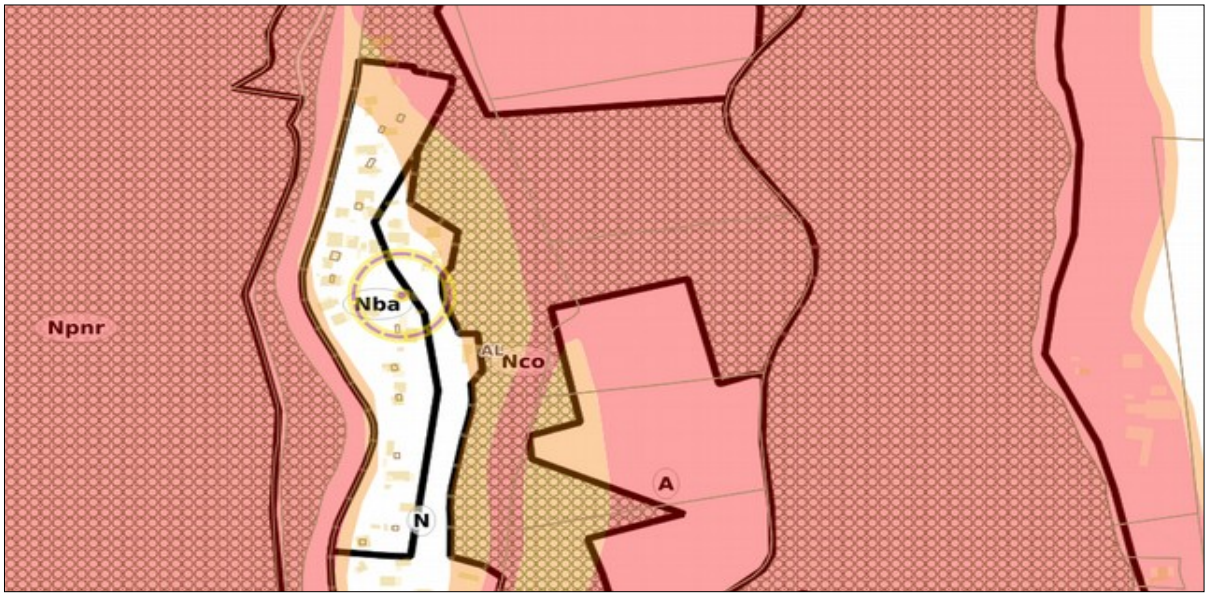
La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

LAN1 : 06	M. LEBON Ulysse			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AL 164 ONF	Nba/N	Néant	Grand Défriché
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande la possibilité de construire sur la dalle de son garage une salle ouverte de 40 m², salle non fermé, type véranda.

NB : Contribution écrite pour le compte de M. LEBON Ulysse, par la Présidente de la commission, en présence de M. FONTAINE Jean-Marc, Agent administratif de la Maison Pour Tous de Langevin.

AL 164



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est classée en zone Nba. Dans ce secteur, des constructions peuvent être autorisées, à la condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ainsi, les travaux de surélévation devront notamment respecter la hauteur maximale des constructions qui sont fixées à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

Avis de la commission

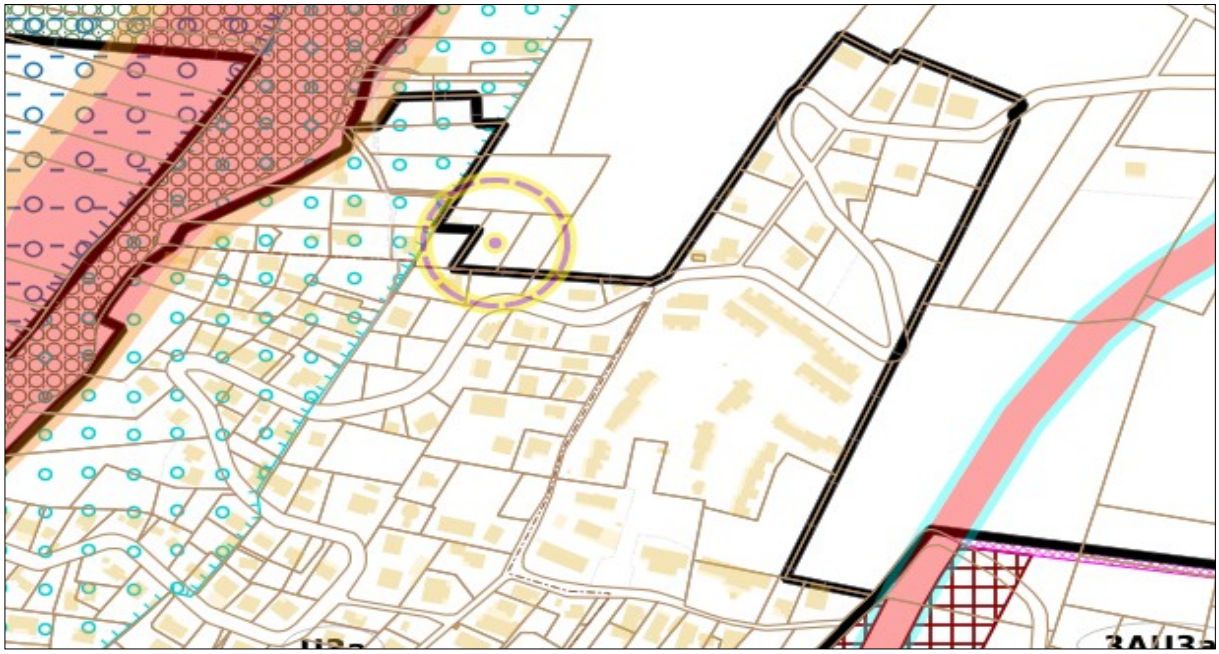
Le projet de surélévation devra respecter les hauteurs prescrites par la règlementation du PLU.

LAN1 : 07	Mme SAUTRON Rosy			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CD 914	A/U3a	Néant	Bas de Jean-Petit
	CD 915	A	Néant	//
	CD 916	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de ses parcelles CD 914, CD 915 et CD 916 en zonage U3a contigu à ses terrains.

● Serait néanmoins satisfaite d'un déclassement partiel.

CD 914, 915 et 916



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie des parcelles pourra être classée en zone U3a lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de ces parcelles.

LAN1 : 08	M. PAYET Joseph Mario			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CT 557	A	Néant	Langevin
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CT 557.

● Signale l'existence des réseaux sur son terrain et rappelle que la mairie a refait le chemin du Puits à neuf qui dessert sa parcelle.

CT 557



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM **(Schéma de Mise en valeur de la Mer)** ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

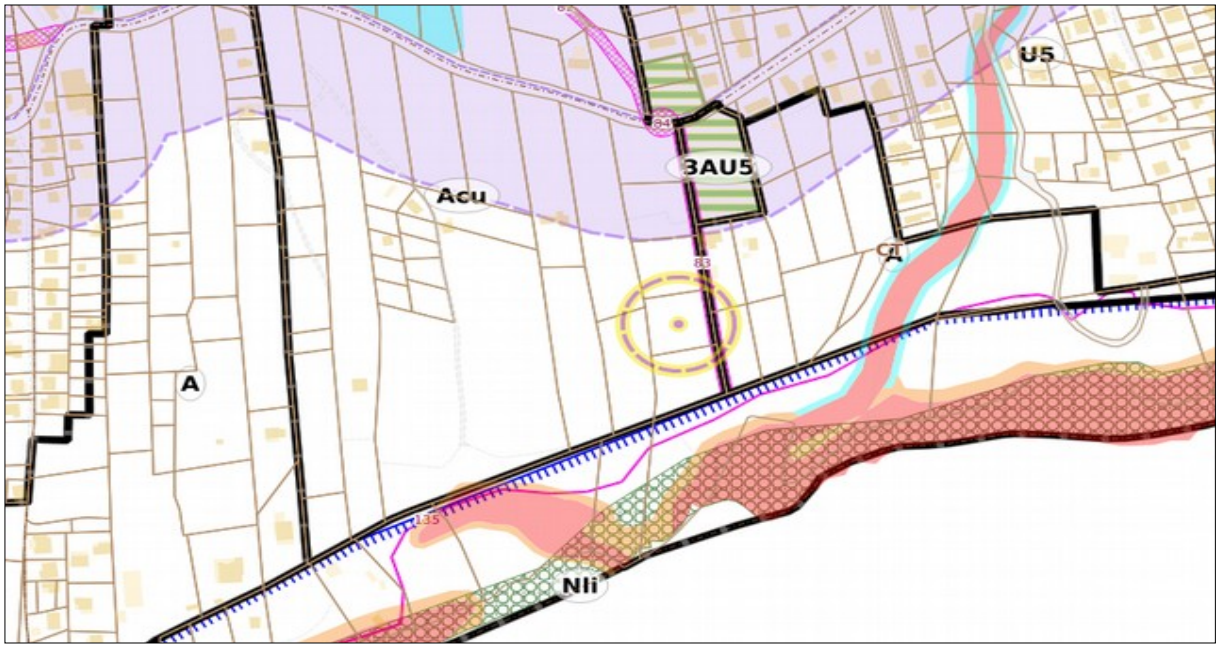
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

LAN1 : 09	M. LEBRETON Serge			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CT 483	Acu	Néant	Langevin
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de la parcelle CT 483 afin de construire une maison.

CT 483



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Coupure d'urbanisation	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en coupure d'urbanisation au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il est demandé au PLU de classer ces espaces dans les zones naturelles ou agricoles tout en affichant explicitement leur caractère de coupure.

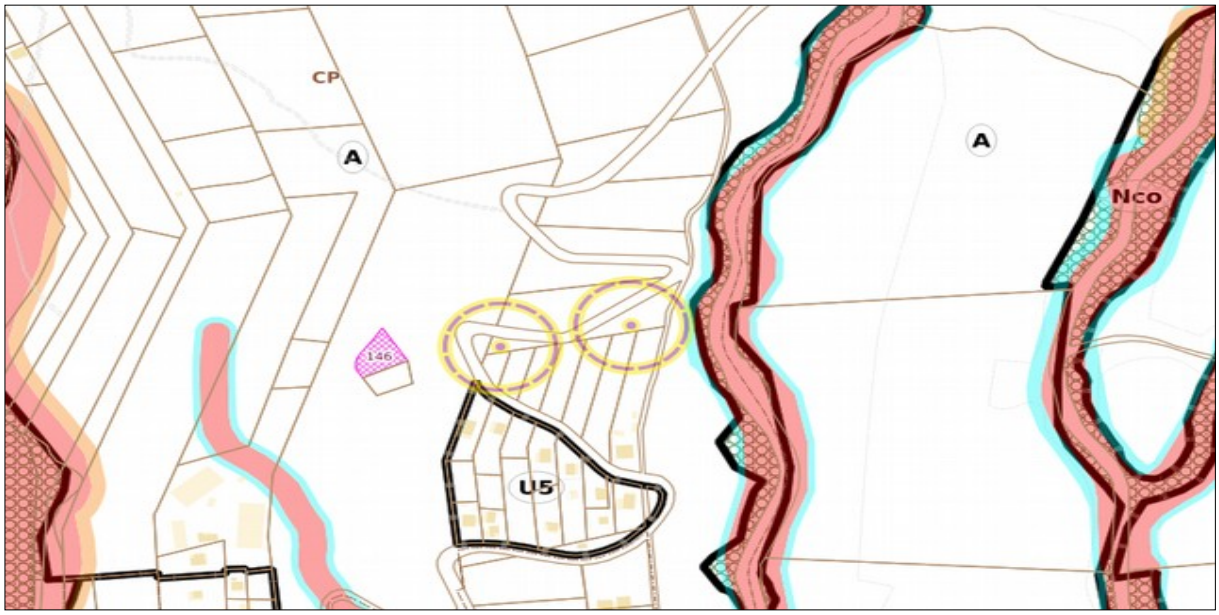
Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

LAN1 : 10	Mme ROBERT Marie-Annick			
Planche n° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CP 45	A	Néant	Parc à Moutons
	CP 46	A	Néant	Parc à Moutons
	CK 342	A	Néant	Crête
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Demande le déclassement des parcelles CP 45 et CP 46.
- Estime que ses terrains sont trop petits pour en vivre de leur exploitation agricole.
- Demande également le déclassement de la parcelle CK 342 qui jouxte le zonage U5ru.
- Rappelle qu'au POS, cette parcelle était classée en zonage NAud pour plus de 1 000 m².
- Précise que ce terrain, facile d'accès, est desservi par les réseaux eau et électricité.

CP 45, 46



Réponse du maître d'ouvrage

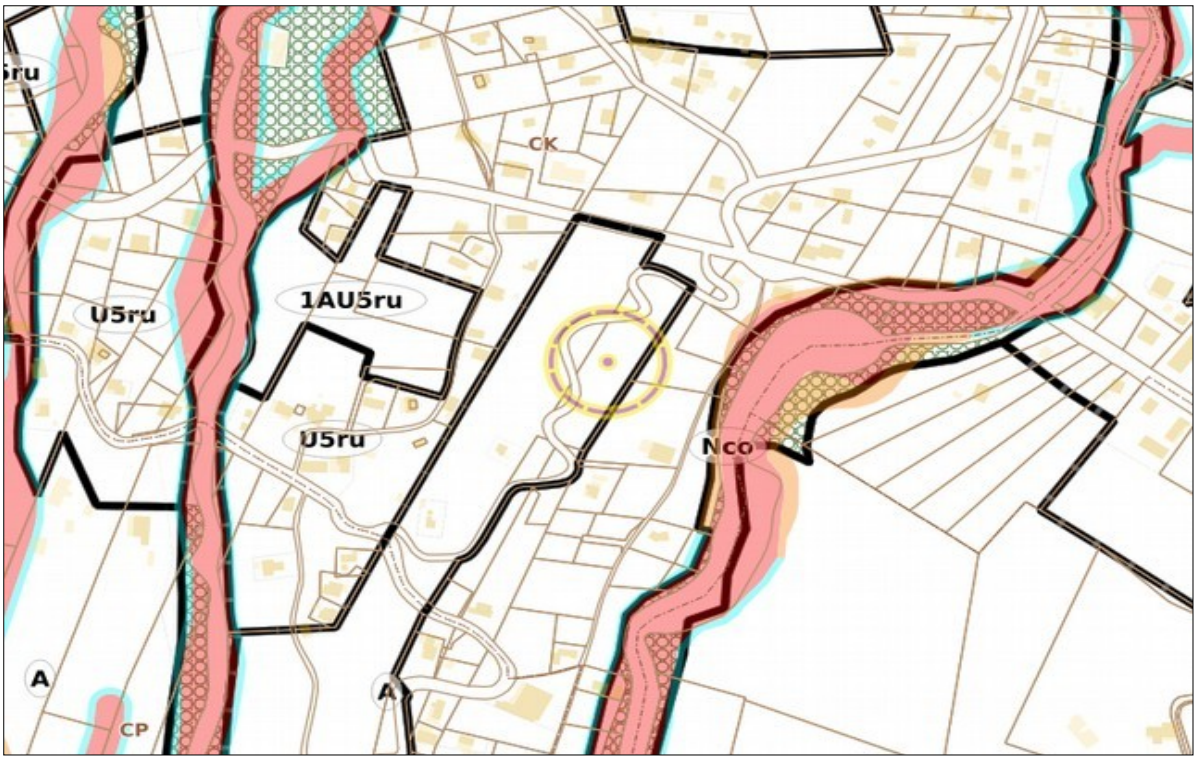
SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

LAN1 : 10 suite et fin : CK 342



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	Type d'espace	
Territoire rural habité (TRH)	Espace urbain de référence Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

Centre multi-services de LANGEVIN (LAN2)
REGISTRE n° 2

LAN2 : 01	Mme COLINET Nicole			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 288	U3a/A	Néant	Bois-Noirs
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que la partie de terrain (489 m²) située en zone A, soient déclassée en zone Ua3 constructible.

● Déclare représenter son père (M. LEBON Pierre-Roger) à qui appartient cette parcelle BX 288 et qui est dans l'incapacité de se rendre à l'enquête, étant placé dans un EHPAD.

BX 288



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements / hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

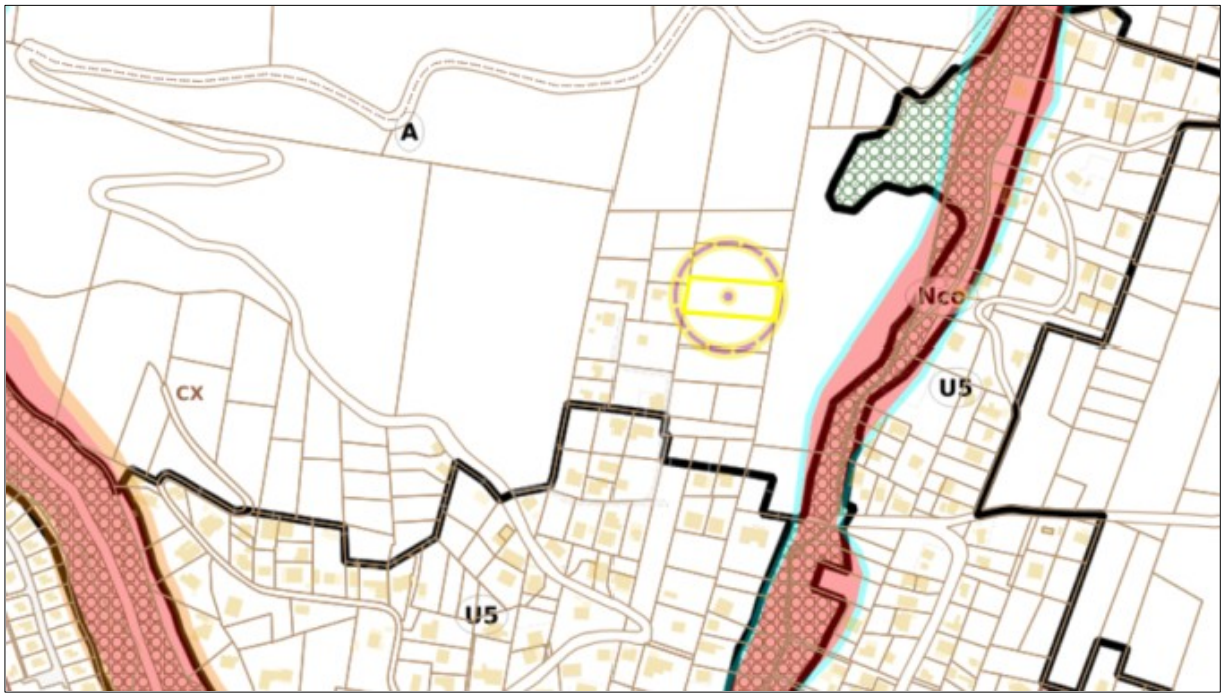
Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

LAN2 : 02	M. HUET Robin			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CX 591	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle en zone constructible.

● Signale l'existence de maisons et des réseaux autour de son terrain.

CX 591



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car elle n'est pas située en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n° 2011 - 1609 en Conseil d'Etat en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

LAN2 : 03	Mme DESPRAIRIES Marie-Clara			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 813	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle en zone constructible.
● Signale sa proximité immédiate avec la zone U5.
● Dans la mesure où sa parcelle ne serait pas déclassée, demande s'il lui serait possible d'y installer un bungalow en raison de l'existence de tous les réseaux.

CY 813



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement.
En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

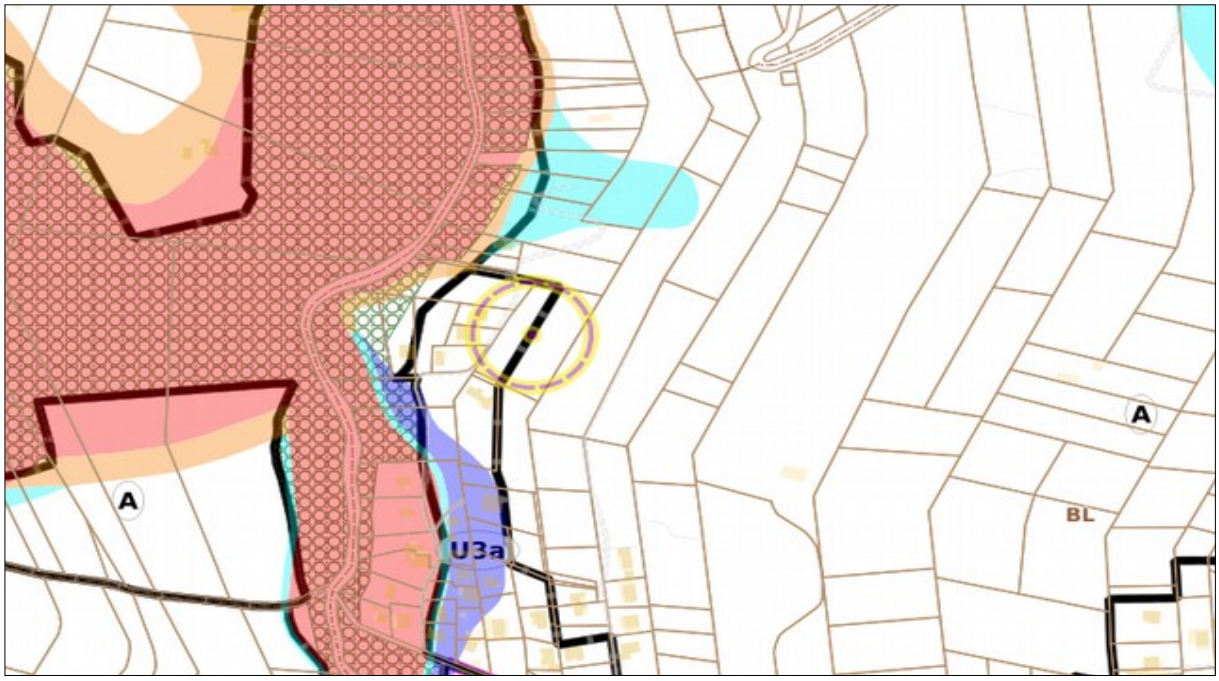
Avis de la commission

Constituant la limite franche avec la zone agricole, la parcelle mériterait un classement en zone urbaine. Cependant l'insuffisance des quotas ne permet pas d'aboutir à une réponse favorable de l'intéressée..

LAN2 : 04	M. OLIVAR Jean-Christophe			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 316	A/U3a	Néant	Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Projette d'acquérir cette parcelle en vue d'une construction sur la partie en zonage U3a.

BL 316



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus / Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

LAN2 : 05	Mme ETHEVE Emmanuelle			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CT 702	Nli/A	Néant/R2	Langevin
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de 500 m² de terrain sur la partie la plus proche de la zone U5 constructible.

CT 702



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

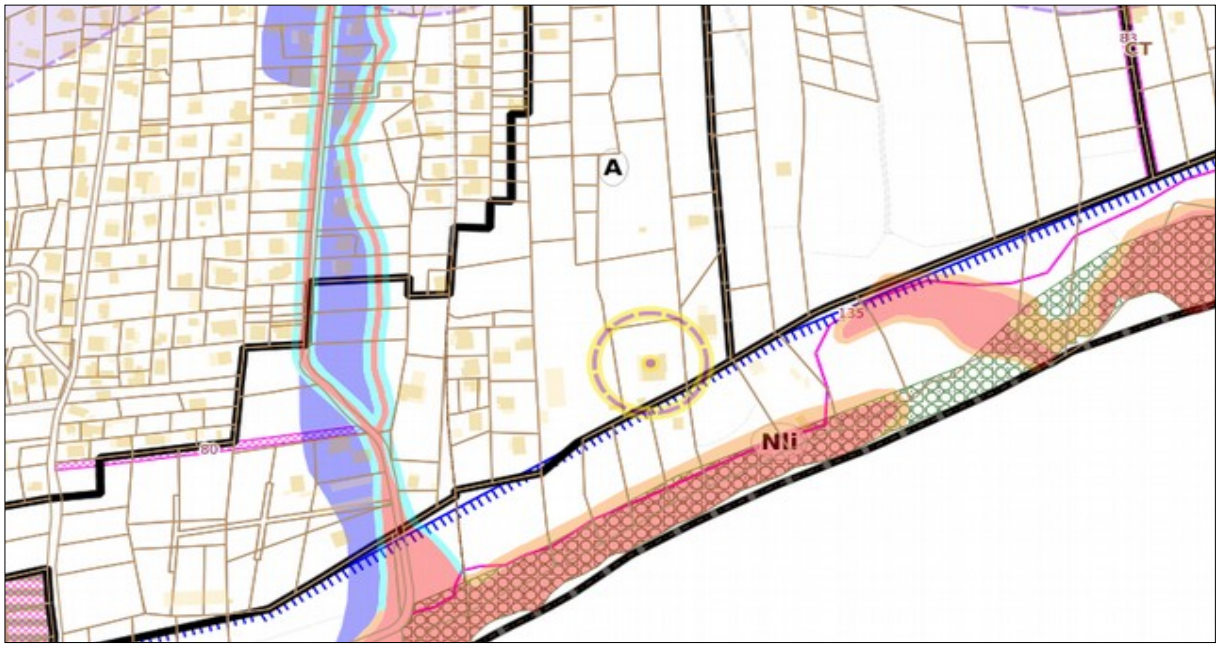
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

LAN2 : 06	M. ETHEVE Alex			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CT 701	A	Néant	Langevin
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de 350 m² de terrain sur sa parcelle CT 701.

CT 701



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

LAN2 : 07	Mme LEBON Marie-Dany			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 921	A	Néant	Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de 500 m² de terrain sur sa parcelle CE 921 d'une contenance d'un hectare environ.

● Souhaiterait créer un gîte rural et met à profit sa venue à l'enquête pour savoir si cette opération pourrait lui être autorisée.



CE 921

<u>Réponse du maître d'ouvrage</u>

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. La zone agricole est par principe inconstructible. Seules peuvent être autorisées en zone A (R.151-23 et L.151-11 à 13 du code de l'urbanisme) :

- ➔ **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole agréées ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs "dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages".

Par dérogation à ce principe, pour démontrer qu'un projet (notamment de gîte rural) pourra être implanté dans l'espace agricole, les trois conditions suivantes devront être remplies :

1. Le projet doit concerner une activité agricole
2. Cette activité doit être exercée dans un cadre professionnel
3. Le projet doit être nécessaire et lié à l'exploitation

Enfin, tout projet d'opération d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence la réduction des surfaces naturelles, des surfaces agricoles, et des surfaces forestières doit faire l'objet d'un avis favorable de l'autorité administrative de l'État compétente.

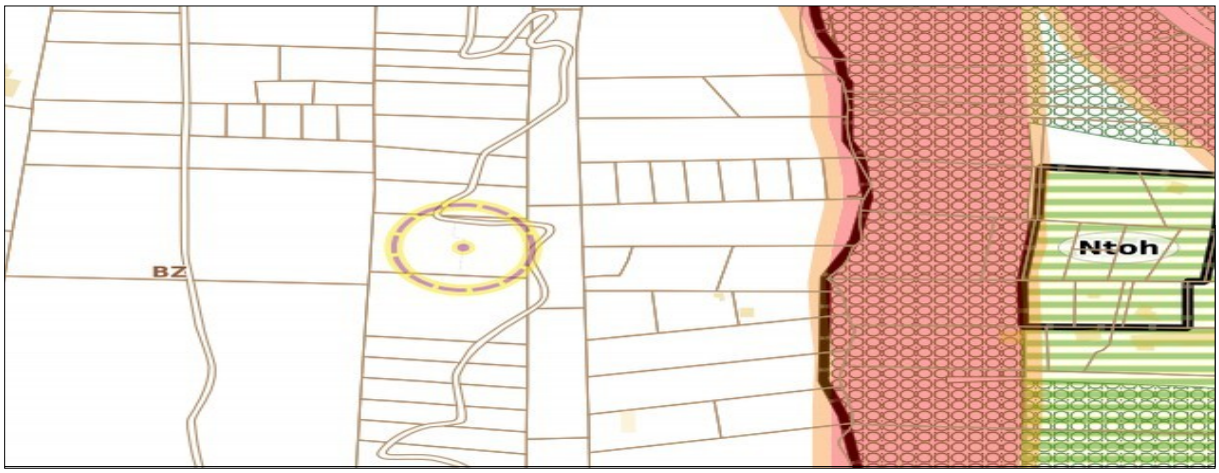
Avis de la commission

La commission d'enquête suggère à cette contributrice de se rapprocher du service aménagement de la mairie, afin d'évoquer son projet de construction, lequel doit faire l'objet d'un avis favorable de l'autorité compétente, en l'occurrence, la **CDPENAF.**

Par ailleurs, la commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

LAN2 : 08	Mme LEBON Marie-Dany			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BZ 108	A	Néant	Bois-Noirs
	BZ 109	A	Néant	Bois-Noirs
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de ses parcelles qui se situent en zonage agricole.
● Souhaite créer un élevage pour chiens et demande si cette possibilité peut être recevable.



BZ 108 et 109

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. La zone agricole est par principe inconstructible. Seules peuvent être autorisées en zone A (R.151-23 et L.151-11 à 13 du code de l'urbanisme)

- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs "dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages".

Enfin, tout projet d'opération d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence la réduction des surfaces naturelles, des surfaces agricoles, et des surfaces forestières doit faire l'objet d'un avis favorable de l'autorité administrative de l'État compétente, en l'occurrence, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Avis de la commission

La commission d'enquête suggère à cette contributrice de se rapprocher du service aménagement de la mairie, afin d'évoquer son projet d'élevage de chiens, lequel doit faire l'objet d'un avis favorable de l'autorité compétente, en l'occurrence, la **CDPENAF.**
Par ailleurs, la commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

LAN2 : 09	Mme THERESO Isabelle			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BZ 63 **BZ 64**	A A	Néant Néant	Les Jacques //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Affirme qu'elle est en possession depuis 4 années d'une autorisation délivrée par la DRASS pour la création d'un élevage de chiens sur sa parcelle BZ 63.
● Demande que cette autorisation soit validée par la mairie afin de pouvoir s'installer sur cette parcelle.
● Fait remarquer que tous les réseaux sont présents sur son terrain (EAU – EDF – Téléphone).

BZ 63 et 64



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

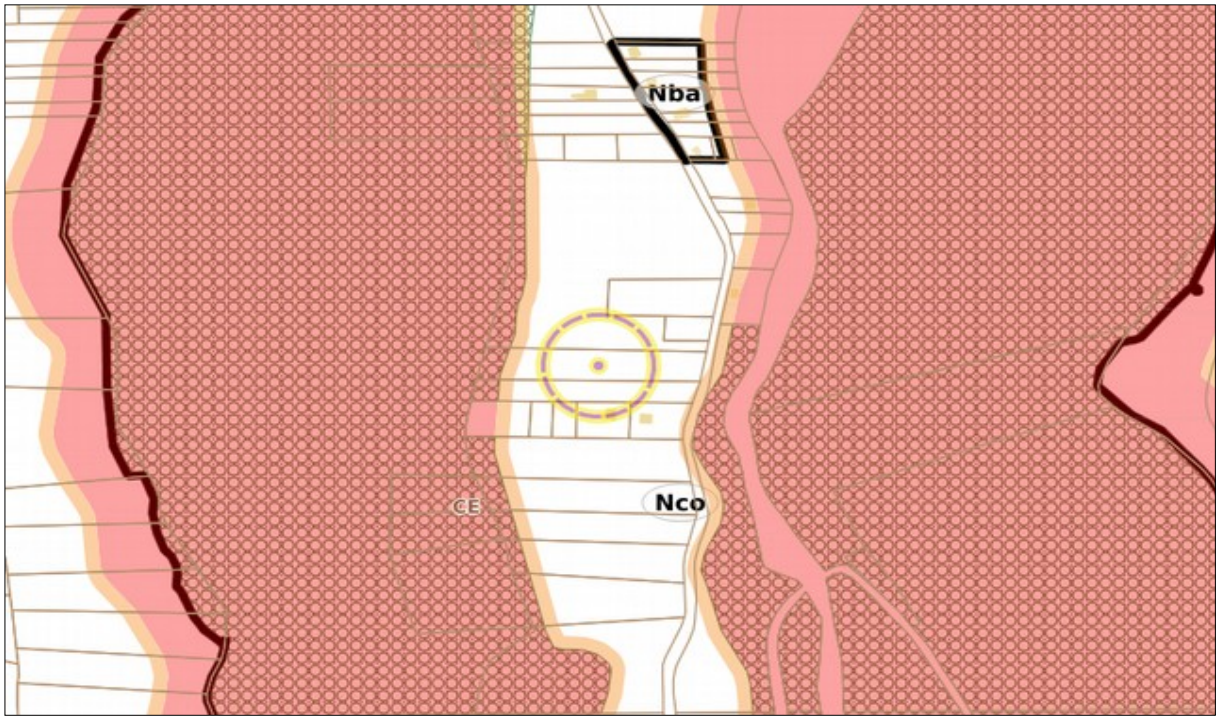
Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

LAN2 : 10	M. DAMOUR François			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 820	Nco/Ebc	Néant/R2	La Passerelle
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CE 820 en zone constructible.
● Signale l'existence d'habitations autour de sa parcelle dans cette zone naturelle.
● Signale qu'il a déjà demandé le déclassement par écrit à la mairie voici 8 ans, et n'a jamais reçu de courrier en guise de réponse.



CE 820

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Espace naturel de protection forte	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone naturelle. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

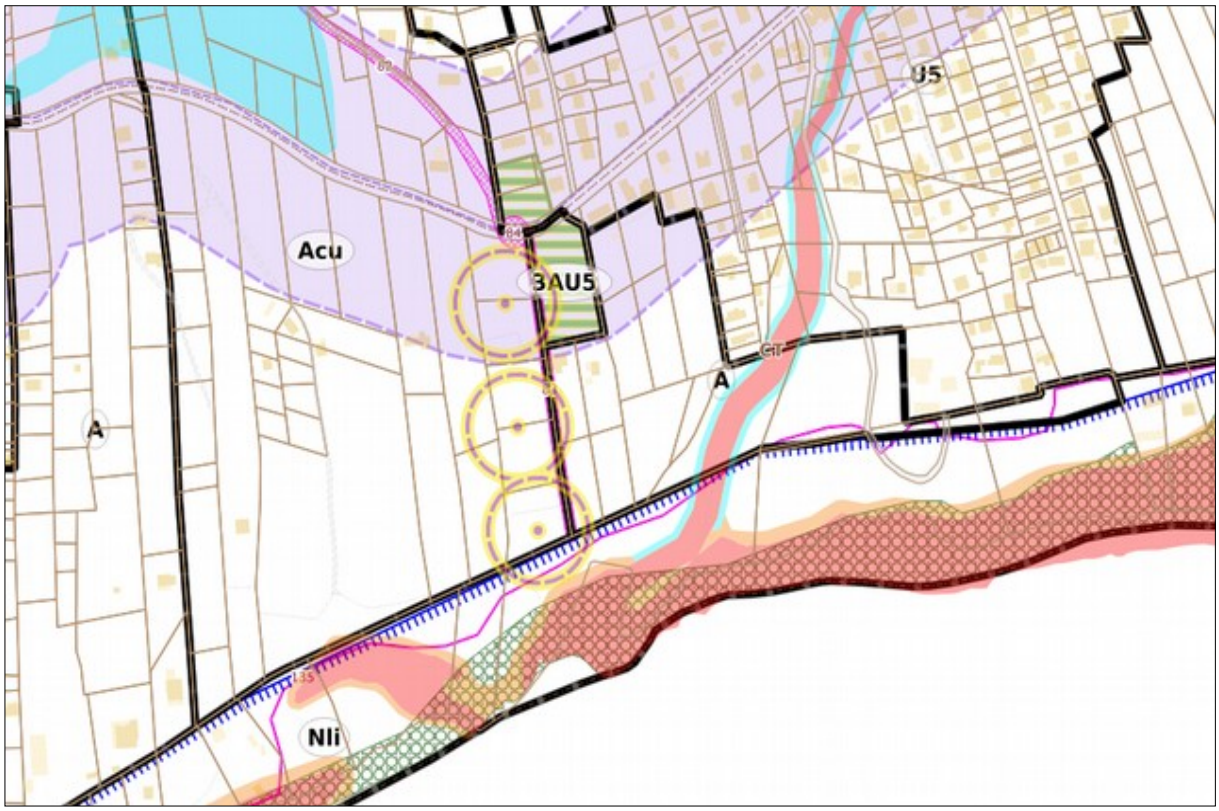
Cette parcelle doit conserver son caractère naturel. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

LAN2 : 11	Mme HOAREAU Bernadette			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CT 480	Acu	Néant	Vincendo
	CT 481	Acu	Néant	//
	CT 482	Acu	Néant	//
	CT 483	Acu	Néant	//
	CT 484	Acu	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A pris connaissance du classement de ses parcelles en zonage Acu aujourd'hui inconstructibles.

● Espère que dans le cadre d'un prochain PLU, elles pourront être déclassées en zonage U5 situé à proximité.

CT 480, 481, 482, 483 et 484



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Coupure d'urbanisation	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

Centre multi-services de LANGEVIN (LAN3)
REGISTRE n° 3

LAN3 : 01	M. COURVILLE Thierry			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 2493	A	Néant	Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que son terrain classé en zone agricole soit déclassé en zone U5ru située à proximité de sa parcelle.

CE 2493



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

LAN3 : 02	Mme RIVIERE Marie-Gilette épouse LIM-CHAM			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BY 1630	A	Néant	Langevin
	BY 1635	A	Néant/B2	//
	BY 1638	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral. Un courrier dactylographié une page recto. Un document d'une page extrait du SAR.				

● Demande le déclassement de ses parcelles en zone constructible.

● Informe que ses terrains situés en zone agricole ne sont plus exploités depuis des années et se trouvent dans une zone habitée desservie par les réseaux AEP et électricité.

● Rappelle que le PLU devrait respecter les prescriptions du SAR et les avis de l'Ae concernant les zones préférentielles d'urbanisation et les extensions urbaines.

● Relève que le périmètre où se situent ses parcelles constitue une enclave agricole résiduelle mais entourées d'espaces urbanisés délimités dans sa partie basse par la bande littorale.

● Estime qu'en toute logique, le prochain PLU doit retenir l'orientation prescrite par le nouveau SAR pour la traduire par un zonage qui permettrait une ouverture à l'urbanisation de ses parcelles.

● Termine sa requête en faisant valoir qu'elle fera une donation à ses 4 enfants, étant donné le manque de terrains constructibles et les prix pratiqués, elle estime pouvoir leur offrir une chance de pouvoir s'installer.

BY 1630, 1635 et 1638.



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés par le SAR même si elle est incluse dans la zone préférentielle d'urbanisation. En effet, les extensions urbaines doivent être localisées dans les zones préférentielles d'urbanisation. Cependant, la dimension de ces zones correspond à 3 fois les possibilités d'extensions urbaines reconnues aux différentes centralités. Ce ratio est ramené à 2 dans le périmètre d'application des dispositions du chapitre valant SMVM où la législation applicable au littoral impose au SAR d'être plus précis.

A l'inverse, le projet de PLU a ouvert à l'urbanisation des espaces qui sont situés en continuité des espaces urbanisés existants et en limite extérieure de la zone préférentielle d'urbanisation. Il est important de rappeler que l'échelle du Schéma d'Aménagement Régional (1/100 000ème) et celui du PLU (1/4000ème) sont totalement différentes : le SAR est à l'échelle du territoire réunionnais tandis que le PLU est à l'échelle de la commune qui basée sur le cadastre et pouvant être ramenée à l'échelle d'une parcelle. Cette différence d'échelle laisse ainsi à la collectivité une marge de manœuvre pour la localisation des différentes opérations d'aménagement.

Pour l'élaboration d'un PLU, il est demandé d'appliquer un principe de compatibilité avec le SAR et non de conformité. En effet, le SAR a vocation à encadrer le PLU et non pas à le substituer, en particulier sur le plan de la délimitation cartographique des espaces. Le SAR reste à un degré moins poussé que le PLU.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

LAN3 : 03	Mme DUCHEMANN Marie-Bernadette			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 2182	Nco	Néant/R1/R2	Passerelle
	CE 2183	Nco	Néant/R1/R2	//
	CE 2184	Nco	Néant/R1/R2	//
	CE 2185	Nco	Néant/R1/R2	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de 400 m² de terrain sur chaque parcelle située proche de la route.

CE 2182, 2183, 2184 et 2185



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Espace Naturel de Protection Forte	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone naturelle. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

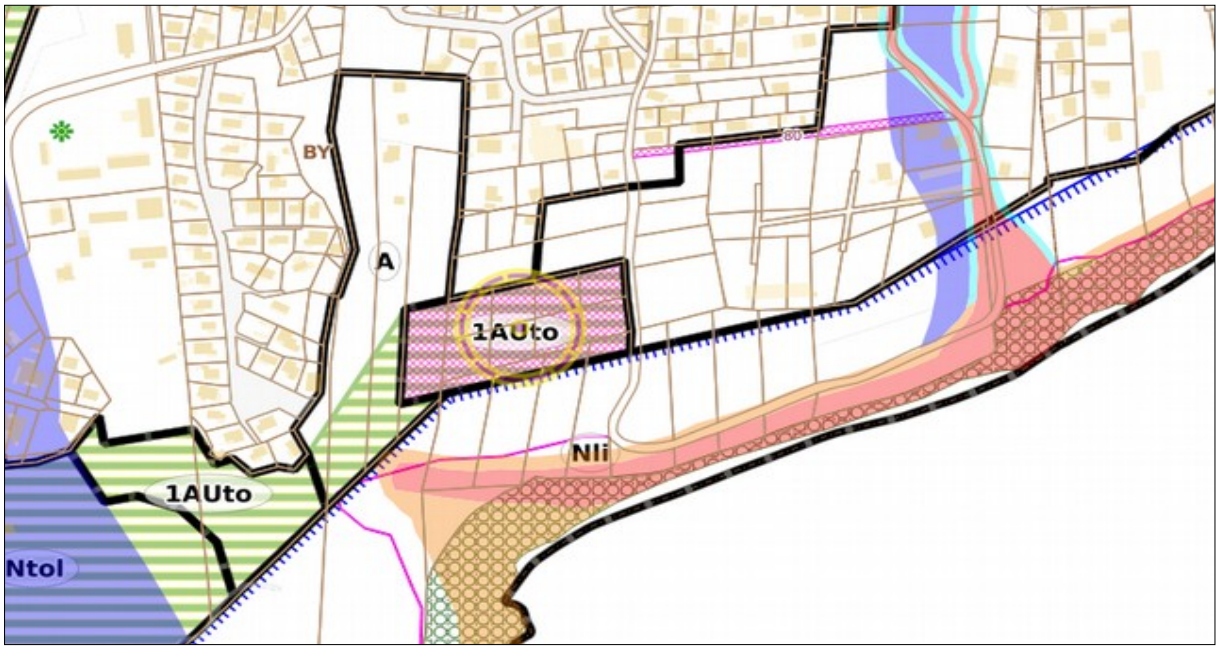
Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère naturel. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

LAN3 : 04	M. PAYET Pascal			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BY 1248	1AUto	Néant	Langevin
	BY 1249	1AUto	Néant	//
	BY 1250	1AUto	Néant	//
	BY 1251	1AUto	Néant	//
	BY 1252	1AUto	Néant	//
	BY 1253	1AUto	Néant	//
	BY 1254	1AUto	Néant	//
	BY 1255	1AUto	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté la cartographie puis affiché sa satisfaction en constatant le classement de toutes ses parcelles en zonage 1AUto.

BY 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254 et 1255



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

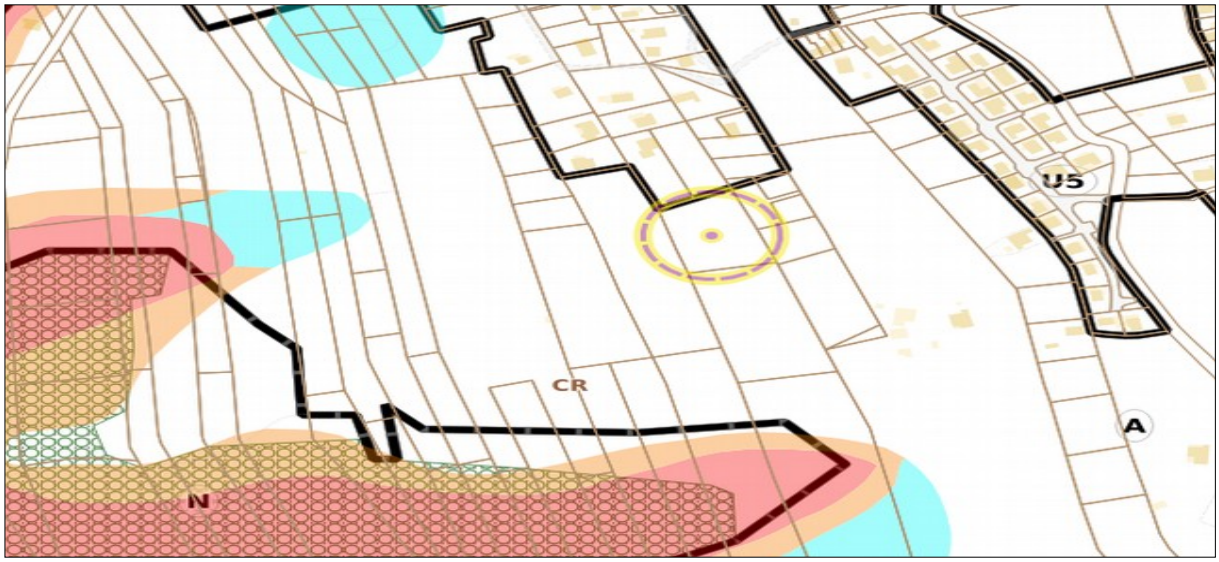
Avis de la commission

Suite à une erreur d'appréciation quant au classement de ses parcelles, ce contributeur est revenu à l'enquête à l'Hôtel de Ville de Saint-Joseph. Reçu par la Présidente de la commission, ses parcelles ont été à nouveau examinées. **Voir HDV1 : 61 du registre 1** afin d'en connaître les résultats.

LAN3 : 05	M. BOULEVARD Jean-Michel			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CR 101	A	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle CR 101 en zonage U5.
● Précise que cette parcelle jouxte le zonage U5 sur une façade.

CR 101



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Espace de continuité écologique	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

1.6 MAISON POUR TOUS DE JEAN-PETIT

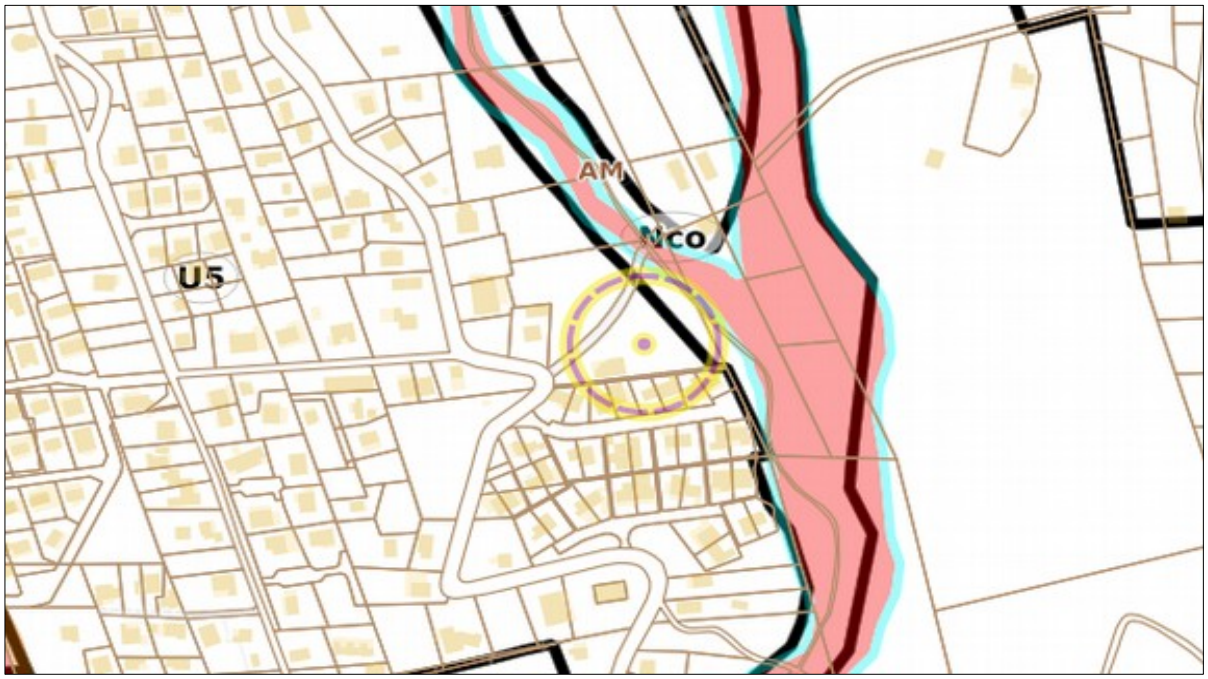
La Maison Pour Tous de JEAN-PETIT (JPT1)
REGISTRE n° 1

JPT1 : 01	M. LEBON Joseph Roger			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AM 700	U5/Nco	Néant/B2u	Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Demande le déclassement de la totalité de sa parcelle AM 700 en zonage U5.

● Informe qu'il veut partager son terrain pour ses enfants qui souhaitent construire.

AM 700



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Espace Urbain de référence Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU.

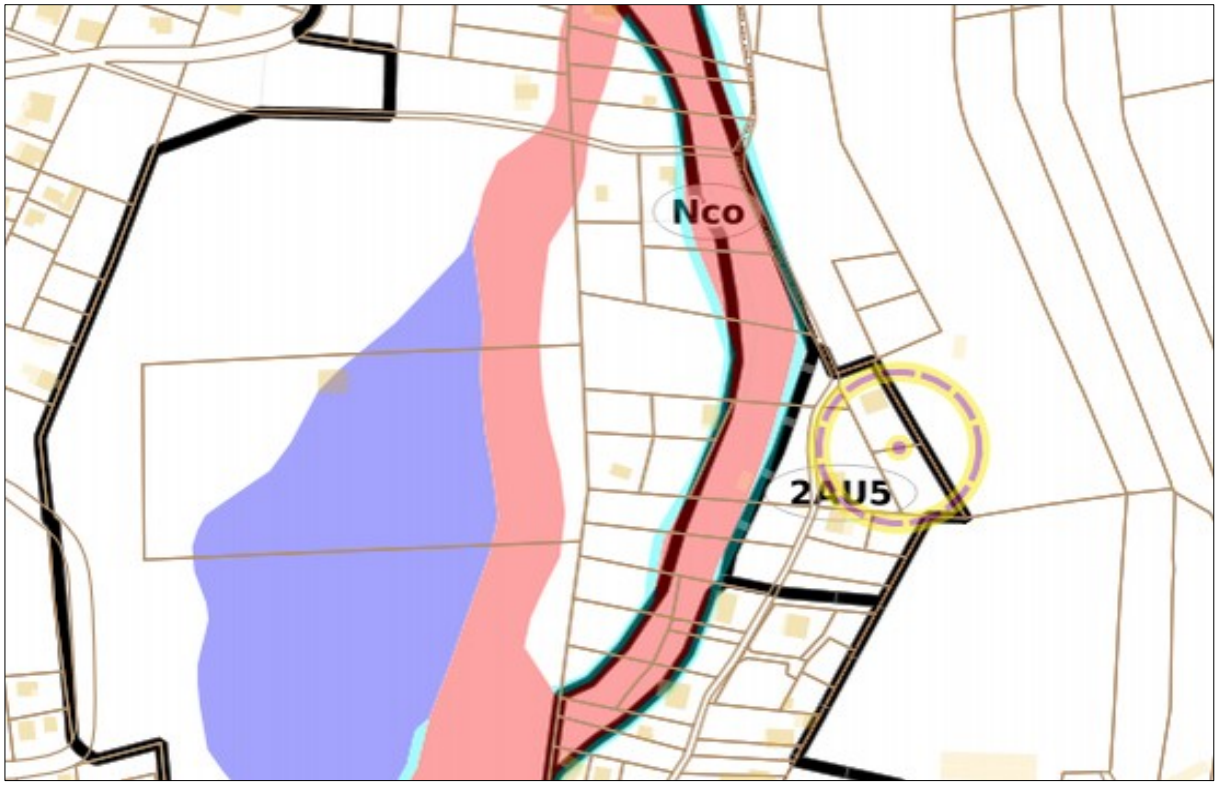
Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

JPT1 : 02	M. GRONDIN Freddy			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AM 7 **AM 8**	2Au5 2Au5	Néant Néant	Jean-Petit //
Documents remis : Un extrait cadastral				

● A consulté la cartographie et constaté que ses parcelles sont classées en zonage 2Au5.
● Exprime le souhait de construire au plus vite.

AM 7 et 8



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La zone AU indicée couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUindicée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AUindicée du pôle urbain de référence (Jean-Petit et Grand Coude) entrepris.

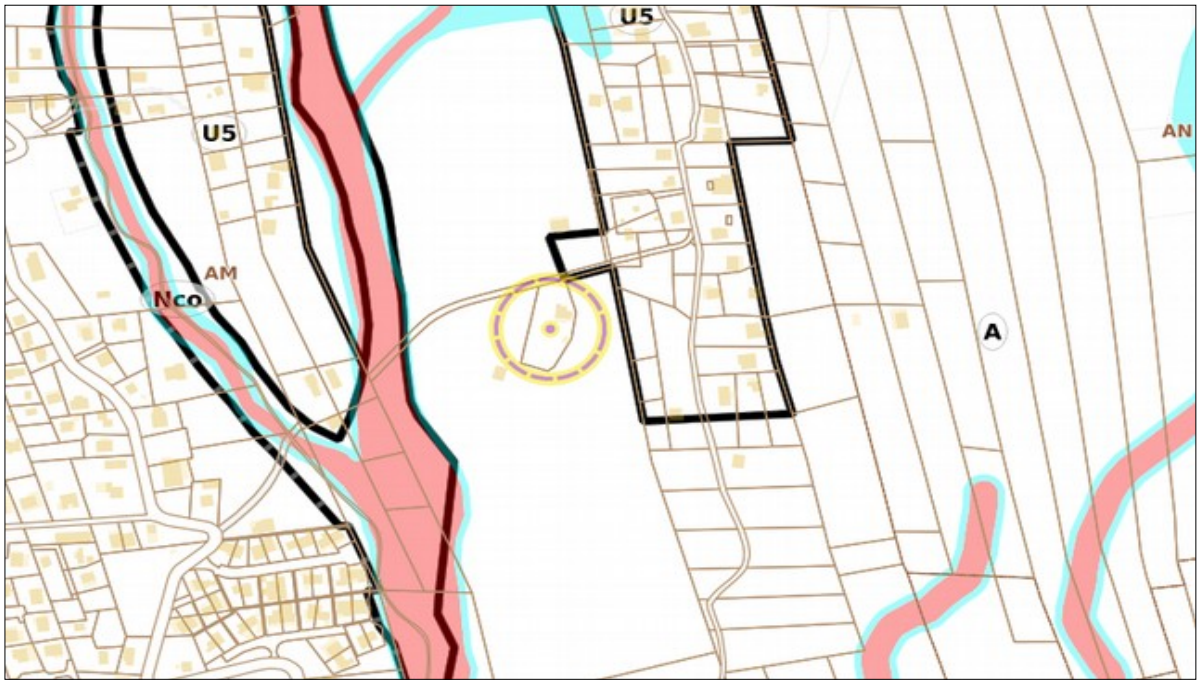
Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

JPT1 : 03	M. LEBON Johnny			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AM 973	A	Néant	Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Rappelle qu'il a formulé une première demande de déclassement en 2007 pour sa parcelle AM 973 d'une superficie de 1 940 m² environ, sur laquelle est construite sa résidence principale dans le cadre d'un permis de construire n° 87A00470.
● Réitère sa demande de déclassement à l'occasion de l'enquête publique.
● Indique qu'il a acquis ce bien fin 2001.
● Affirme que cette parcelle n'a plus aucune vocation agricole depuis plus de 30 ans.
● Relate que la SAFER n'avait pas préempté ce terrain lors de la transaction d'achat en 2001.

AM 973



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

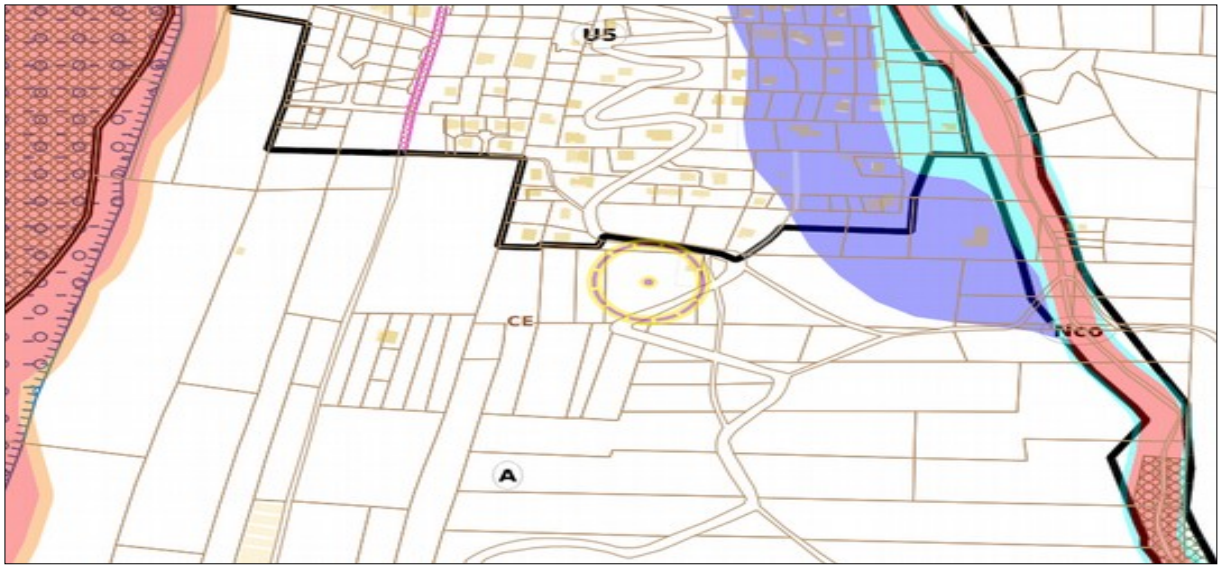
L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

JPT1 : 04	M. DAMOUR Frédéric			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 867 **CE 1407**	A A	Néant Néant	Jean-Petit //
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Demande le déclassement, même partiel, de sa parcelle CE 867 sur laquelle est implantée sa maison insalubre qu'il veut rénover.

● Signale que son terrain est situé à proximité d'une zone habitée et de tous les réseaux AEP et EDF.

CE 867 et 1407



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

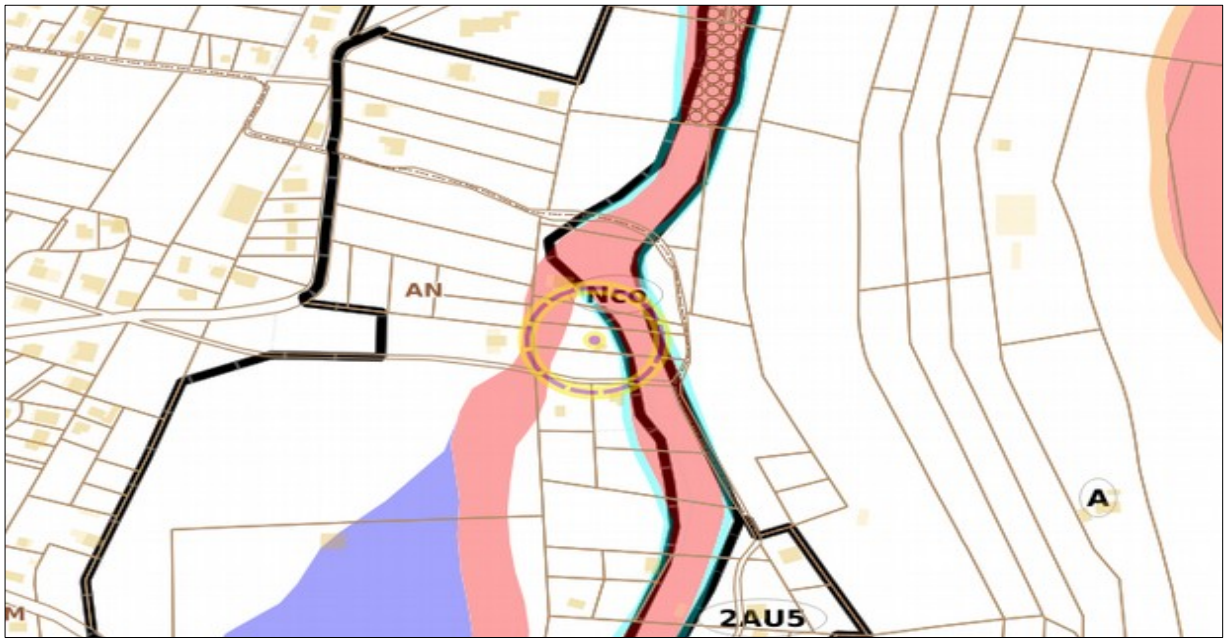
Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

La Maison Pour Tous de JEAN-PETIT (JPT2)
REGISTRE n° 2

JPT2 : 01	Mme HOAREAU Elisabeth			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AM 1444	A	R1/Néant	Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de son terrain sur la partie hors PPR pour construire une maison.

AM 1444



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole Espace de continuité écologique	Inclus et hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

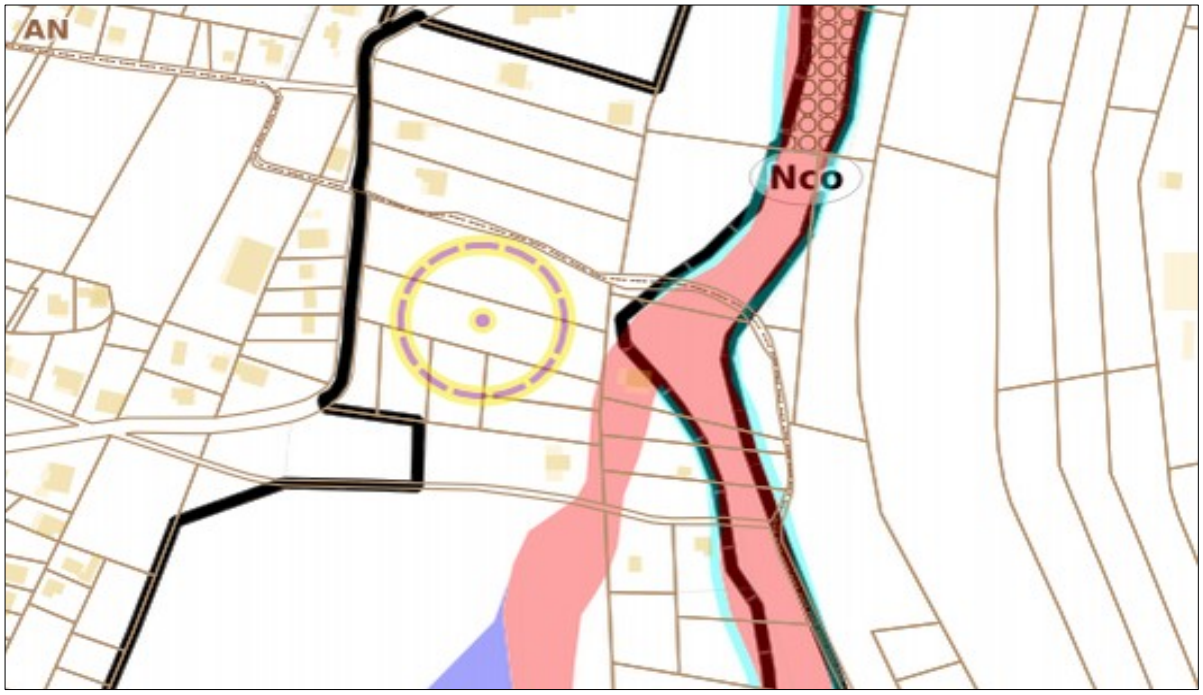
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

JPT2 : 02	M. FONTAINE Julien			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AM 744	A	Néant	Jean-Petit
4 documents remis, soit un courrier dactylographié d'une page recto et 3 extraits cadastraux.				

● Sinistré de la passerelle au 18 Chemin Bancoule depuis le 27 novembre 2014.
● Relogé avec ses parents dans une location mise à disposition par l'Etat au 20 rue Léon Dierx à Saint-Joseph.
● Alerte sur sa situation de mal vivre depuis son changement de vie.
● Demande le déclassement de 400 m² de terrain qui jouxte la zone U5 constructible.
● Espère que sa demande sera prise en compte afin de pouvoir redémarrer dans la vie qui, selon ses dires s'est arrêtée depuis son expulsion.
● Informe qu'il est éleveur canin, mais empêché pour le moment de poursuivre son activité qu'il souhaiterait reprendre s'il obtient la possibilité de construire, sachant que sa parcelle de plus de 5 000 m² lui permettrait d'atteindre son objectif.

AM 744



<u>Réponse du maître d'ouvrage</u>

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement

- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

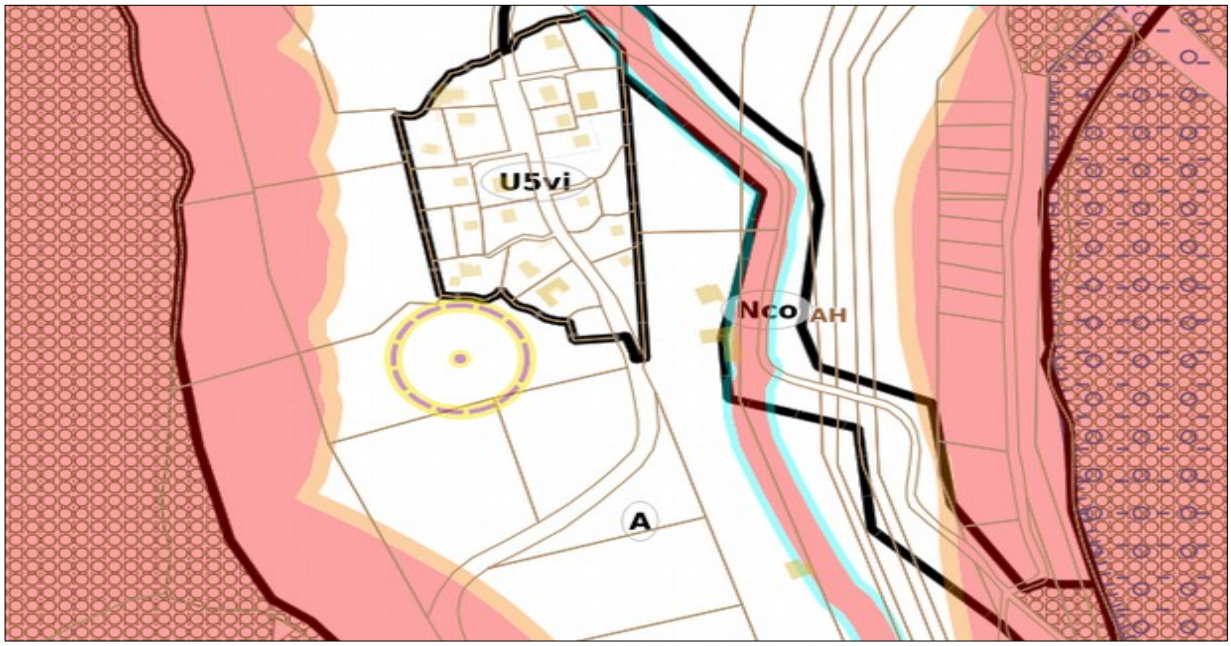
Avis de la commission

Bien que la commission ait parfaitement compris la situation particulière de ce contributeur à l'enquête, l'insuffisance des quotas ne permet pas d'aboutir à une réponse favorable de l'intéressé.

JPT2 : 03	M. LEBRETON Gérard			
Planche n° 8	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AH 796	A	R1/R2/ Néant	Grand-Coude
Documents remis : Un extrait cadastral. Copie d'un courrier envoyé à la mairie le 04 août 2006.				

● A demandé par courrier transmis à la mairie en 2006 le déclassement de sa parcelle.
● A reçu en réponse de se présenter à l'enquête publique lors de son ouverture.
● Constate sur la cartographie n° 8 que sa parcelle AH 796 est contigüe en grande partie au zonage U5vi constructible.
● Sollicite le déclassement de 800 m² de terrain pour permettre à ses deux fils de construire chacun une maison sur 400 m² de foncier.

AH 796



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5v1 lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

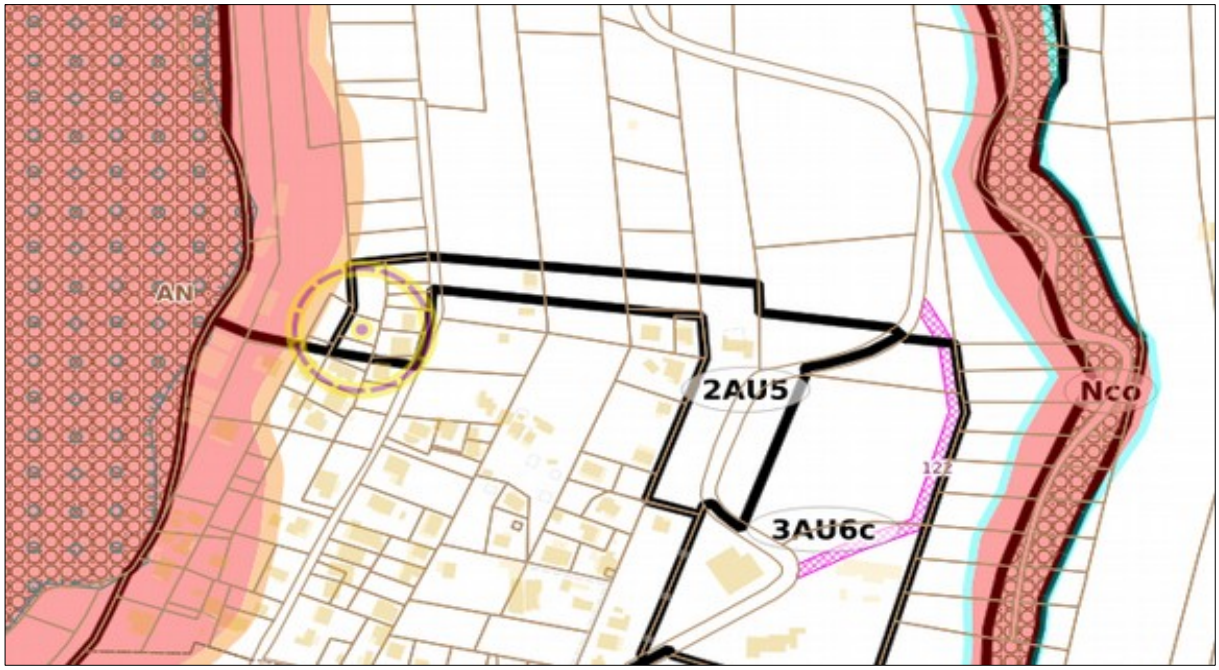
JPT2 : 04	M. MOREL Jean-Dominique			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AN 486	2Au5	Néant	Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral. Un courrier d'une page dactylographiée recto.				

● Demande que le processus d'urbanisation du secteur de sa parcelle AN 486 classée en 2Au5 soit accéléré de manière à ce qu'il puisse déposer un permis de construire sur un foncier de 400 m².

● Remarque que sa parcelle est contigüe à un groupe d'habitations assez conséquent.

● Rappelle que les réseaux sont existants dans cette zone.

AN 486



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La zone AUindicée couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUindicée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AUindicée du pôle urbain de référence (Jean-Petit et Grand-Coude) entrepris.

Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

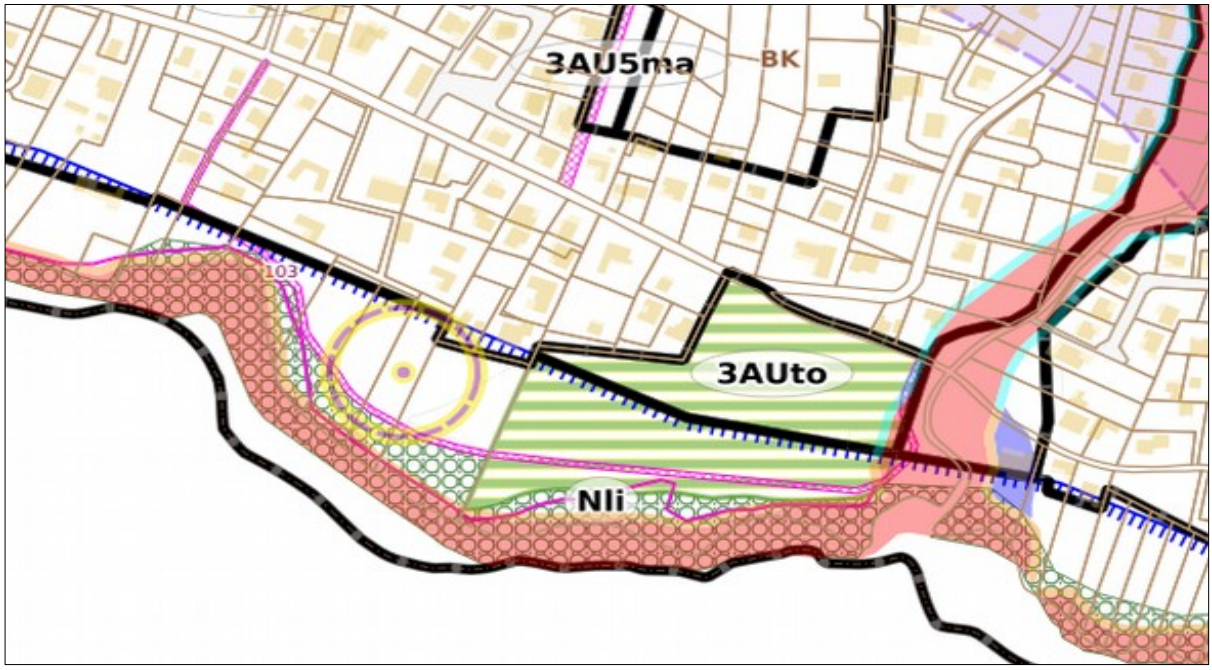
JPT2 : 05	Mme LORION Nadine			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 1020	Nli/Ebc/U5ma	Néant	Manapany
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Considère que le projet de création d'une route qui va traverser sa parcelle BK 1020, est une véritable nuisance.

● En contrepartie, demande le déclassement de 450 m² de terrain en zonage U5ma.

● Estime que si sa demande n'est pas acceptée, ce qu'elle ne comprendrait pas, elle s'opposerait formellement à la création de cette route qui, selon elle, porterait nettement atteinte à la valeur de son terrain.

BK 1020



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est concernée par un Emplacement réservé référencé sous le numéro 103 destiné à l'aménagement d'une voirie de liaison d'une emprise de 3,5 mètres dont le bénéficiaire est la commune. L'inscription de cet ER participe au développement touristique de la commune en améliorant son accès au littoral. Cependant, au vu du désaccord de l'ensemble des riverains, seul le tronçon longeant le littoral sera supprimé lors de phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

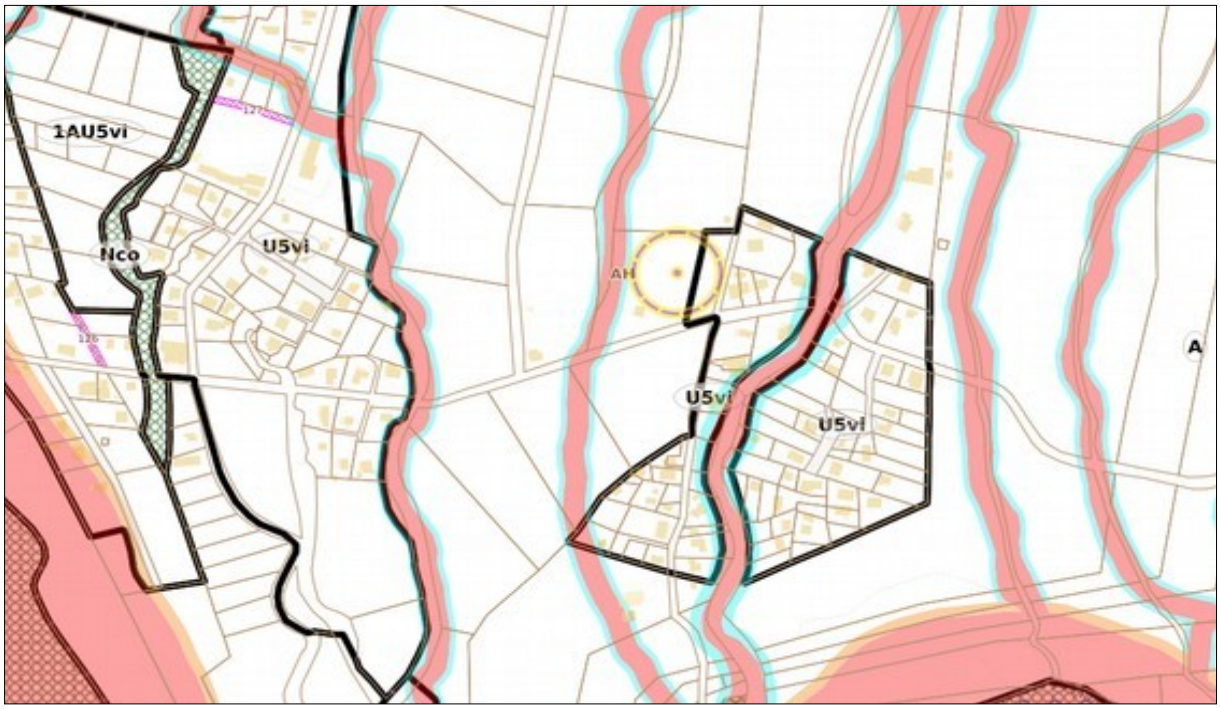
La commission d'enquête a effectué une visite de terrain. Au vu du mécontentement des riverains et malgré la volonté de la ville de vouloir améliorer la desserte du secteur, ladite commission préconise la suppression du tronçon de l'ER 103 qui longe le littoral.

JPT2 : 06	M. DIJOUX Axel Expédit			
Planche n° 8	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AH 475	A/U5vi	Néant/R1	Grand-Coude
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté la cartographie et constaté que sa parcelle est déclassée pour partie en zonage U5vi.

● Est satisfait du déclassement.

AH 475



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole Espace de continuité écologique	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

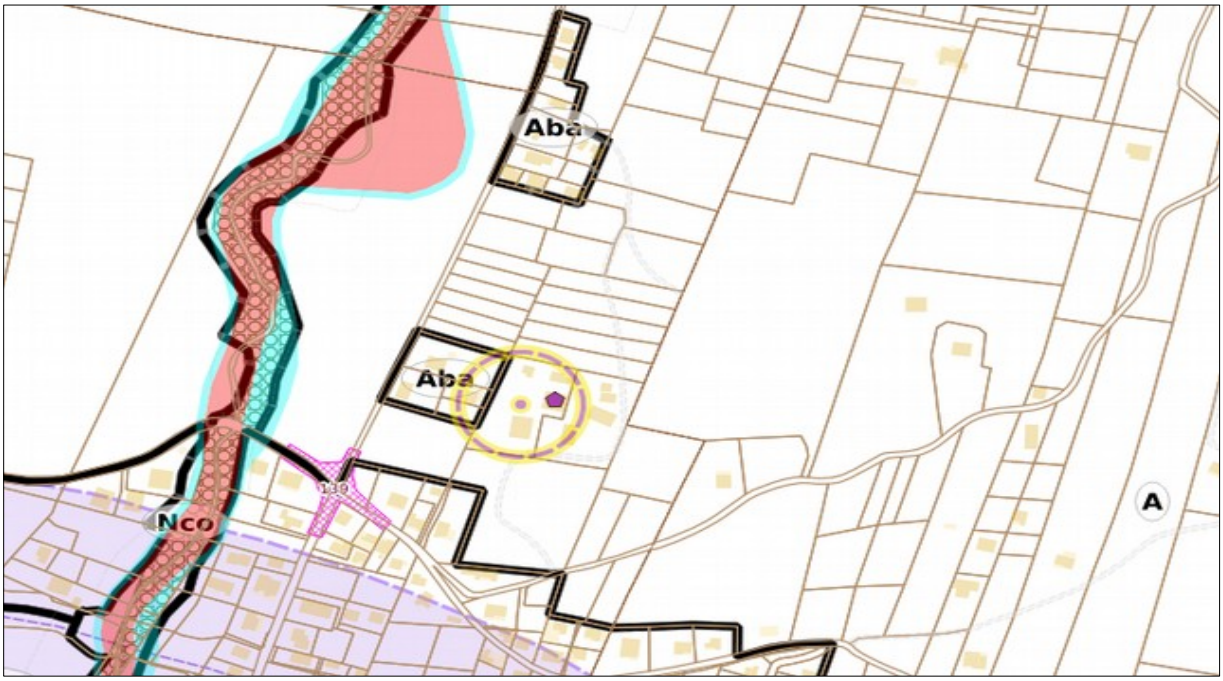
JPT2 : 07	M. MALET Philippe			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CD 809	A	Néant	Les Jacques
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Agriculteur depuis 1987, signale sur sa parcelle l'existence de sa maison d'habitation et de 2 bâtiments d'élevage anciens inexploités depuis 1992.

● Concernant le bâtiment principal, souhaite le transformer en maison d'habitation pour son fils Florent MALET, qui envisage son devenir en tant qu'agriculteur en vue de lui succéder.

● Ira se renseigner en temps utile au service de l'urbanisme de la mairie de Saint-Joseph, mais dans l'instant, déclare mettre à profit l'enquête publique afin d'obtenir une réponse à son projet de transformation et de changement d'affectation de cet ancien bâtiment d'élevage, en maison d'habitation.

CD 809



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

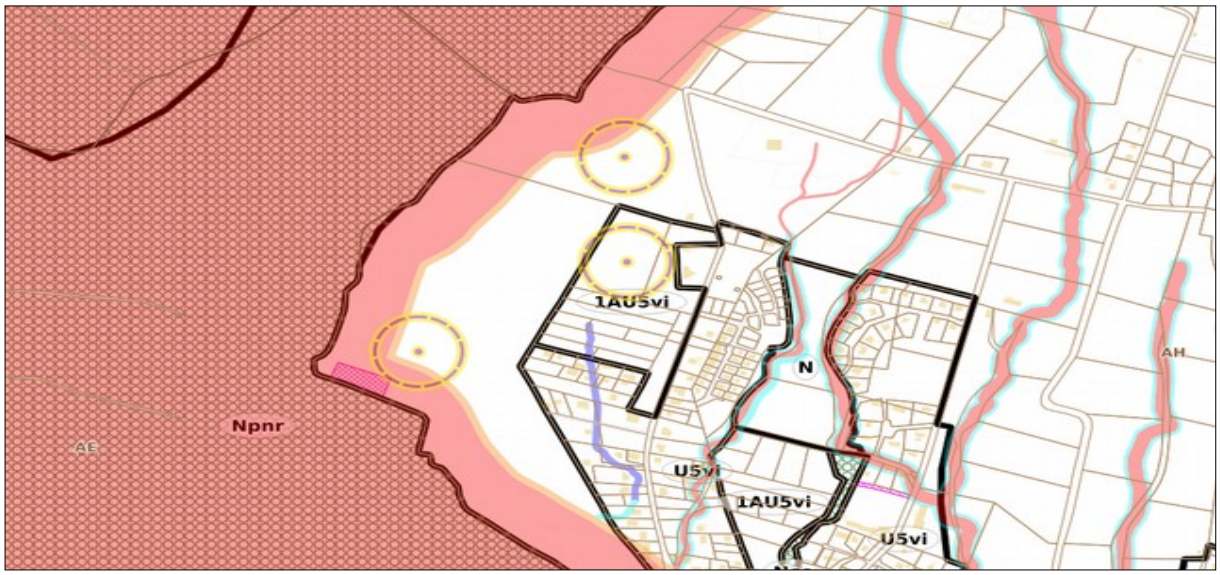
Conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, l'ancien bâtiment d'élevage localisé sur la parcelle CD 809 a fait l'objet d'un changement de destination sur les documents graphiques du règlement. Ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L.151-11 du code de l'urbanisme).

Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

JPT2 : 08	M. MONDON Alain			
Planche n° 8	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AH 1117	1AU5vi	Néant	Grand coude
	AH 1118	A	Néant/R1	//
	AH 1119	A	Néant/R1	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande, sur la parcelle AH 1117 constructible en zonage 1AU5vi, la possibilité de modifier le règlement de R1 + combles à R2 + combles.
● Sollicite la commission d'enquête afin qu'elle répercute sa demande auprès de la mairie dans le but d'obtenir une réponse.
● Justifie sa demande en raison de la création d'un hôtel 4* de 25 chambres dont le projet est en cours.
● Concernant les parcelles AH 1118 et AH 1119, demande le déclassement de 25 000 m² sur chacune de ces parcelles qui jouxtent sur une façade la zone constructible 1AU5vi.
● Estime que ce déclassement lui permettrait de réaliser son projet hôtelier autour duquel il pourrait installer des aménagements touristiques et de de loisirs et ce, dans le but de contribuer à valoriser le caractère patrimonial et touristique du secteur de Grand Coude.
● Rappelle l'existence d'une aire de parapente sur la parcelle AH 1119 qu'il remarque matérialisée sur la cartographie n° 8.



AH 1117, 1118 et 1119

<u>Réponse du maître d'ouvrage</u>

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Espace urbain de référence Agricole	Inclus / Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

<u>Parcelle AH 1117</u> : Le Projet de PLU crée 16 zones urbaines et prend en compte les spécificités de chaque entité géographique, voire même les spécificités de chaque quartier. Ainsi, il existe un zonage spécifique pour :

- l**e cœur de ville historique** pour conserver les formes urbaines de ce centre ancien
- **le quartier de Cayenne** pour cesser les fortes densités et les fortes hauteurs
- **le quartier de Manapany** pour conserver le caractère architectural et paysager
- **les quartiers de Grand Coude et de la Plaine des Grègues** pour valoriser le caractère patrimonial et touristique

Ce sont les secteurs à plus faibles densité
A contrario, les secteurs qui offriront de plus fortes densités et de plus fortes hauteurs :
- le cœur de ville de Saint-Joseph (secteur compris à l'intérieur du Ring)
- les centralités de Langevin et Vincendo :
- les centralités des Lianes et de Jean-Petit

Ainsi, le projet de PLU adapte la densité au mode « habité » des Saint-Joséphois.

Parcelles AH 1118 – AH 1119 :

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU sont les suivants :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements /hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Concernant la parcelle AH 1117, la commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

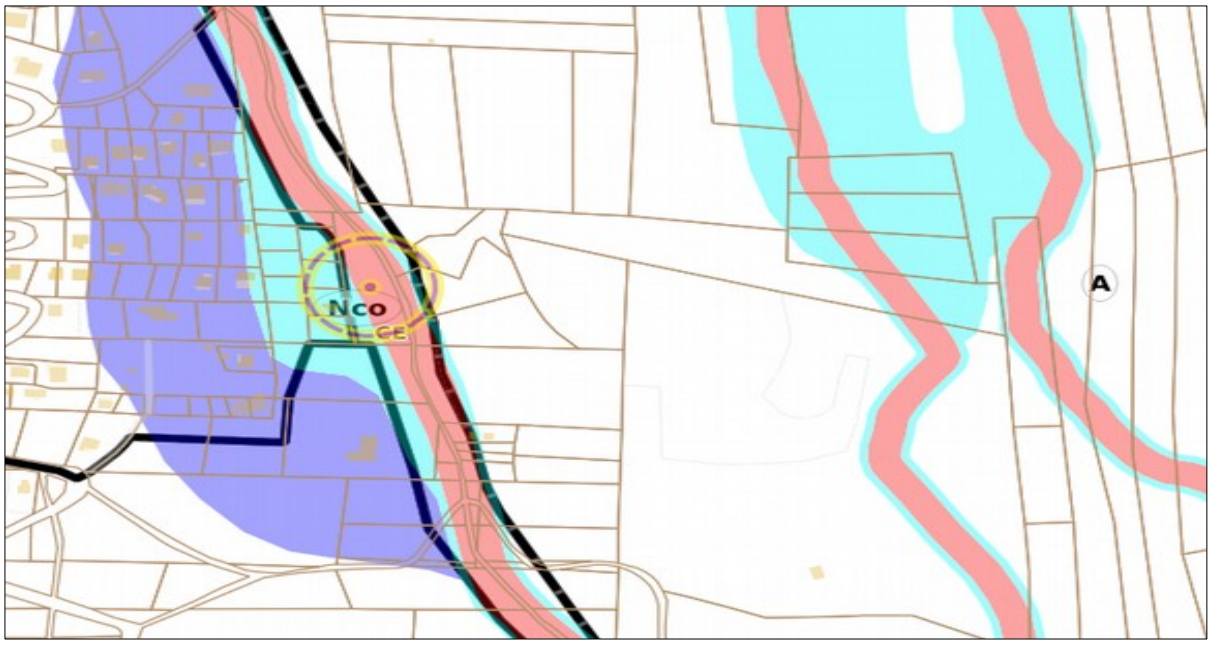
S'agissant des parcelles AH 1118 et 1119, au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

La Maison Pour Tous de JEAN-PETIT (JPT3)
REGISTRE n° 3

JPT3 : 01	M. HOAREAU Jean-Hugues			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 1051	Nco	R1/B2u	Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Demande la possibilité de construire sur une superficie de 400 m² environ.

CE 1051



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Naturel	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

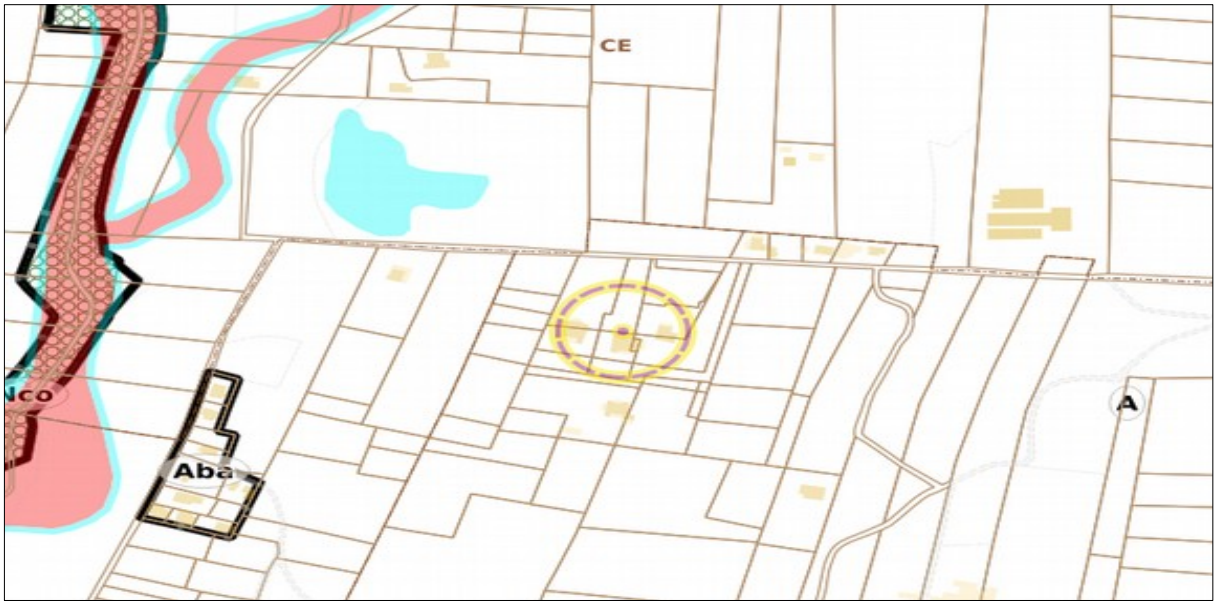
La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

JPT3 : 02	M. Mme MALET Sylvestre Antoine			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BZ 483	A	Néant	Les Jacques
	BZ 484	A	Néant	//
	BZ 485	A	Néant	//
	BZ 639	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Ont effectivement constaté que leurs 4 parcelles sont classées en zone agricole.

● Demandent la possibilité de déclasser 300 m² de terrain pour permettre à leur fille, actuellement en loyer, de construire une maison.

BZ 483, 484, 485 et 639



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

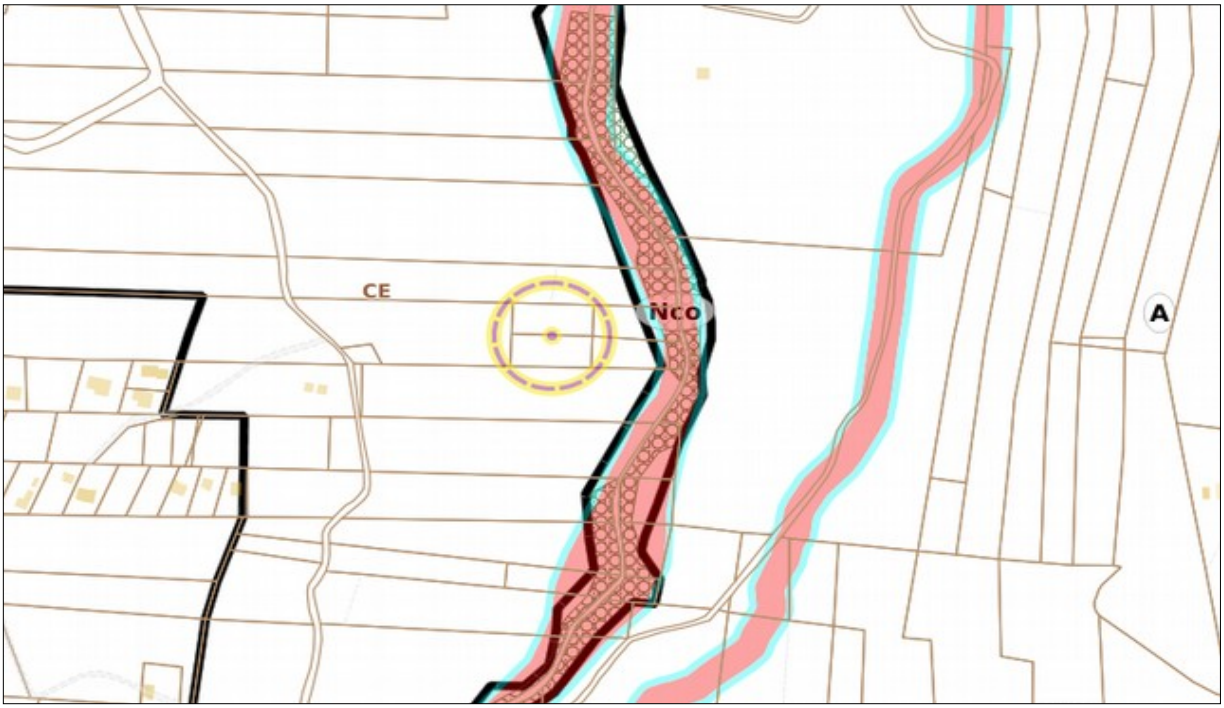
Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

JPT3 : 03	M. HOAREAU Maxime			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 2530 **CE 2531**	A A	Néant Néant	Jean-Petit //
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Demande le déclassement de ses 2 parcelles CE 2530 et CE 2531 en zonage constructible U5.



CE 2530 et 2531

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

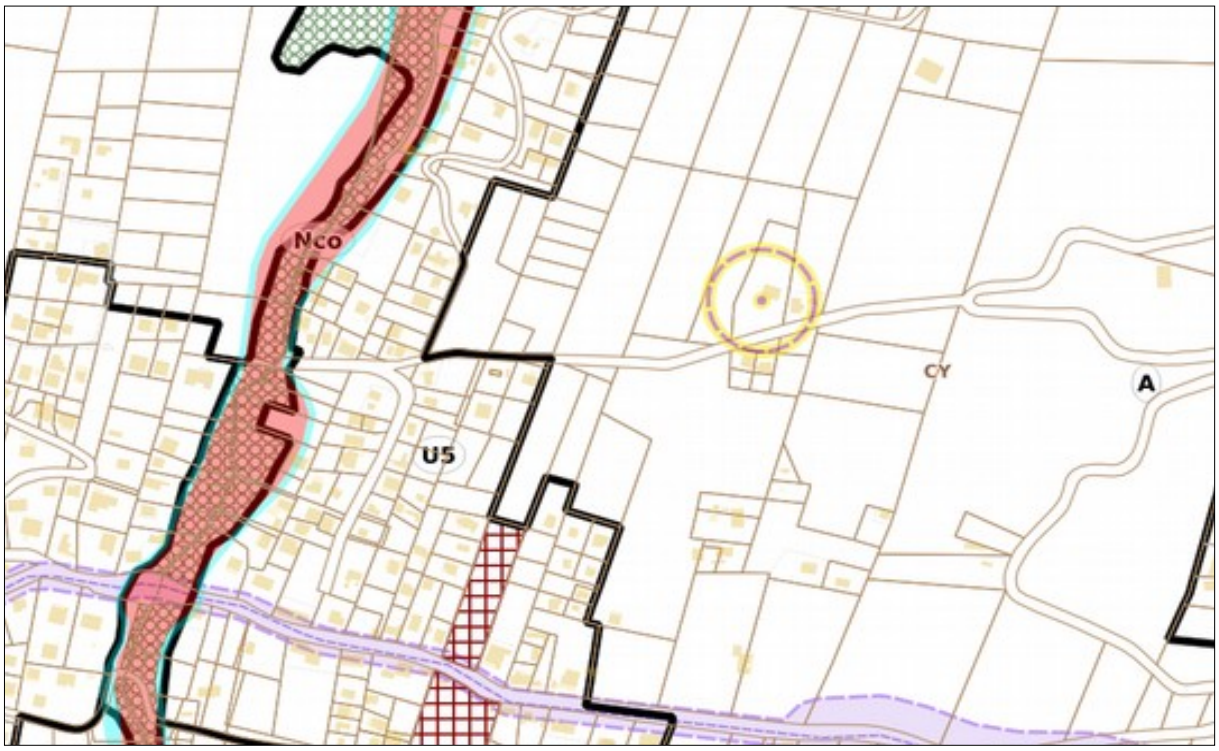
Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

JPT3 : 04	M. & Mme POTHIN Henri			
Planche n° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 356	A	Néant	Girofles
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Demandent le déclassement de leur parcelle CY 356 en zone constructible U5 qui se situe proche de leur terrain.

CY 356



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

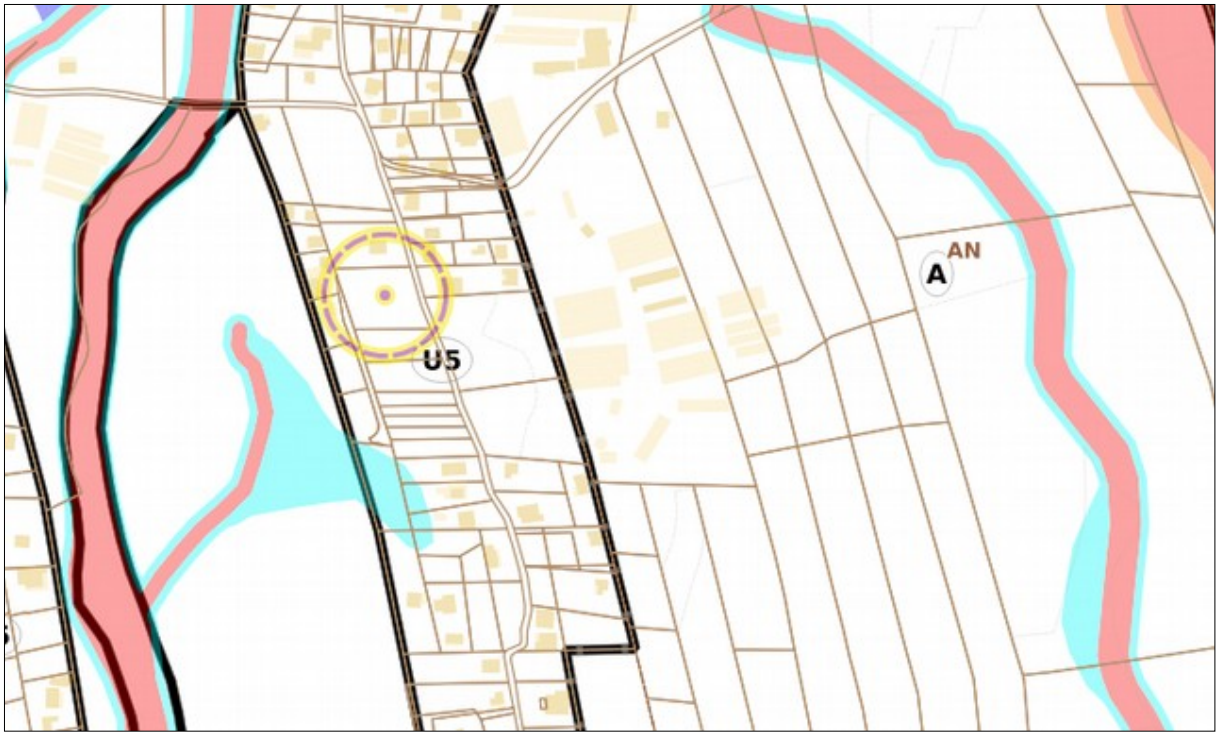
La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

JPT3 : 05	M. DIJOUX Oscar			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AM 38	U5	Néant	Jean-Petit
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Constate avec satisfaction le classement de sa parcelle AM 38 en zonage U5.



AM 38

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

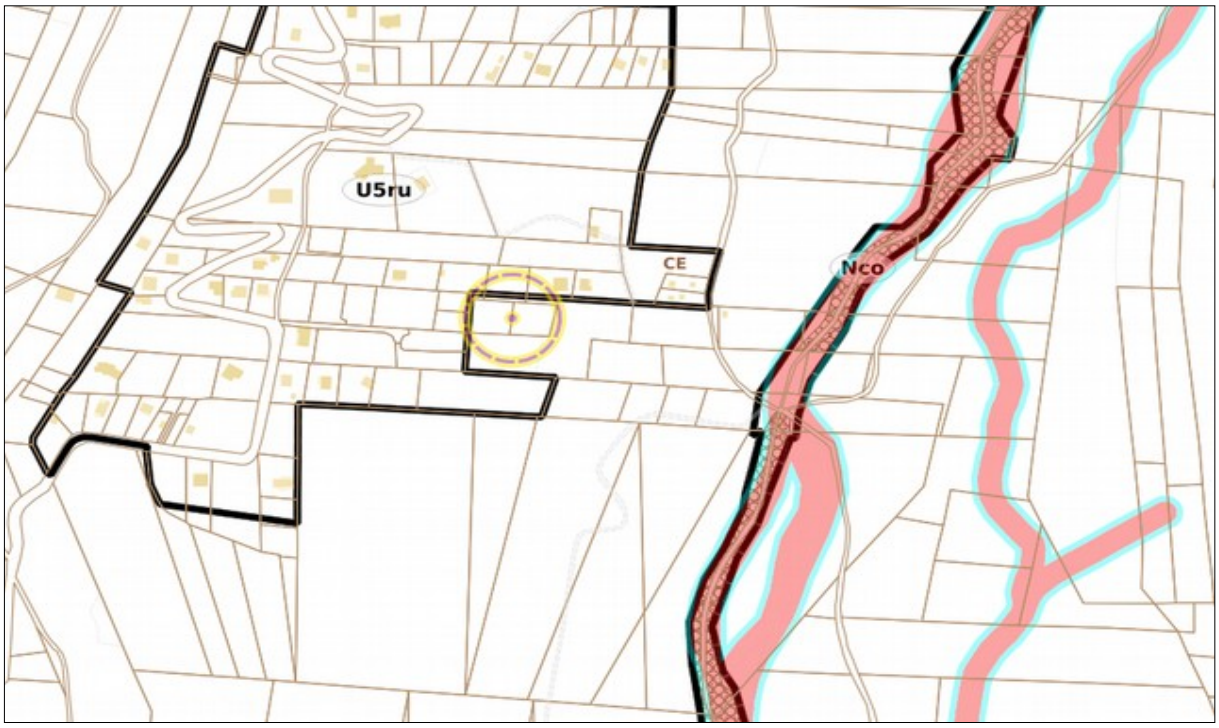
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

JPT3 : 06	Mmes DIJOUX Martine - DIJOUX Danièle			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 1794 **CE 1795**	A A	Néant Néant	Jean-Petit //
Documents remis : Un extrait cadastral				

● Demandent le déclassement des parcelles CE 1794 et CE 1795 en zone constructible U5ru.

CE 1794 et 1795



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence de Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

1.7 MAISON POUR TOUS DE CAROSSE

La Maison Pour Tous de CAROSSE (CAR1)
REGISTRE n° 1

CAR1 : 01	M. & Mme HOAREAU Jules			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BH 310	A	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Sollicitent le déclassement de leur parcelle BH 310 en zonage Aba qui se trouve à proximité.

● Demandent la possibilité de rénover leur maison qui date de l'année 1971 et réaliser une cuisine à l'extérieur.

BH 310



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Il s'agit d'une zone Aba (Agricole bâtie) qui est issue d'une ancienne zone classée en NB au POS valant PLU de décembre 2001, qui n'a pas été retranscrite cartographiquement dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Ce choix de l'inscrire en STECAL a été dicté par l'existence d'activités agricoles dans ce secteur et notamment des élevages à proximité. Ainsi, la redéfinition du contour de la zone est considérée comme de l'extension urbaine et doit être soumise à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Avis de la commission

L'extension ou la création du périmètre STECAL qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

CAR1 : 02	Mme HOAREAU Josette			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BE 243	A/Nco	Néant/R1/R2/B2u	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle BE 243 en zone Aba contigüe à son terrain.

● Habite depuis 1983 une maison construite avec permis de construire.

BE 243



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Il s'agit d'une zone Aba (Agricole bâtie) qui est issue d'une ancienne zone classée en NB au POS valant PLU de décembre 2001, qui n'a pas été retranscrite cartographiquement dans le SAR approuvé le 22 novembre 2011.
Ce choix de l'inscrire en STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) a été dicté par l'existence d'activités agricoles dans ce secteur et notamment des élevages à proximité. Ainsi, la redéfinition du contour de la zone est considérée comme de l'extension urbaine et doit être soumise à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Avis de la commission

L'extension ou la création du périmètre STECAL qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

CAR1 : 03	M. MOREL Christian			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BH 237	A	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A fait une demande de déclassement en 2002 et 2005.
● Réitère sa demande à l'enquête dans le but de construire sa maison principale.

BH 237



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement.
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

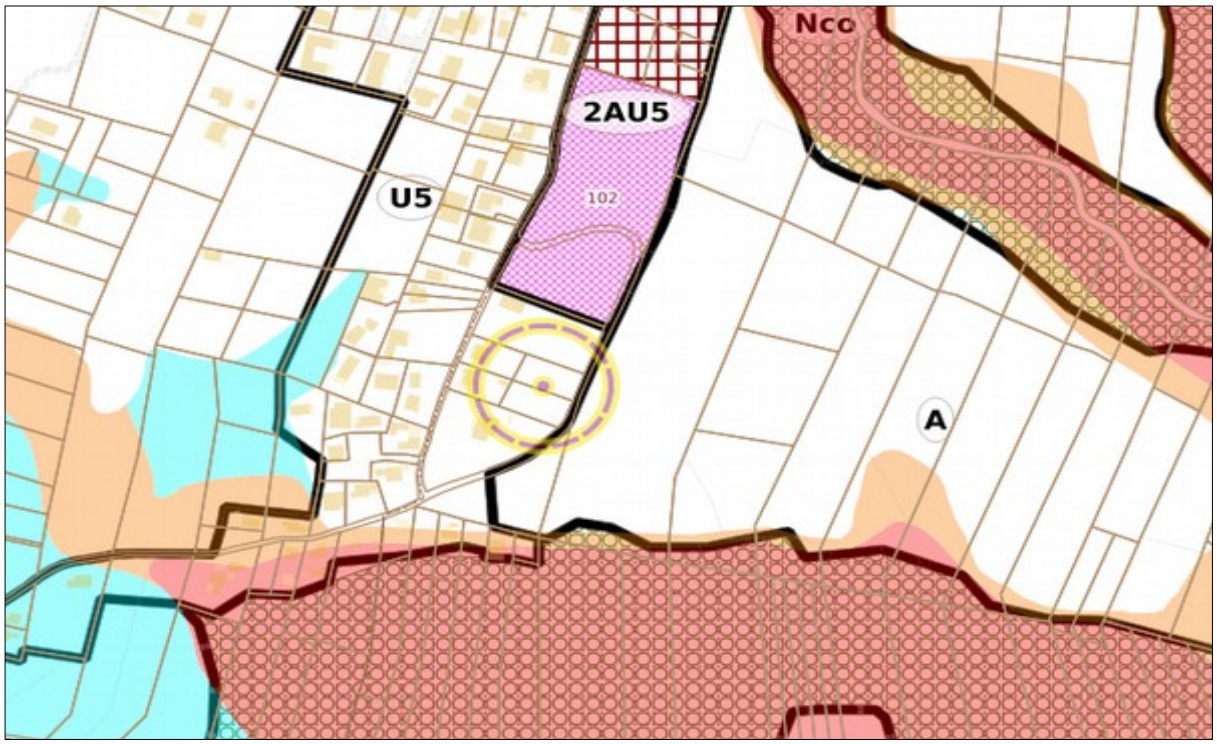
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

CAR1 : 04	M. BARET Paul			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BE 358	U5	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté la cartographie et constaté que sa parcelle est située en zonage U5.

BE 358



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

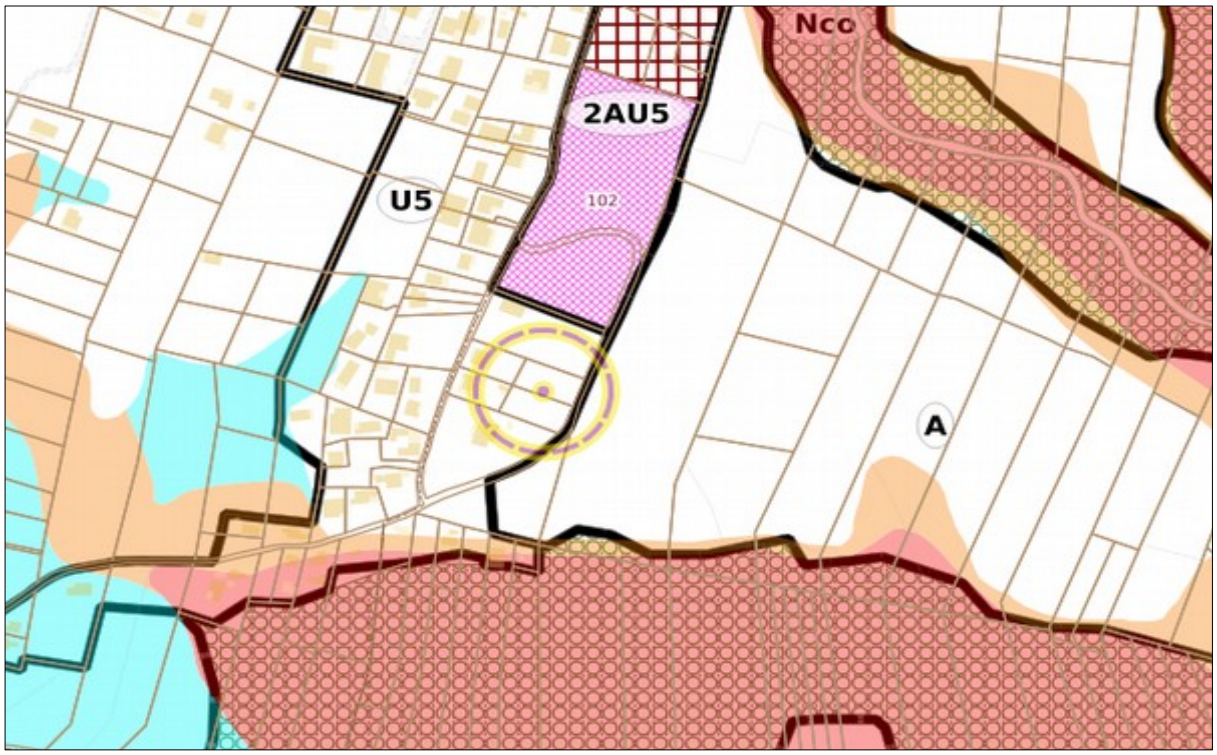
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

CAR1 : 05	Mme BARET Floriane			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BE 359	U5	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A consulté la cartographie et constaté que sa parcelle est située en zonage U5.

BE 359



<u>Réponse du maître d'ouvrage</u>

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

<u>Avis de la commission</u>

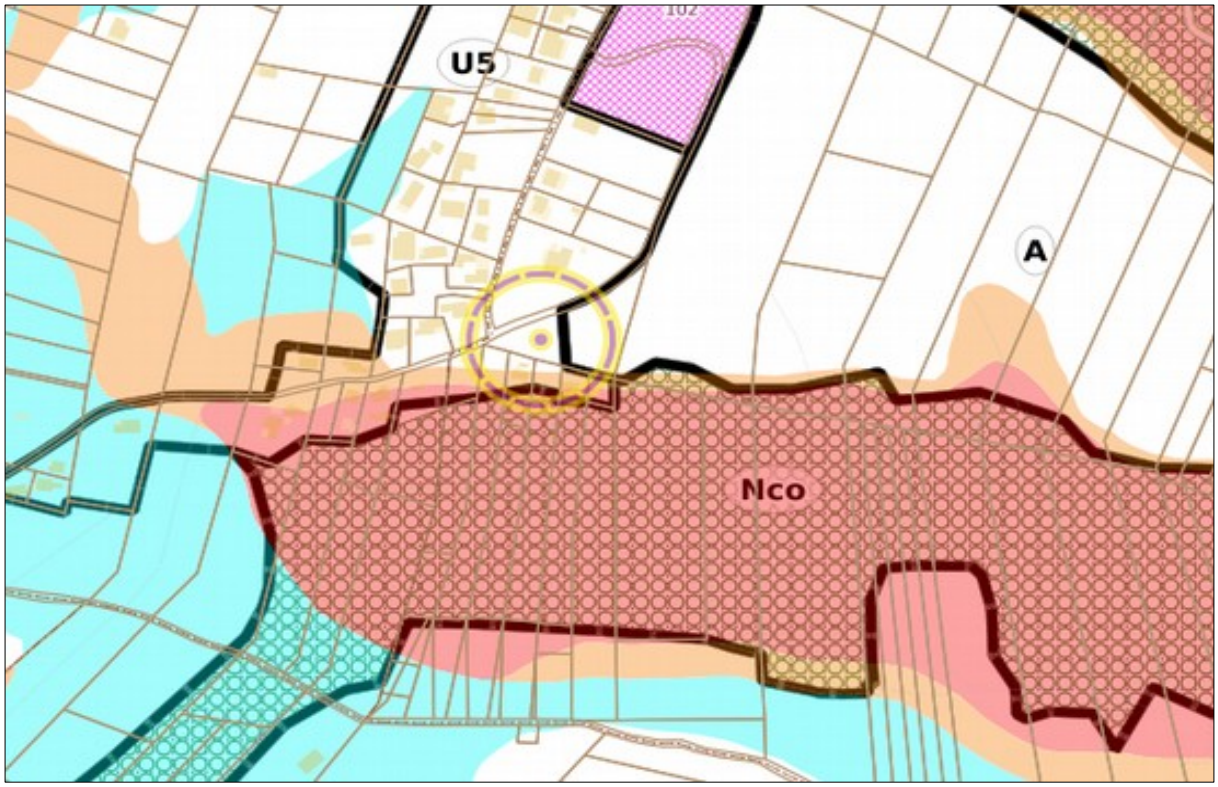
Pas de remarques particulières.

CAR1 : 06	Mme BIDON Elisène			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BE 2	A/U5	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle en zone constructible.

● Constate sur la cartographie que sa parcelle est contigüe au zonage U5.

BE 2



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Espace urbain de référence	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Une partie de la parcelle est classée en zone U5 au projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018.

Avis de la commission

La commission d'enquête valide la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

CAR1 : 07	M. BARET Philippe			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AY 145	A	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Rappelle qu'il a demandé à 2 reprises (le 06/02/2008 et le 11/10/2016) le déclassement de sa parcelle.
● Signale actuellement à environ 100 m de sa parcelle, l'existence de 2 maisons.
● Informe que sa parcelle est pourvue de tous les réseaux.

AY 145



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

CAR1 : 08	M. MOREL Bertrand			
Planche n° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AW 422	A	Néant	Bézaves
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle en rappelant qu'il l'a déjà demandé à plusieurs reprises antérieurement.

● Signale que son terrain se située à environ 100 mètres des zones constructibles et « borné » d'habitations autour.

AW 422



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

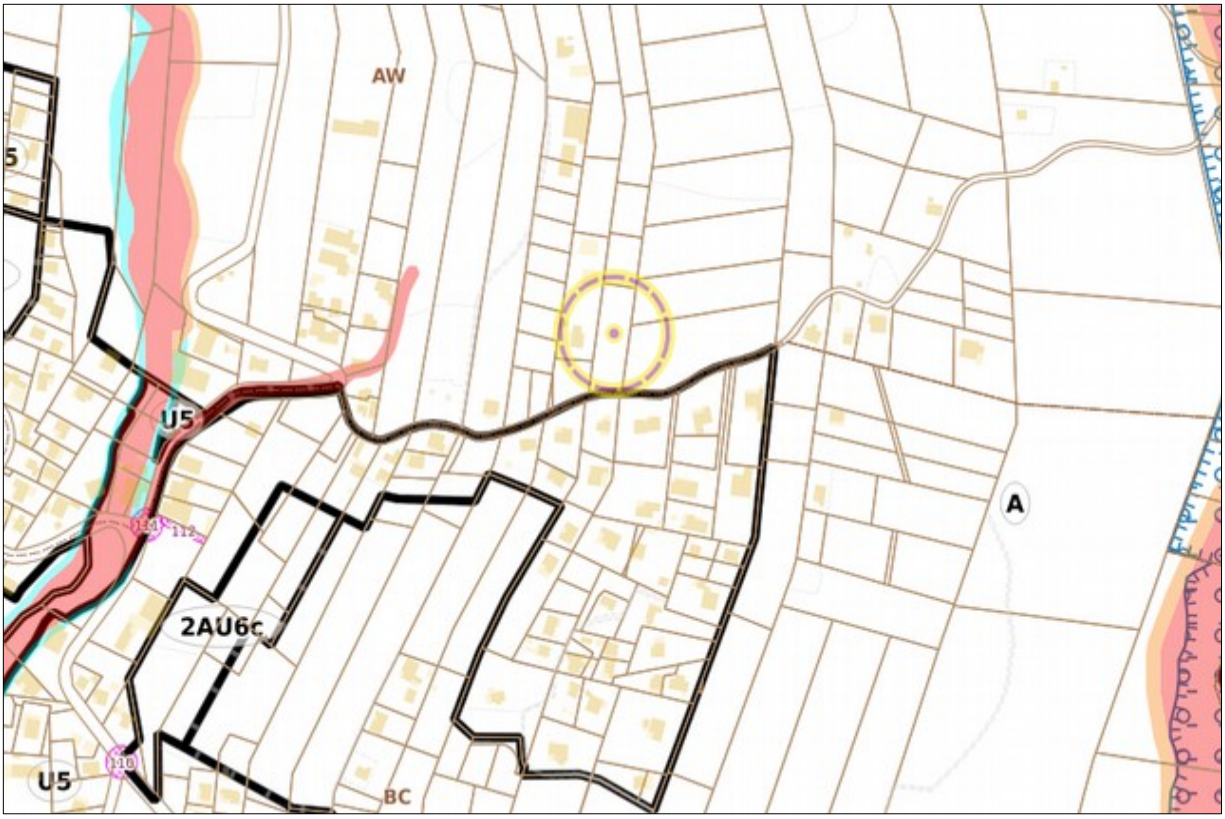
Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

CAR1 : 09	M. JEANNETTE Joseph-André			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AW 288	A	Néant	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral. * Un courrier de 2 pages adressé à la Présidente de la commission. * Un courrier d'une page adressé à M. le Maire de Saint-Joseph + Réponse de la mairie. * Un extrait du POS de 1994.				

● Demande à ce que soient repris en compte les éléments figurant dans ses différents courriers, et confirme à cet égard sa demande de déclassement.

Contenu du courrier remis à la Présidente de la commission

● A adressé par courrier en date du 14 août 2018, une demande de déclassement de la parcelle AW 288 à M. le Maire d'une contenance de 1 750 m².
● Devait construire sa maison en fin d'année 2000 sur cette parcelle en zone NB pour moitié de sa superficie, mais ce projet n'a pas vu le jour en raison d'une porcherie qui avait été construite à proximité, rendant impossible tout projet de construction dans un rayon de 100 mètres, selon les services de l'urbanisme.
● Après une audience accordée par le Maire à l'époque, ce dernier lui a confié qu'il était inutile de déposer un permis de construire.
● Par la suite, le terrain a été déclassé en 2001.
● Estime que l'implantation de cette porcherie visait uniquement à l'empêcher de construire, et pense qu'un petit différend qu'il a eu avec son propriétaire au sujet de la création d'un chemin entre les 2 propriétés, en est la cause.
● Relève que cette porcherie n'existe plus, puis remplacée rapidement par un élevage de poulets.
● Signale qu'aujourd'hui, c'est une maison d'accueil pour personnes âgées qui occupe le site.
● Informe qu'après toutes ces péripéties, il n'est plus question de construire, mais néanmoins, demande le déclassement d'une partie de son terrain.
● Termine sa requête en rappelant la teneur du courrier qu'il a adressé au maire de Saint-Joseph, selon lequel courrier, il sollicite une certaine bienveillance à son égard afin qu'une partie de sa parcelle déclassée, qu'il mettrait en vente, lui permettrait de venir en aide d'une façon un peu plus conséquente à son fils habitant la métropole, sans emploi, et de surcroît, malade.



AW 288

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

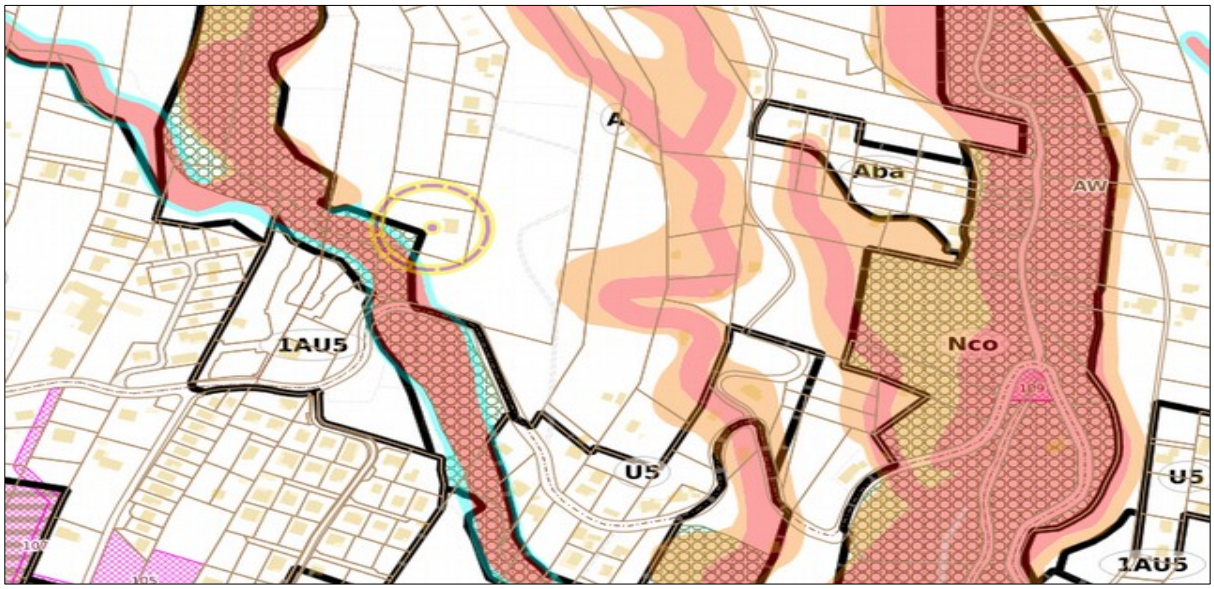
Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

CAR1 : 10	Mme BEAUPAGE Marie-Lucilda			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AW 8	A/Ebc	Néant/B2u	Les Lianes
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AW 288 afin de construire des maisons pour ses 4 enfants.



AW 8

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

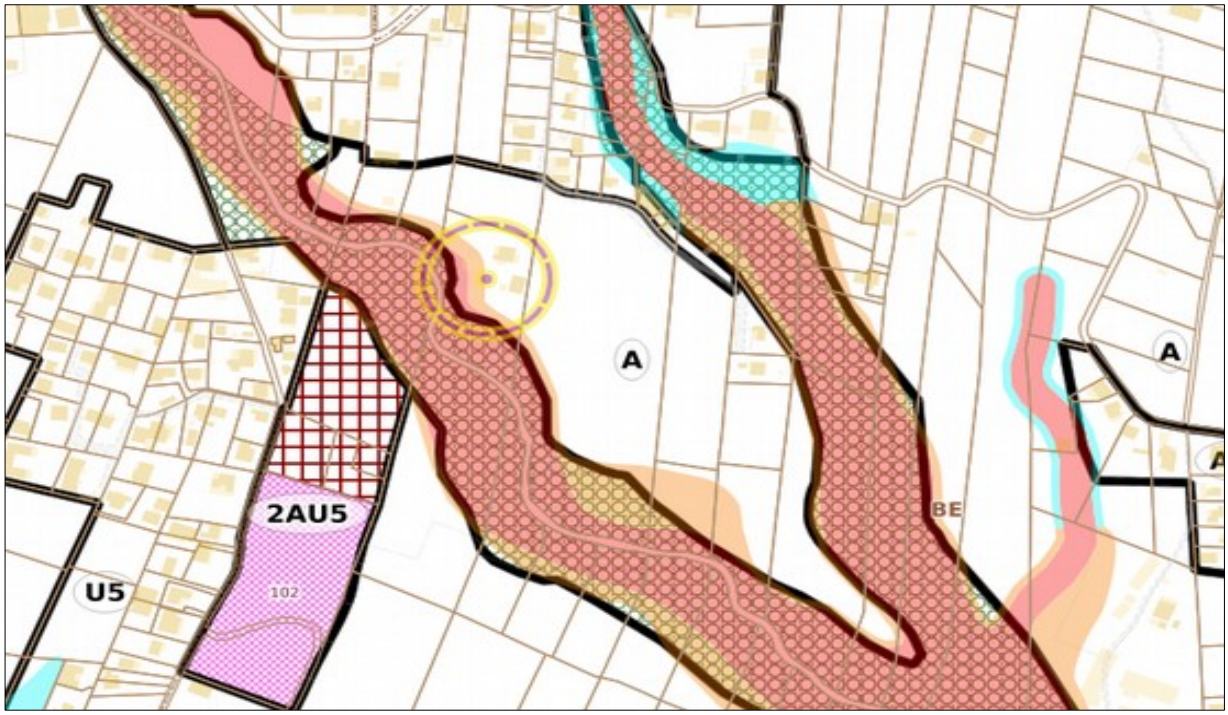
Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

La Maison Pour Tous de CAROSSE (CAR2)
REGISTRE n° 2

CAR2 : 01	Mme BENARD Jean-Luc			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BE 233	A/Ebc	Néant/R1/R2	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

- Demande le déclassement de sa parcelle BE 233.
- Signale qu'elle a construit sa maison légalement en 1985 avec un permis de construire.
- Rappelle que tous les réseaux sont opérationnels sur son terrain.

BE 233



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Cette parcelle est classée en partie en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017. Elle est concernée notamment par un aléa inondation fort prenant en compte l'écoulement de la ravine de Carosse. Les parties qui ne sont pas impactées par le PPR sont situées en zone agricole, et non en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011. Par conséquent, elle ne peut pas faire l'objet d'une modification de zonage dans le PLU.

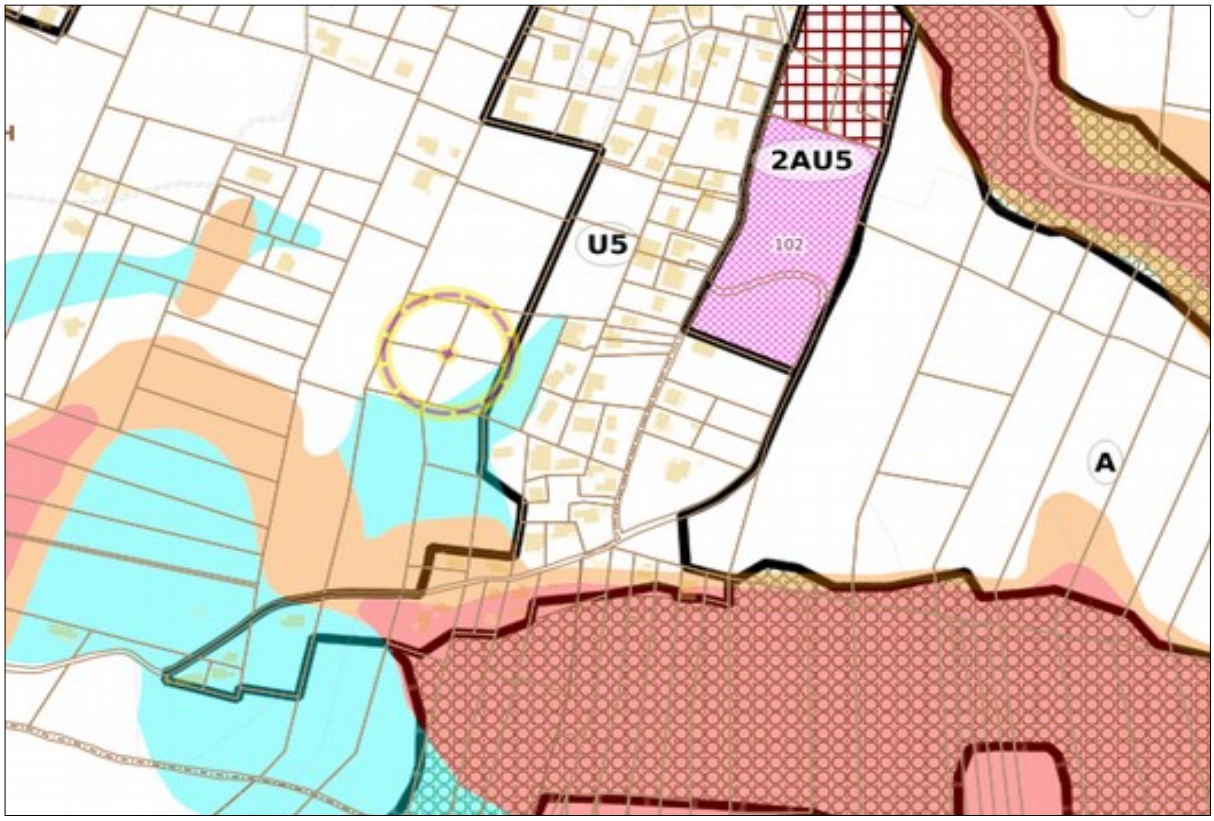
Avis de la commission

Les servitudes établies par le PPR approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017 s'imposent au PLU, et ne peuvent être remises en question.

CAR2 : 02	M. LEBRETON Jean-Paul			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BH 495	A	Néant	Carosse
	BH 496	A	Néant	//
	BH 497	A	Néant/B2u	//
	BH 498	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● A construit sa maison sur sa parcelle BH 495 avec permis en 2001.
● Demande le déclassement de 400 m² de terrain sur cette parcelle BH 495.
● Demande le déclassement de 400 m² de terrain sur les parcelles BH 496, BH 497, BH 498.
● Remarque sur la cartographie le zonage U5 qui jouxte les parcelles BH 497 et BH 498.
● Informe de la présence des réseaux sur la parcelle BH 495 et proches de toutes les autres parcelles.

BH 495, 496, 497 et 498



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement.
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements /hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

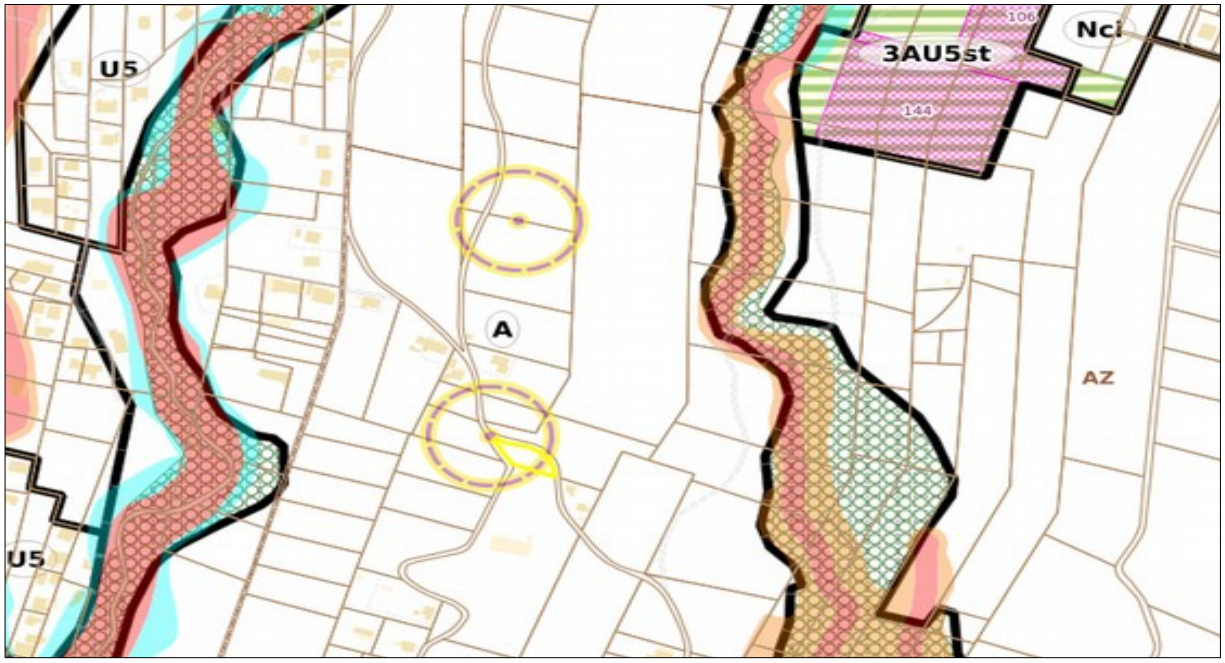
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

CAR2 : 03	M. MAILLOT Gérard			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AZ 4	A	Néant	Carosse
	AZ 8	A	Néant	//
	AZ 9	A	Néant	//
	AZ 10	A	Néant	//
	AZ 330	A	Néant	//
	AZ 332	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● S'est renseigné sur le classement de ses parcelles.
● Aurait souhaité un déclassement mais constate que c'est difficile.

AZ 4, 8, 9, 10, 330 et 332



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les parcelles ne sont pas situées en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

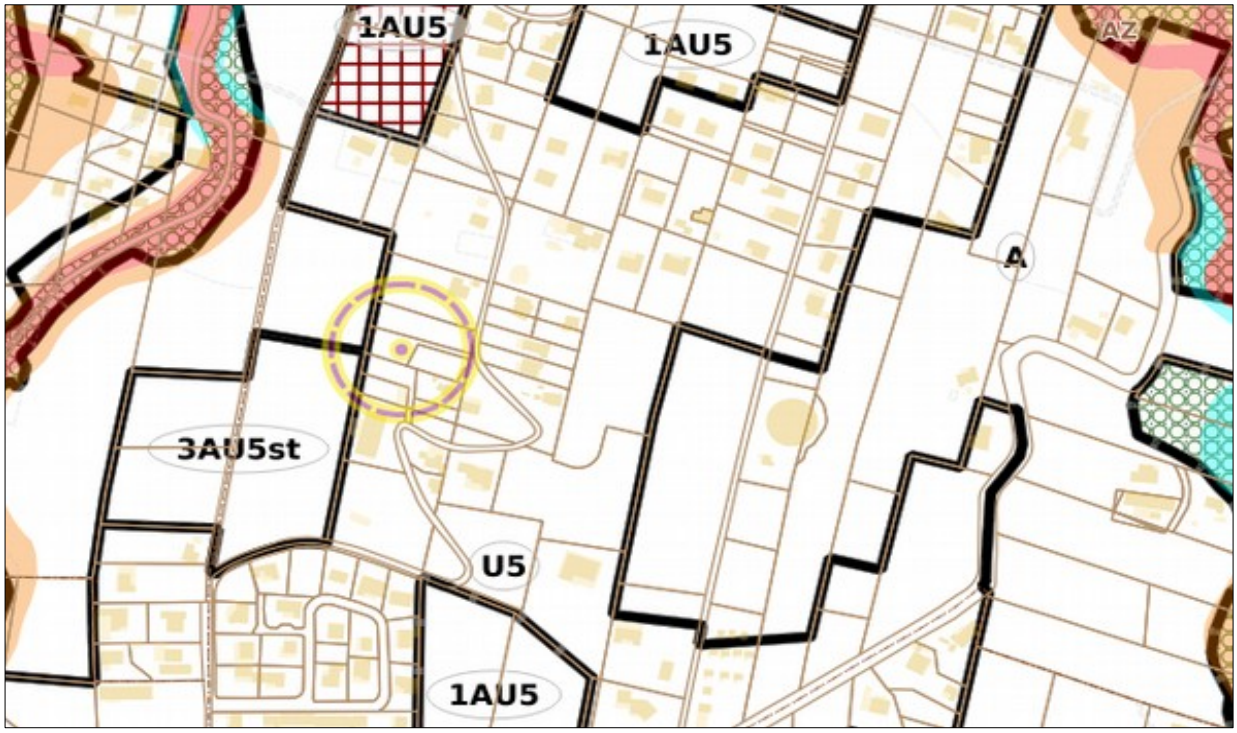
Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

CAR2 : 04	M. HOAREAU Jérôme			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AZ 820	U5	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Envisage d'acquérir cette parcelle AZ 820.
● A consulté le règlement applicable au zonage U5.
● Est satisfait d'être fixé sur les conditions de constructibilité de ce zonage.

AZ 820



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

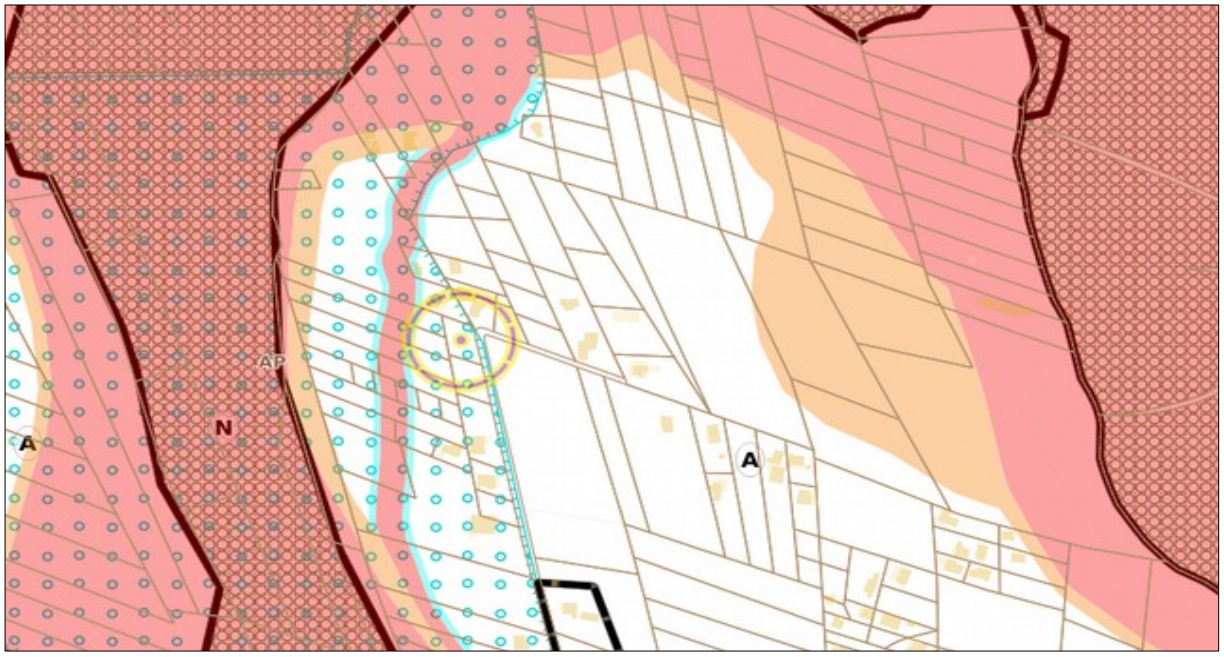
Avis de la commission

Pas de remarques particulières.

CAR2 : 05	Mme LEBRETON Marie-Régine			
Planche n° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AP 304	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de sa parcelle AP 304 en zone constructible.
● Signale la présence de tous les réseaux sur son terrain.
● Rappelle que le secteur n'est frappé d'aucuns risques d'inondations ou de mouvements de terrain.

AP 304



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

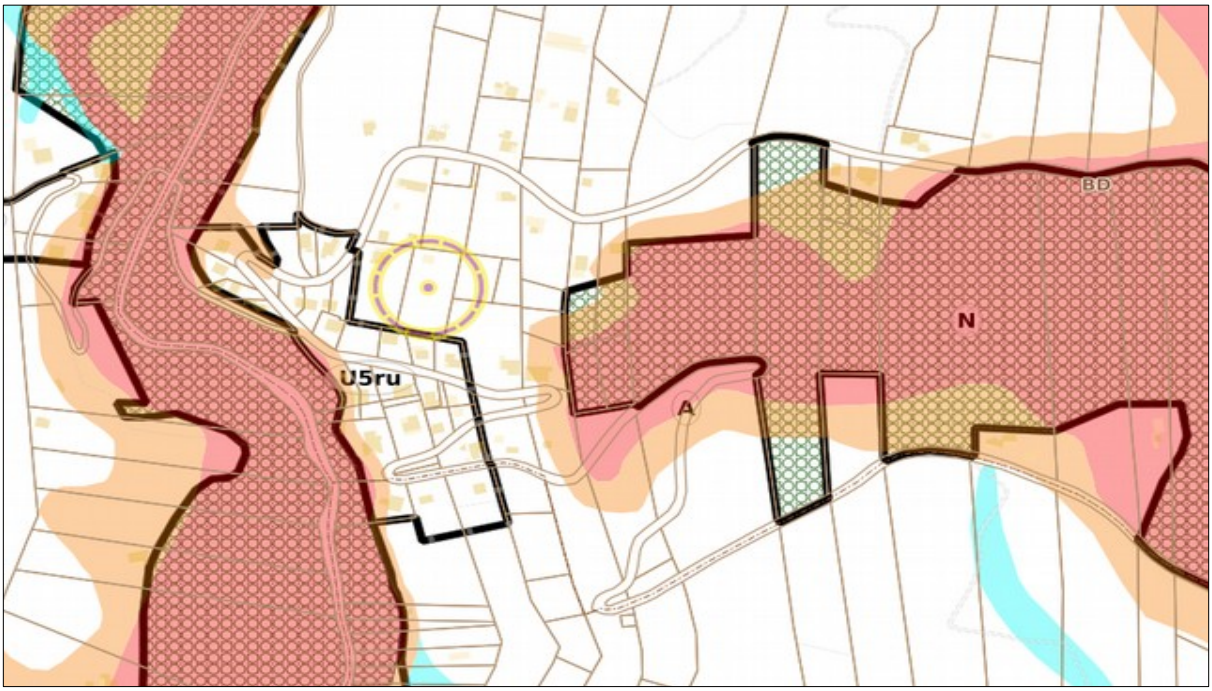
Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

CAR2 : 06	Mme PAYET Christine			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BD 247	A	Néant	Bézaves
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement partiel de sa parcelle BD 247 en zone constructible U5ru, afin de permettre à sa fille de construire une maison.

● Signale que sa parcelle est contigüe au zonage U5ru.

BD 247



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines, sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

La Maison Pour Tous de CAROSSE (CAR3)
REGISTRE n° 3

CAR3 : 01	Mme HOAREAU Marie-Anise			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BD 70	A/N	R1/R2/Néant	Bézaves
	BD 142	A/N	R1/R2/Néant	//
	BD 143	A/N	R1/R2/Néant	//
	BD 145	A/N	R1/R2/Néant	//
	BD 146	A/N	R1/R2/Néant	//
	BC 240	A/N	R1/R2/Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que sa parcelle BD 70 classée en zone agricole soit déclassée en zone constructible.

BD 70, 142, 143, 145, 146 et 240



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles, dont la parcelle BD 70, sont classées en grande partie en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017. Elles sont concernées notamment par un aléa mouvement de terrain élevé lié aux chutes de pierres et de blocs observées sur les flancs du piton Entonnoir. Par conséquent, elles ne peuvent pas faire l'objet d'une modification de zonage dans le PLU.

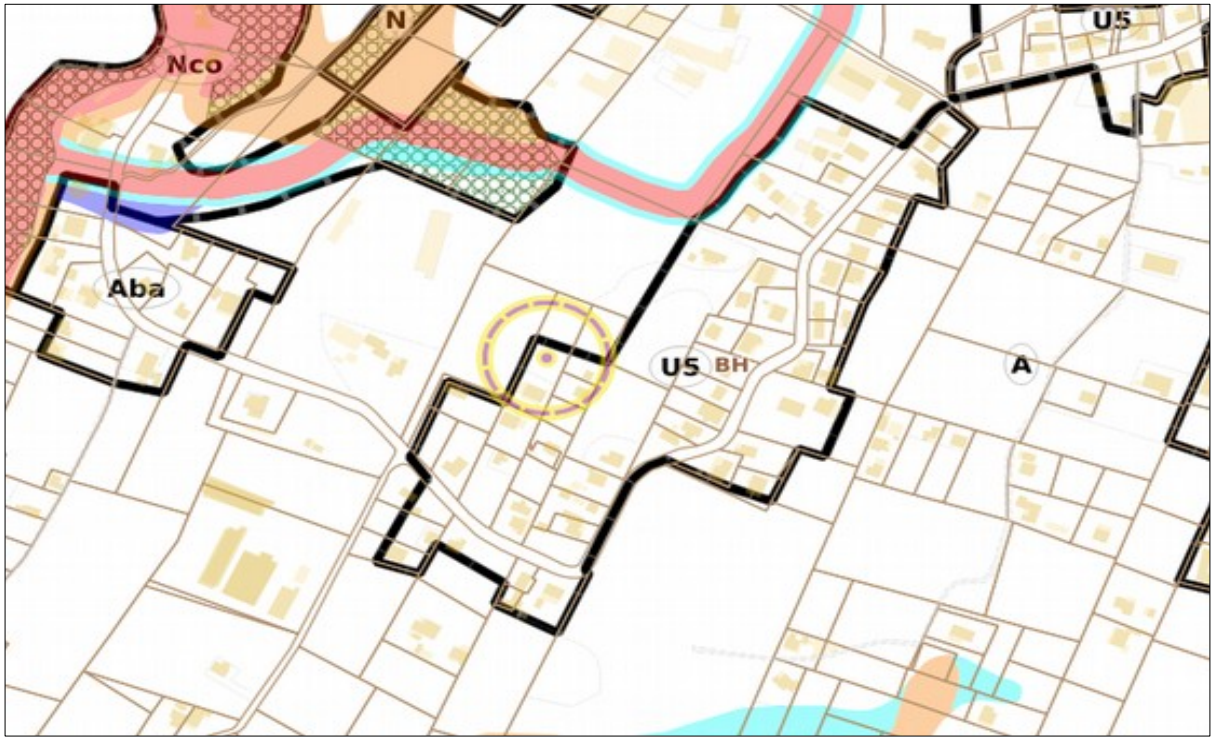
Avis de la commission

Les servitudes établies par le PPR approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017 s'imposent au PLU, et ne peuvent être remises en question.

CAR3 : 02	M. ABLANCOURT Alfred			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BH 78	U5/A	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande que sa parcelle BH 78 soit déclassée en zonage U5.

BH 78



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

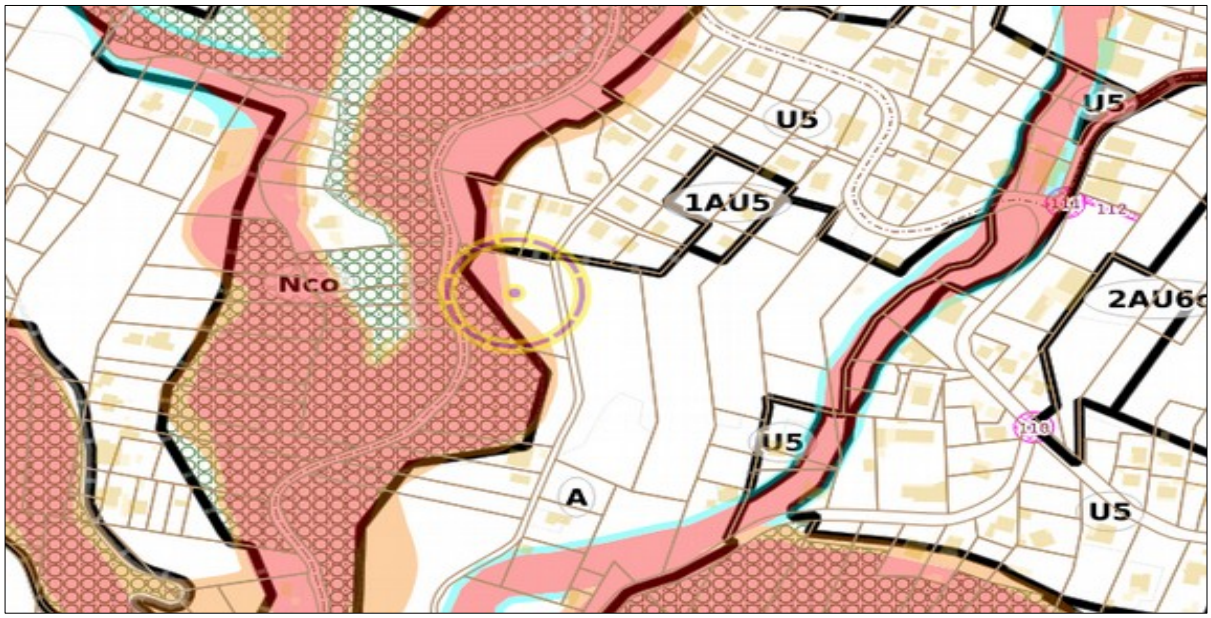
Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

CAR3 : 03	M. PAYET Guy			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BC 222	A/Nco	Néant/R1/R2	Bézaves
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande la possibilité de construire une maison sur la partie classée en zone agricole.
BC 222



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

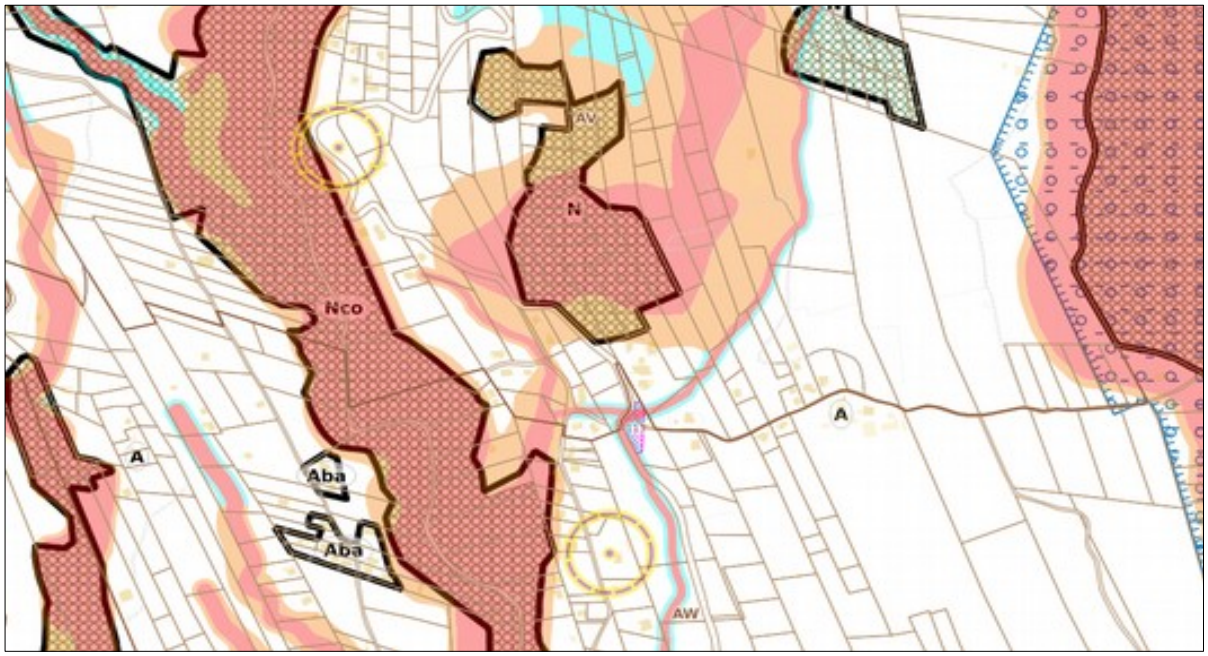
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

CAR3 : 04	M. PAYET Jean Marc			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AW 258 **AV 264**	A A	Néant Néant	Plaine des Grègues //
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande la possibilité de construire une maison sur chaque parcelle.

AW 258 et AV 264



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les parcelles ne sont pas situées en continuité des espaces urbanisés existants, identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

CAR3 : 05	Mme LIGER Josie			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 225	A	Néant/B2u	Plaine des Grègues
	AV 226	A	Néant	//
	AV 227	A/N	Néant/R2	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande la possibilité de construire une maison sur chaque parcelle.

AV 225, 226 et 227



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les parcelles ne sont pas situées en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

CAR3 : 06	M. FONTAINE Jeannick			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BH 156	A	Néant	Carosse
	BH 261	A	Néant	//
	BH 262	A	Néant	//
	BH 263	A	Néant	//
	BH 482	A	Néant	//
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de toutes ses parcelles en zonage U5, dont trois d'entre elles jouxtent le zonage U5.

BH 156, 261, 262, 263 et 482



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus/hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

CAR3 : 07	M. BARET Joseph			
Planche n° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BW 757	A/U3a	Néant	Centre-ville
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de 2 000 m² environ de la partie agricole en zonage U3a.
● Souhaite installer ses deux enfants qui sont en location.



BW 757

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Une partie de cette parcelle est classée en zone U3a dans le projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018. Une nouvelle possibilité d'extension urbaine ne pourra plus répondre aux limites et aux conditions fixées au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Une partie de la parcelle est classée en zone U3a dans le projet de PLU.
Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle restante devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

CAR3 : 08	M. BARET Joseph			
Planche n° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BH 118	A	Néant	Carosse
Documents remis : Un extrait cadastral.				

● Demande le déclassement de la partie de parcelle sur laquelle sont situées les 2 petites maisons.
● Signale l'existence des réseaux Eau et électricité.

BH 118



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

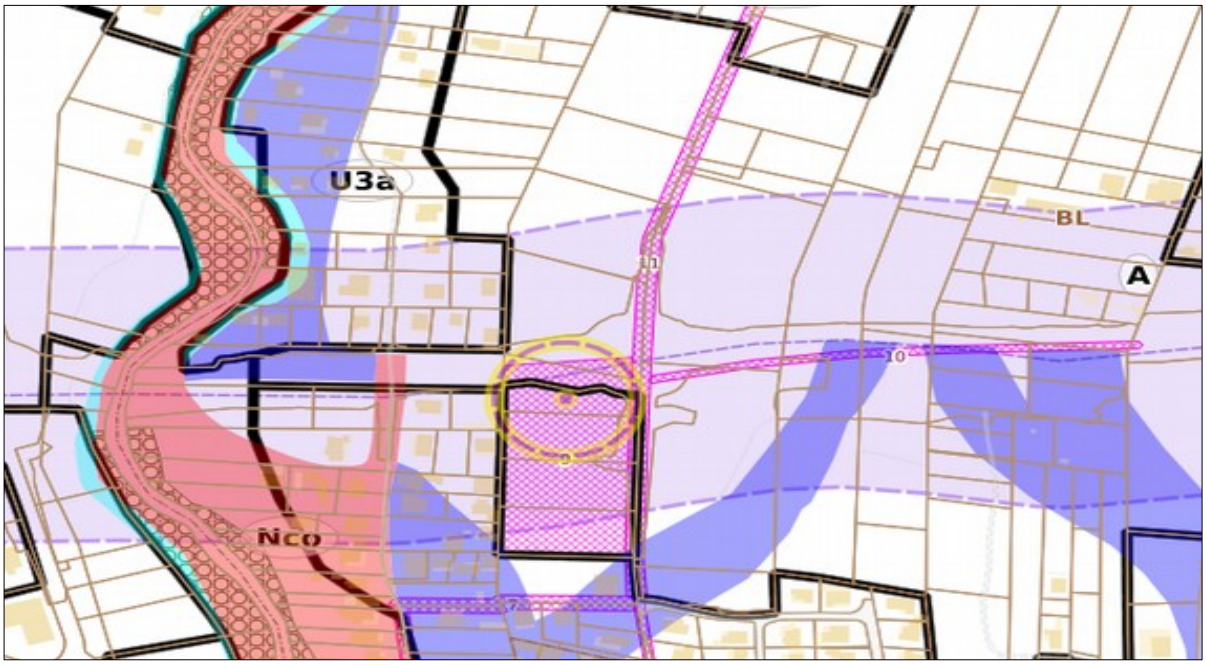
1.8 REGISTRE NUMERIQUE

NUM : 01	Mme HOAREAU - FINOT Carole			
Planche N°1	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	BL 993	3AU3	Néant	Grègues
Documents remis : Néant				

N'a plus la possibilité d'exercer une activité agricole, une partie de leur terrain de 1100 m2 étant « pris » par la Mairie. Réseau AEP à proximité.

- Souhaite créer une habitation moderne.
- Demande la consultation de son dossier sur le projet de développement.
- Demande donc le déclassement de la parcelle BL 993.

BL 933



<u>Réponse du maître d'ouvrage</u>

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Zone agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est classée en zone « 3AU3 » qui correspond aux zones d'extension urbaine situées dans la zone préférentielle d'urbanisation identifiées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Cette parcelle est concernée par les emplacements réservés n°9 et 11. La destination de ces emplacements réservés prévoit :

- La création d'un barreau de liaison en lien avec la livraison de la Contournante : ce projet routier a pour finalité de structurer le quartier des Grègues, de fluidifier le trafic et améliorer l'accès aux divers équipements et services publics.
- La création d'une gendarmerie : ce projet participe à la dotation en équipements publics de la commune tout en conservant la cohérence avec les services publics de sécurité existants (caserne de sapeurs-pompiers).

Avis de la commission

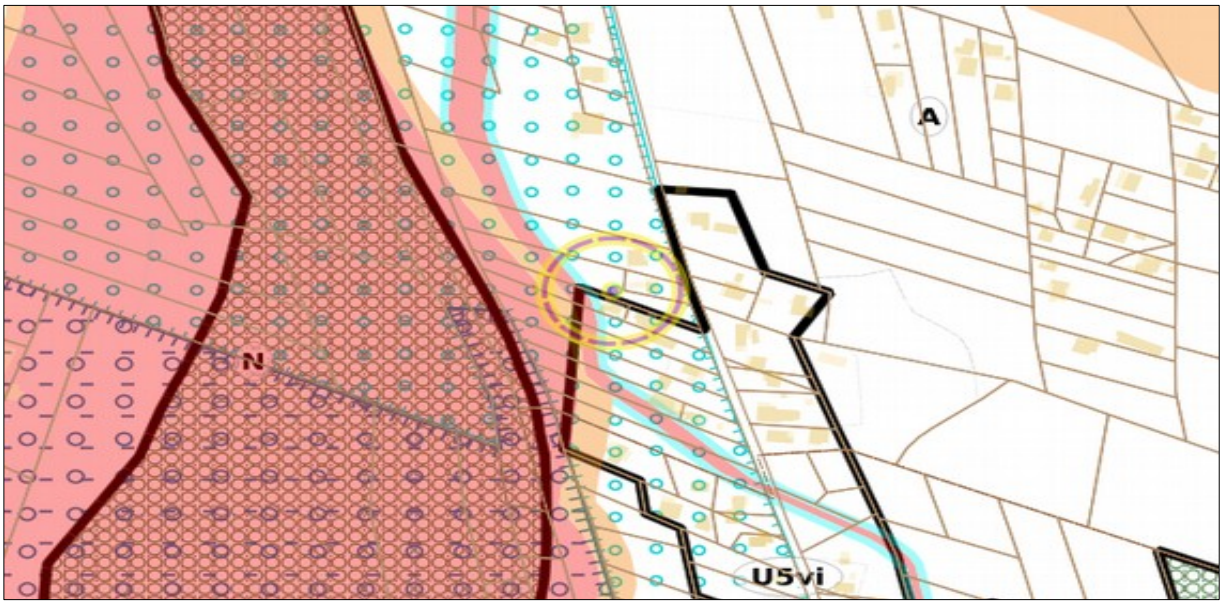
La commission d'enquête a effectué une visite de terrain qui lui a permis d'appréhender sur place, de manière plus précise, la configuration des lieux et la justification de l'existence des 3 emplacements réservés (7 - 9 et 11) programmés au projet de PLU.
Compte tenu de ses réflexions, la commission d'enquête estime qu'il n'est pas nécessaire de procéder à la démolition des habitations existantes, dès lors que selon elle, un espace suffisant en foncier, dans leur environnement, peut répondre à la création de la voie devant relier la rue des Fuchsias à la rue Justinien Vitry. Par conséquent, cette solution préconisée par ladite commission d'enquête, est de nature à atténuer l'atteinte à la propriété privée.
Par ailleurs, un barreau de liaison sera créé à partir du rond-point de la contournante, voirie déjà existante, barreau qui reliera la prochaine voirie citée ci-avant. Ces 2 nouvelles voies ont vocation à desservir la future gendarmerie et à structurer le réseau viaire du secteur, d'où l'intérêt général du projet.
En outre, il est bon de souligner que ces 3 emplacements réservés sont destinés à la création de la nouvelle gendarmerie, service public par excellence.
Enfin, dans le cadre des négociations devant conduire aux acquisitions foncières, la commission d'enquête invite le maître d'ouvrage à faire preuve de compréhension auprès des propriétaires effectivement très impactés par le projet.

NUM : 02	Mme GASPARD Marie-Claire			
Planche N° 7	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	AP 629	A	R1/R2/B2u/Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Courrier demande de déclassement (1 page)				

Parcelle située entre deux maisons qui sont desservies par les réseaux. D'après leur écrit, lors d'une réunion, M. le Maire a précisé que si les conditions étaient réunies, un éventuel déclassement pourrait être envisagé.

- Demande le déclassement de la parcelle en zone constructible.

AP 629



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5vi lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

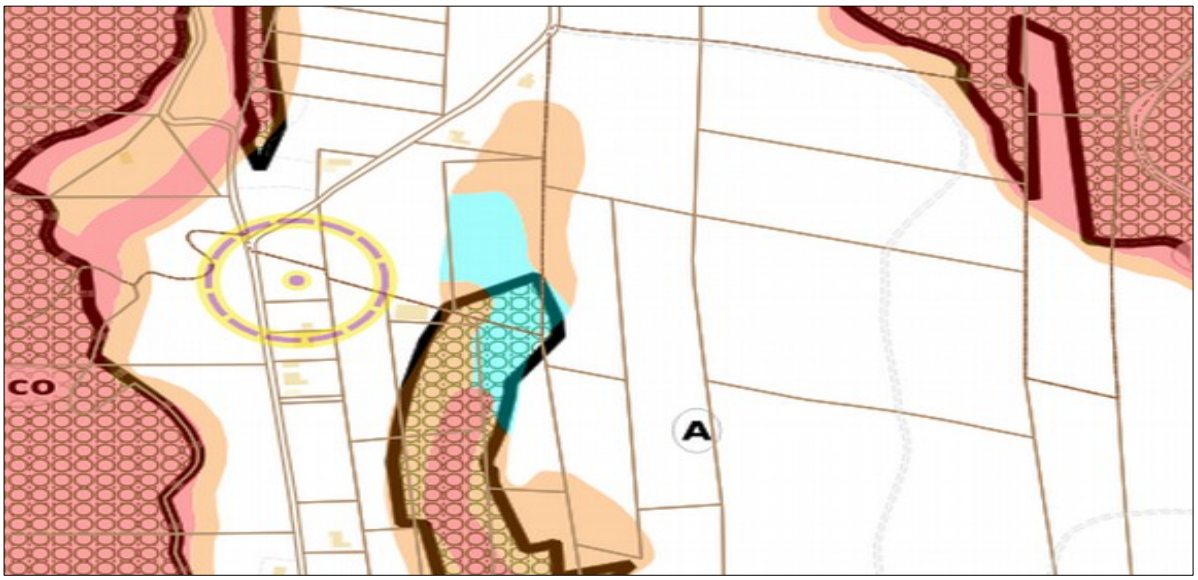
La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

NUM : 03	M. HOAREAU Sébastien			
Planche N° 3	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	AY 345	A	Néant	Les Lianes
Documents remis : Néant				

Parcelle d'une superficie de 800 m2, non viable pour une exploitation agricole.
Raccordée au réseau d'eau potable, les autres réseaux étant à proximité.

- Demande le déclassement afin de construire sa maison pour sa famille.

AY 345



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

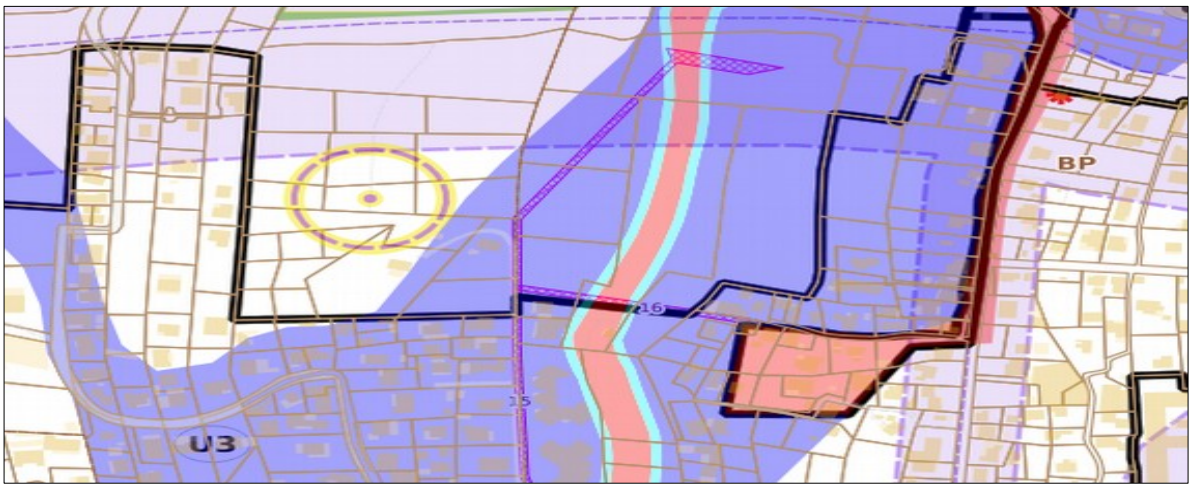
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

NUM : 04	Mme DIJOUX-SCHILTIGHEIM Rose-May			
Planche N° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 1055	A	Néant	Grègues
	BL 1056	A	Néant	//
	BL 1057	A	Néant/B2	//
Documents remis : Néant				

- Demande le déclassement de ses parcelles en zone constructible.
- Est favorable à un projet d'aménagement que pourrait éventuellement lui proposer la collectivité.

BL 1055, 1056 et 1057



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements /hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

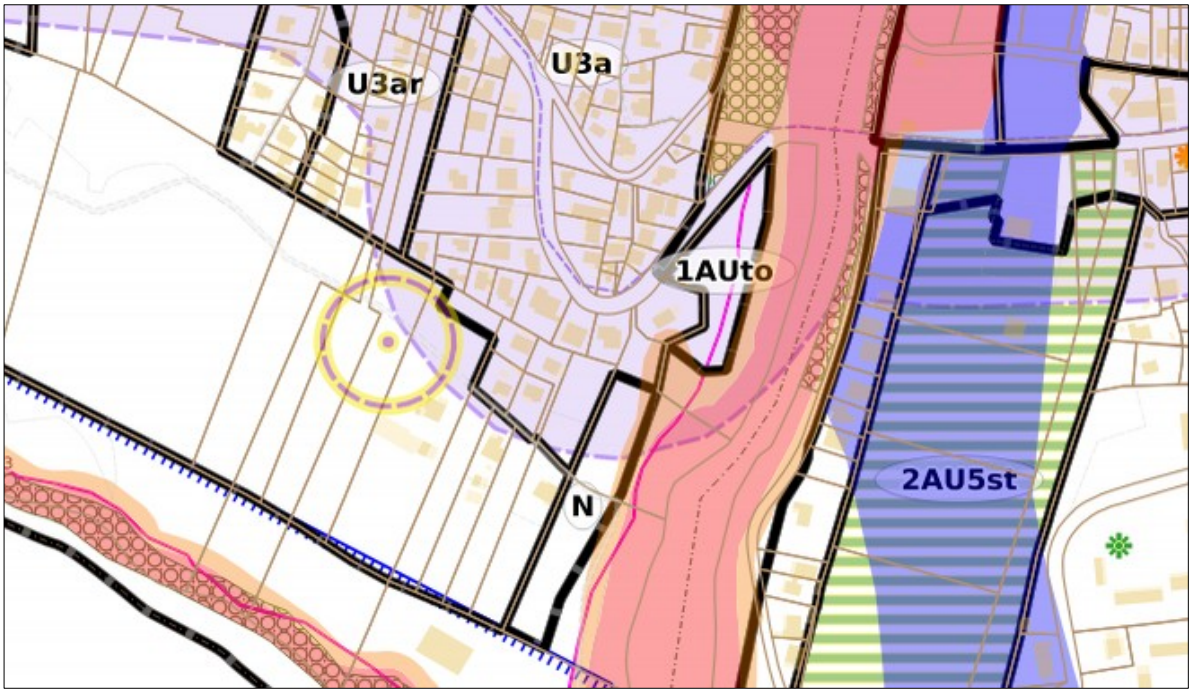
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

NUM : 05	M. ROUSSEL Philippe			
Planche N° 1	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	BX 1770	A	Néant	Bois-Noirs
Documents remis : Néant				

- Demande une modification de zonage en vue de construire.

BX 1770



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus et hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U3a lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

NUM : 06	M. GUILLON Christophe			
Planche N° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 467	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Néant				

Terrain situé en zone agricole avec une habitation, desservie par tous les réseaux.

- Demande le déclassement en zone constructible.

AO 467



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 07	M. LEBON Johnny			
Planche N° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AM 973	A	Néant	Jean-Petit
Documents remis : Néant				

Parcelle de 1900 m2, située en zone agricole, une maison y est construite avec un permis N° 87A00470.
A déjà fait une première demande de déclassement en 2007. Parcelle non exploitée en agriculture, lors de l'achat, la SAFER a refusé le droit de préempter.

- Souhaite le déclassement en zone constructible afin que sa fille puisse construire sa maison.

AM 973



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

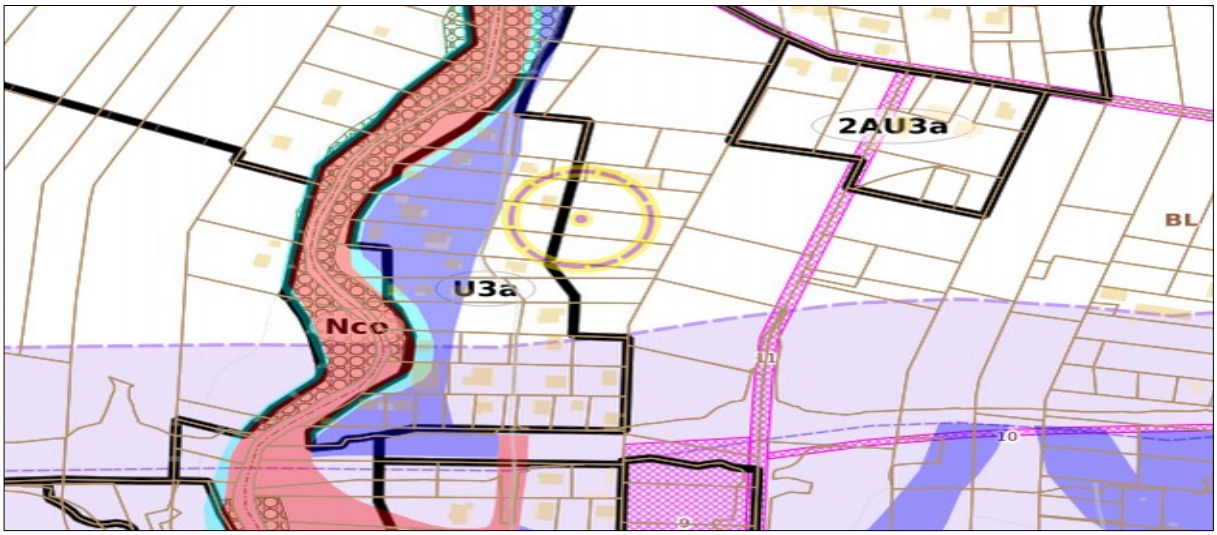
L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 08	Mme LABONNE ép. : REYPE Marie Daisy			
Planche N° 1	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	BL 610	U3a/A	Néant	Grègues
Documents remis : Néant				

Parcelle d'environ 2000 m2, avec un zonage U3a et A au projet de PLU.

- Demande le déclassement total afin que ses enfants puissent construire leurs maisons.

BL 610



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements /hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

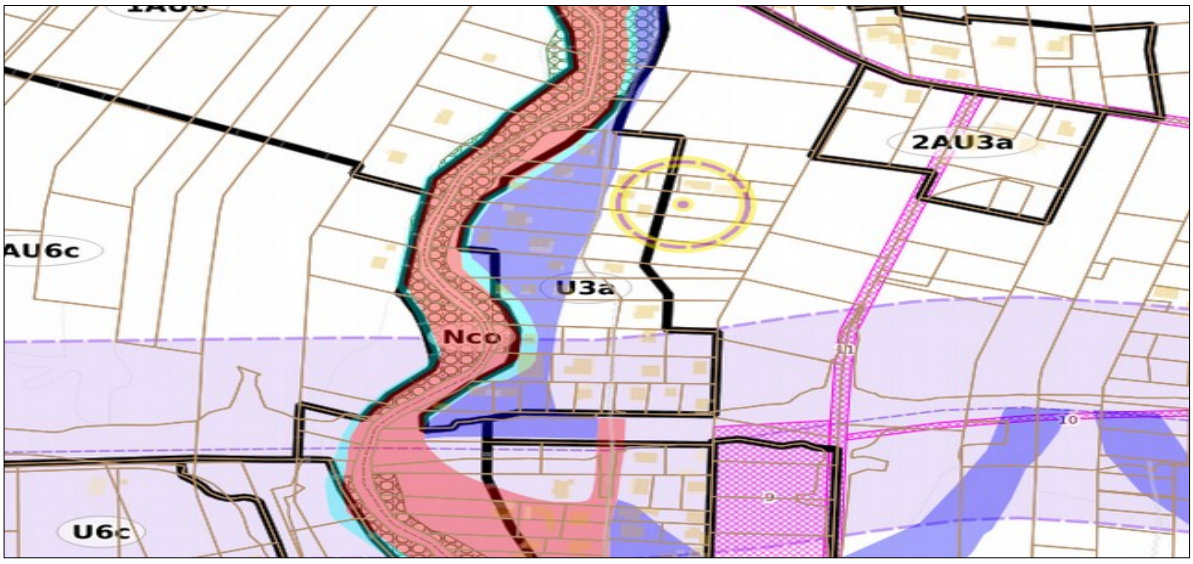
Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

NUM : 09	M. LABONNE Edmond			
Planche N° 1	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	BL 609	U3a/A	Néant	Grègues
Documents remis : Néant				

Parcelle située au 100 rue Justinien Vitry avec un zonage U3a et A au projet de PLU.

- Demande le déclassement total de la parcelle.

BL 609



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements /hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

NUM : 10	M.PAYET Joseph-Henri			
Planche N° 1	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	CD 894	Aba	Néant	Jacques
Documents remis : Néant				

Terrain de 1000 m2 environ, superficie trop petite pour exploiter une activité agricole.

- Demande le déclassement de sa parcelle.

CD 894



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Cette parcelle est classée en zone Agricole Bâti (Aba) qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Dans ce secteur sont autorisées des constructions à la condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles sont compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Avis de la commission

Cette parcelle en zone agricole au POS devenu caduc, est classée en zone constructible Aba sous certaines conditions. La commission d'enquête invite ce contributeur à se rapprocher du service de l'urbanisme de la mairie de Saint-Joseph afin de se procurer le règlement s'y afférent.

NUM : 11	M. OLDERIC Frédéric			
Planche N° 5	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	CK 649	A	Néant	Crête 2
Documents remis : Courrier de demande de déclassement (1 page)				

Terrain agricole non exploité vu la superficie, constructions à proximité et desservies par les réseaux AEP et EDF.

- Demande le déclassement de ce bien.

CK 649



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, la parcelle pourra être classée en zone 1AU5ru lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine de cette parcelle.

NUM : 12	Mme LEBON ép. CHOUCQUER Romaine Daniela			
Planche N° 2	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	CR 708	A	Néant	Parc à Moutons
Documents remis : Néant				

- Demande le déclassement de la parcelle citée ci- dessus. Réseaux AEP et EDF à proximité.

CR 708



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

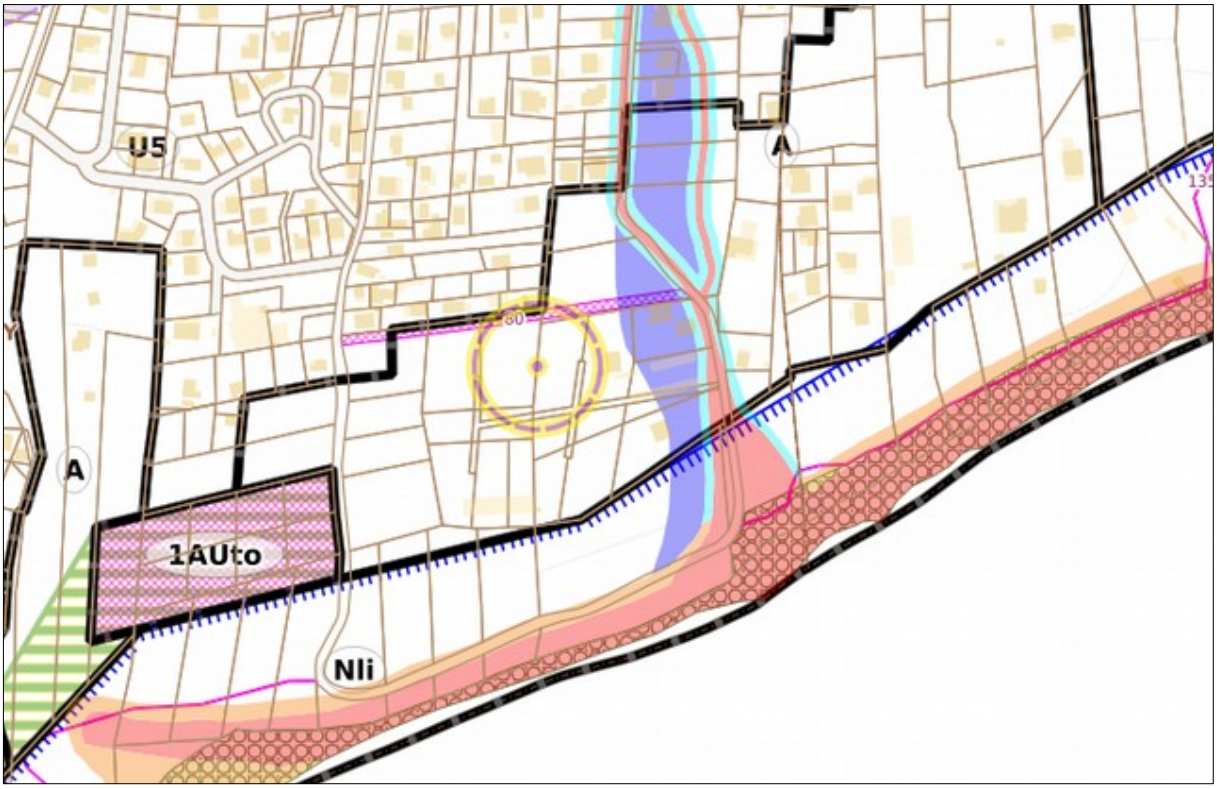
L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 13	Mme VITRY Nadine Françoise			
Planche N° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BY 553	A	Néant	Langevin
	BY 1624	A	Néant	//
	BY 1636	A	Néant	//
Documents remis : Courrier argumentaire pour déclassement de terrains (1 page) + un extrait du SAR et un extrait du plan cadastral.				

Les parcelles ne sont plus exploitées depuis des années, elles se trouvent dans une zone habitée et sont desservies par les réseaux AEP et EDF.
Elle rappelle que les services de l'Etat ont précisé que les déclassements ne sont possibles que si des quotas de déclassements limités, des lieux où il y a déjà des zones constructibles et dans les lieux où des réseaux sont existants.
Elle souligne que, au niveau du SAR arrêté par décret interministériel N° 2011-1609 du 22 novembre paru au JO du 24 novembre 2011, elles ont été classées en Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU).
Elle souligne que l'Ae relève également que certaines extensions urbaines se situent en dehors des zones préférentielles d'urbanisation prévues au SAR. Le PLU devrait respecter les prescriptions du SAR et les avis de l'Ae.

- Elle demande un déclassement afin de faire une donation à ses 4 enfants et leur donner une chance de pouvoir s'installer.

BY 553, 1624 et 1636



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés par le SAR même si elle est incluse dans la zone préférentielle d'urbanisation. En effet, les extensions urbaines doivent être localisées dans les zones préférentielles d'urbanisation. Cependant, la dimension de ces zones correspond à 3 fois les possibilités d'extensions urbaines reconnues aux différentes centralités. Ce ratio est ramené à 2 dans le périmètre d'application des dispositions du chapitre valant SMVM où la législation applicable au littoral impose au SAR d'être plus précis.
A l'inverse, le projet de PLU a ouvert à l'urbanisation des espaces qui sont situés en continuité des espaces urbanisés existants et en limite extérieure de la zone préférentielle d'urbanisation.
Il est important de rappeler que l'échelle du Schéma d'Aménagement Régional (1/100 000ème) et celui du PLU (1/4000ème) sont totalement différentes : le SAR est à l'échelle du territoire réunionnais tandis que le PLU est à l'échelle de la commune qui basée sur le cadastre et pouvant être ramenée à l'échelle d'une parcelle. Cette différence d'échelle laisse ainsi à la collectivité une marge de manœuvre pour la localisation des différentes opérations d'aménagement.
Pour l'élaboration d'un PLU, il est demandé d'appliquer un principe de compatibilité avec le SAR et non de conformité. En effet, le SAR a vocation à encadrer le PLU et non pas à le substituer, en particulier sur le plan de la délimitation cartographique des espaces. Le SAR reste à un degré moins poussé que le PLU.

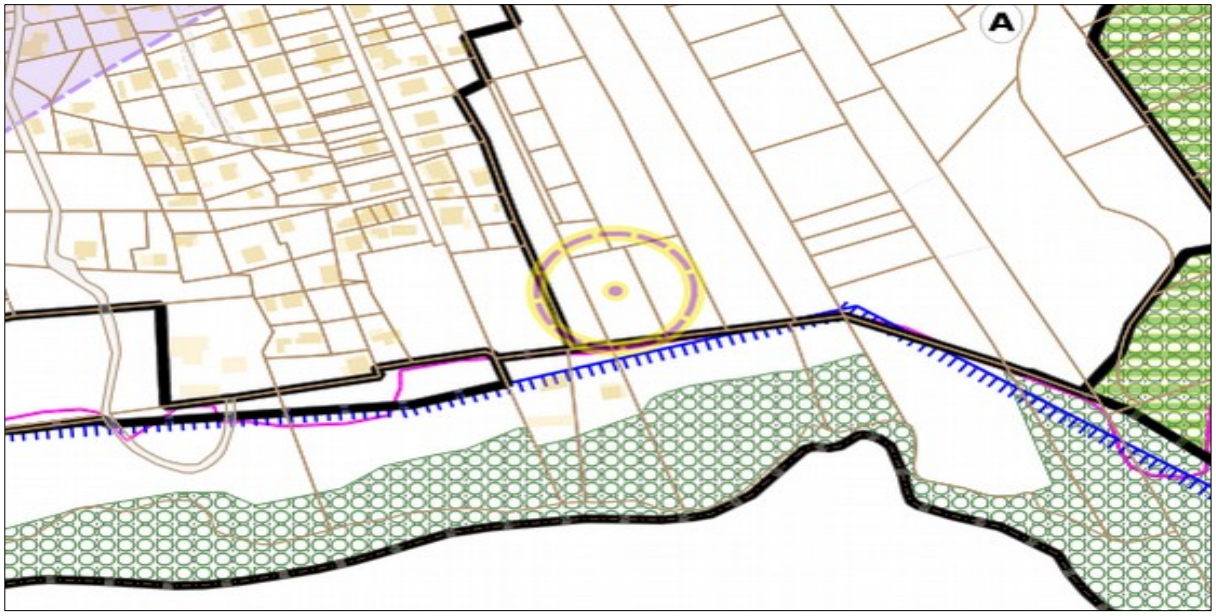
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 14	M. PAYET Michel Rosaire			
Planche N° 2	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	CT 362	A	Néant	Vincendo
Documents remis : Néant				

D'après ses dires, son terrain est bien situé dans la zone correspondant au SAR.
Il n'y a aucune interdiction à ce que son terrain soit déclassé. Terrain proche des réseaux, et aucun risque PPR.

- Il réitère sa demande de déclassement en zone constructible.



CT 362

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

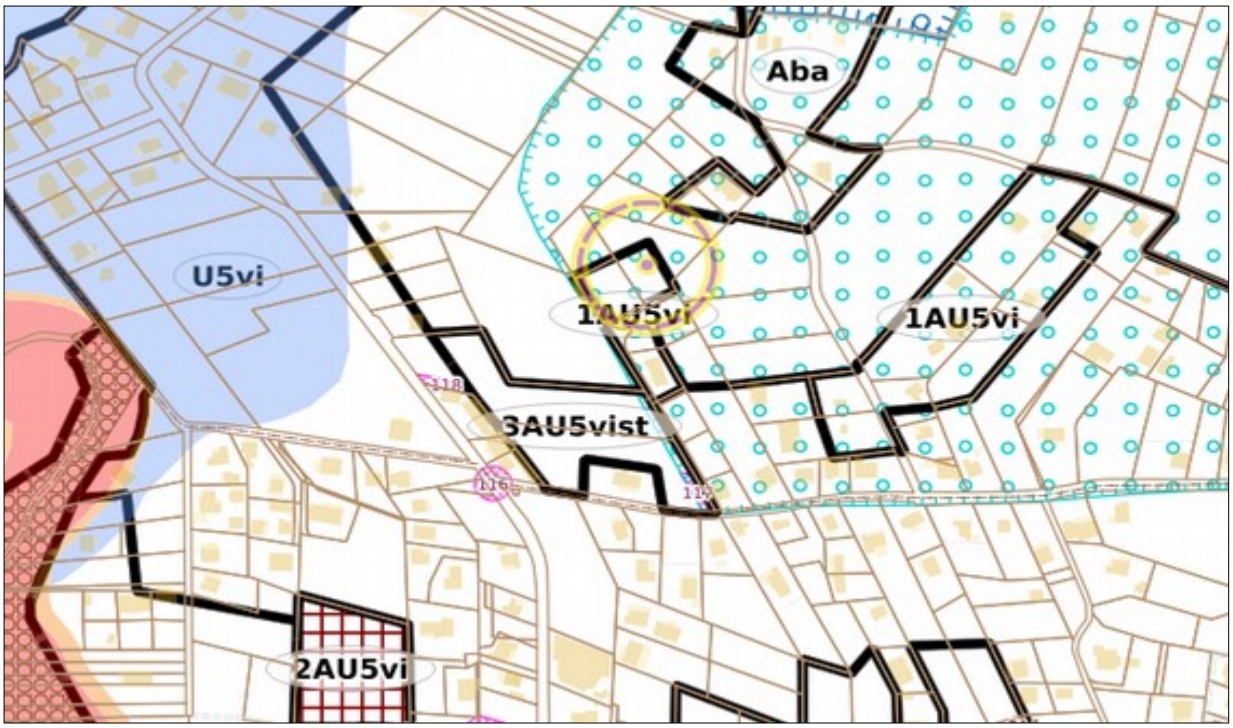
La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 15	M. BARRET Michelin Denis			
Planche N° 7	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	AO 385	1AU5vi/A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Néant				

Conscient du quota de déclassement en zone constructible, accordé pour le territoire de la commune de Saint-Joseph, il possède une parcelle de 2041 m2.

- Il souhaite un déclassement partiel (1000 m2 environ) de sa parcelle afin de loger ses enfants.

AO 385



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Une partie de cette parcelle est classée en zone 1AU5vi dans le projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018.

En effet, les possibilités d'extensions offertes aux TRH doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au POS devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

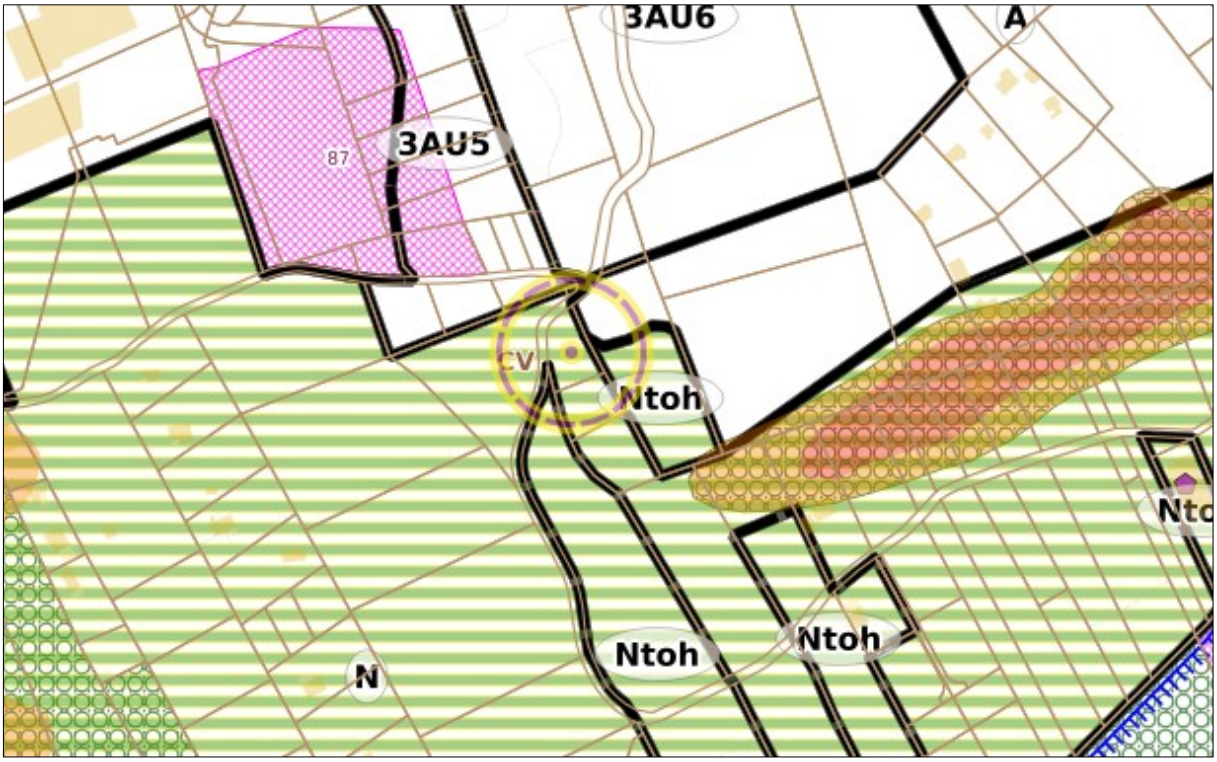
Au vu des quotas imposés par le SAR, une nouvelle extension ne peut être envisagée.

NUM : 16	Mme GUEZELLOT Marie Léone			
Planche N° 2	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	CV 416	N	Néant	Vincendo
Documents remis : Document de nue-propriété -Certificat d'urbanisme- Extrait du plan cadastral				

Demande formulée depuis 1990 pour un déclassement, elle réitère sa requête pour le déclassement.

- Souhaite le déclassement en zone constructible.

CV 416



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace de continuité écologique	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone naturelle. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

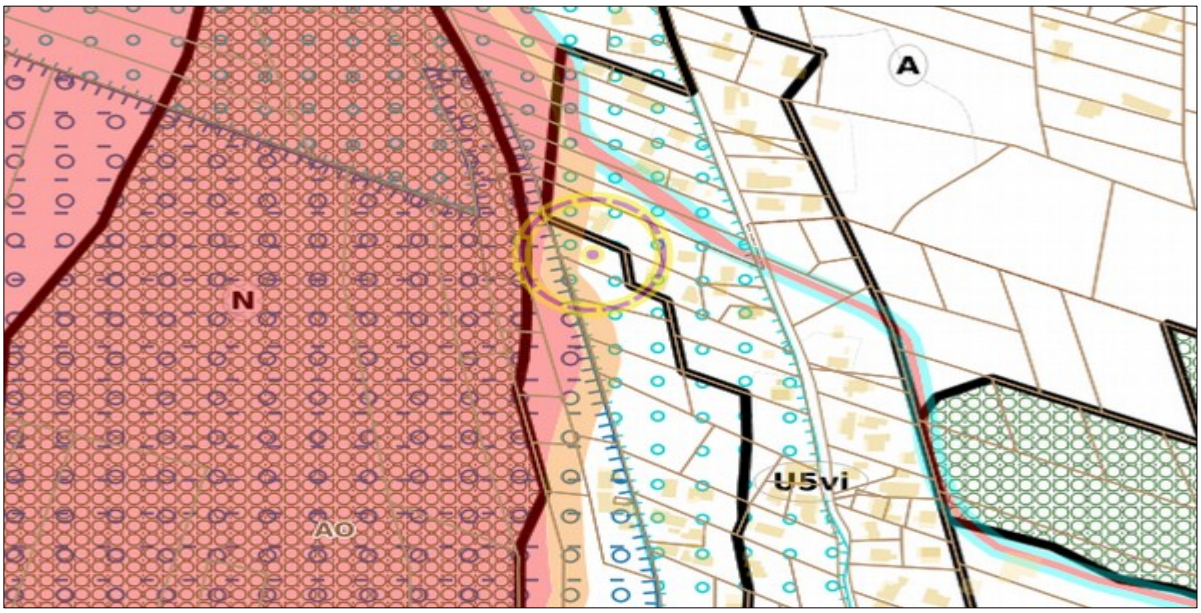
Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

NUM : 17	Mme PAYET- RIGAUD Virginie			
Planche N° 7	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	AO 183	A	R2/Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Néant				

Terrain d'une superficie de moins de 800 m2, Les parcelles contiguës à ce terrain sont toutes construites. Terrain desservi par les réseaux AEP et EDF.

- Demande le déclassement en zone constructible.

AO 183



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

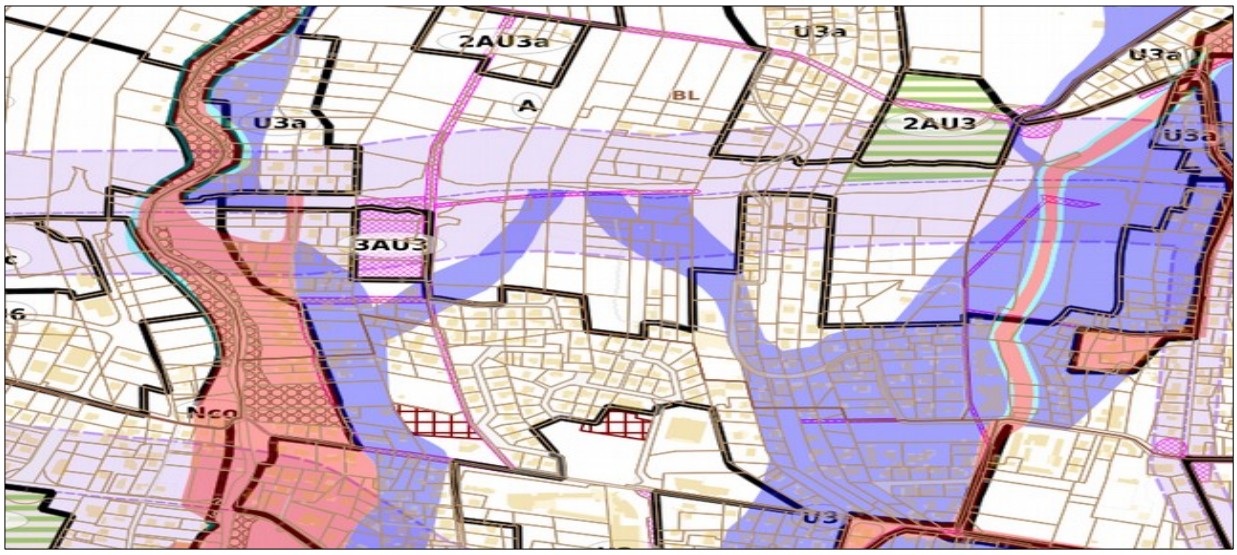
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas à la commune de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 18	M. DE LAUNAY Nicolas			
Planche N° 3	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	ER N° 8	x	B2-Néant	Grègues
Documents remis : Néant				

Il souligne que le document d'urbanisme n'aborde pas les raccordements des Ronds-Points de la Contournante de Saint-Joseph, au niveau du quartier des Grègues et plus particulièrement la rue des Fuchsias. Cette rue dessert un ensemble de résidences, la largeur de la rue ne permet pas à deux voitures de se croiser.

- Souhaite connaitre la position de la Mairie sur ce point.



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Le secteur des Grègues est concerné par une zone « 3AU3 » qui correspond à une zone d'extension urbaine située dans la zone préférentielle d'urbanisation identifiées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Cette zone d'extension, d'une superficie d'environ un hectare, est destinée à la réalisation d'un projet de gendarmerie. Ce projet participe à la dotation en équipements publics de la commune tout en conservant la cohérence avec les services publics de sécurité existants (caserne de sapeurs-pompiers).
Ce secteur est également concerné par les emplacements réservés n° 8 et 11, respectivement d'une emprise de 5,5 m et de 10 m. La destination de ces emplacements réservés prévoit :
- La création d'un barreau de liaison en lien avec la livraison de la Contournante : il s'agit de la rue des Fuschias. Ce projet routier a pour finalité de structurer le quartier des Grègues, de fluidifier le trafic et améliorer l'accès aux divers équipements et services publics.

Avis de la commission

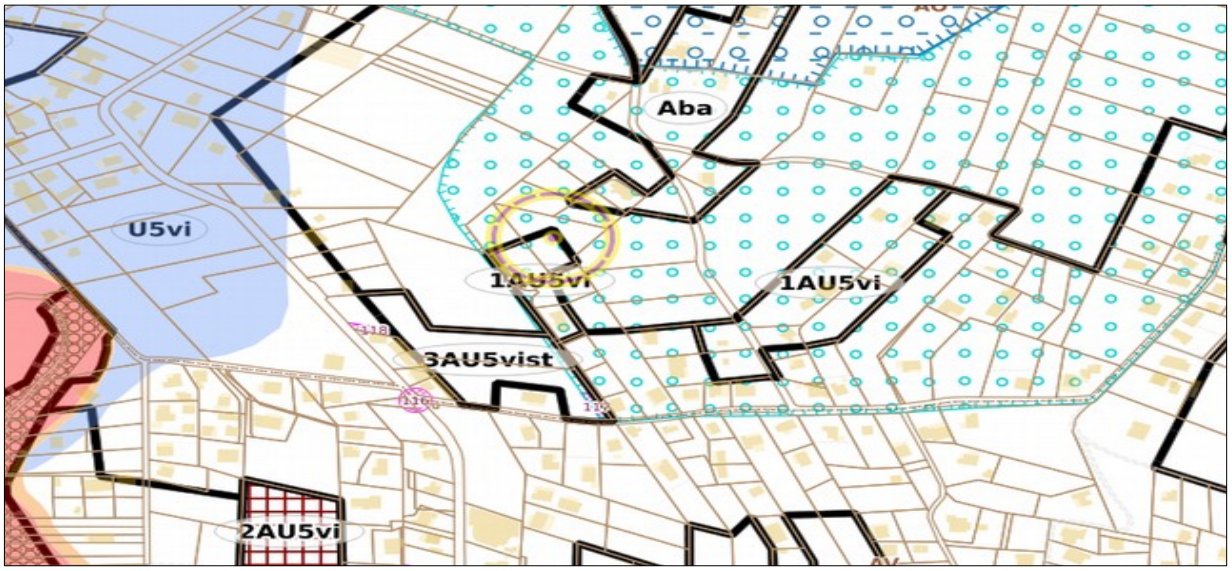
Dans le cadre de la réalisation des emplacements réservés destinés à la restructuration du réseau viaire du secteur, les voies seront élargies qui permettront de desservir les différents équipements et habitations dans des conditions normales de circulation et de sécurité.

NUM : 19	M. BARRET Michelin Denis			
Planche N° 7	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	AO 385	1AU5vi/A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Néant				

Conscient du quota de déclassement en zone constructible, accordé pour le territoire de la commune de Saint-Joseph, il possède une parcelle de 2041 m2.

- Il souhaite un déclassement partiel (1000 m2 environ) de sa parcelle afin de loger ses enfants.

AO 385



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Une partie de cette parcelle est classée en zone 1AU5vi dans le projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018.

En effet, les possibilités d'extensions offertes aux TRH doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au POS devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

Au vu des quotas imposés par le SAR, une nouvelle extension ne peut être envisagée.

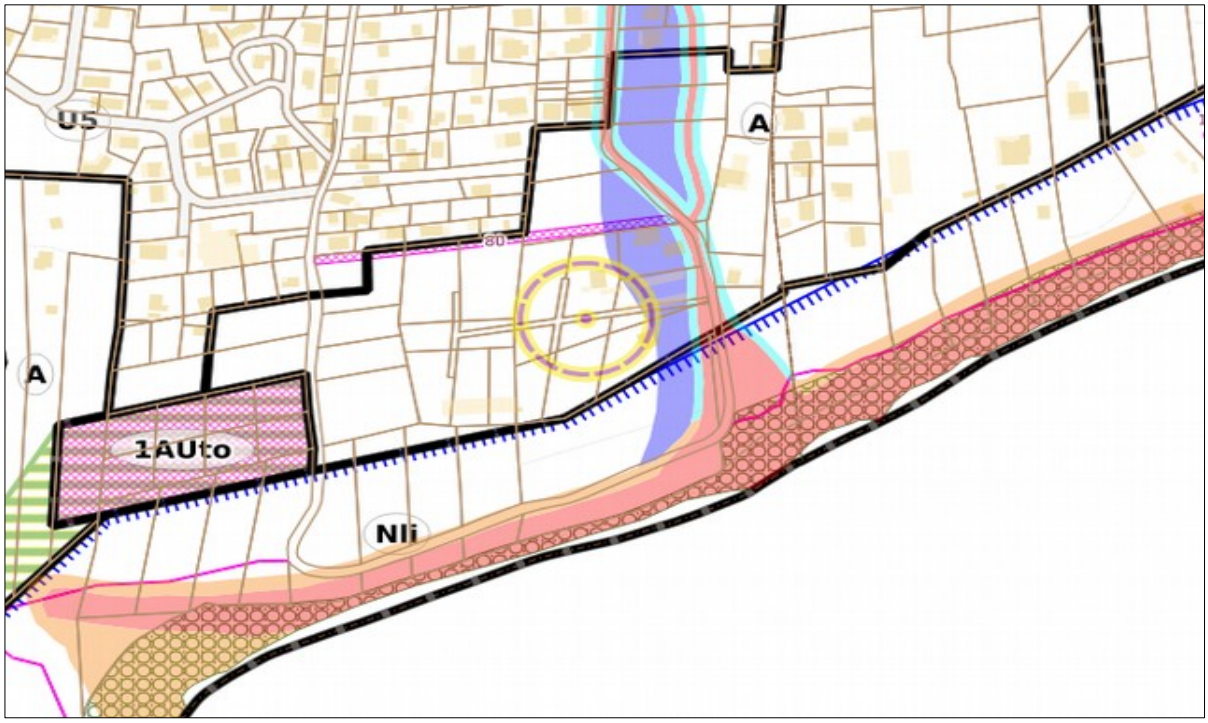
NUM : 20	Mme RIVIERE Gilette			
Planche N° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BY 1630	A	B2	Langevin
	BY 1635	A	Néant	//
	ER 80	//	//	//
Documents remis : Courrier argumentaire pour déclassement de terrains (1 page) + un extrait de SAR et un extrait du plan cadastral.				

Les parcelles ne sont plus exploitées depuis des années, et elles se trouvent dans une zone habitée et sont desservies par les réseaux AEP et EDF.
Elle rappelle que les services de l'Etat ont précisé que les déclassements ne sont possibles que dans : *« des quotas de déclassements limités et des lieux où il y a déjà des zones constructibles et dans les lieux où des réseaux sont existants ».*
Elle souligne que, au niveau du SAR arrêté par décret interministériel N° 2011-1609 du 22 novembre paru au JO du 24 novembre 2011, elles ont été classées en Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU).
Elle souligne que l'Ae relève également que certaines extensions urbaines se situent en dehors des zones préférentielles d'urbanisation prévues au SAR. Le PLU devrait respecter les prescriptions du SAR et les avis de l'Ae.

- Elle demande un déclassement afin de faire une donation à ses 4 enfants et leur donner une chance de pouvoir s'installer.

En complément des observations apportées le 14 mars 2018, elle remarque qu'un ER N° 80 longe ses parcelles.

- Elle sollicite le déclassement, car elle trouve injuste qu'on prenne une partie de ses terrains sans compensation en retour.



BY 1630, 1635

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés par le SAR même si elle est incluse dans la zone préférentielle d'urbanisation. En effet, les extensions urbaines doivent être localisées dans les zones préférentielles d'urbanisation. Cependant, la dimension de ces zones correspond à 3 fois les possibilités d'extensions urbaines reconnues aux différentes centralités. Ce ratio est ramené à 2 dans le périmètre d'application des dispositions du chapitre valant SMVM où la législation applicable au littoral impose au SAR d'être plus précis.

A l'inverse, le projet de PLU a ouvert à l'urbanisation des espaces qui sont situés en continuité des espaces urbanisés existants et en limite extérieure de la zone préférentielle d'urbanisation. Il est important de rappeler que l'échelle du Schéma d'Aménagement Régional (1/100 000ème) et celui du PLU (1/4000ème) sont totalement différentes : le SAR est à l'échelle du territoire réunionnais tandis que le PLU est à l'échelle de la commune qui basée sur le cadastre et pouvant être ramenée à l'échelle d'une parcelle. Cette différence d'échelle laisse ainsi à la collectivité une marge de manœuvre pour la localisation des différentes opérations d'aménagement.

Pour l'élaboration d'un PLU, il est demandé d'appliquer un principe de compatibilité avec le SAR et non de conformité. En effet, le SAR a vocation à encadrer le PLU et non pas à le substituer, en particulier sur le plan de la délimitation cartographique des espaces. Le SAR reste à un degré moins poussé que le PLU.

Concernant l'Emplacement Réservé (ER) référencé sous le numéro 80 destiné à l'aménagement d'une voirie d'une emprise de 6 mètres dont le bénéficiaire est la commune, l'inscription de cet ER permettra un renforcement de la structure viaire du quartier de Langevin.
Cependant, au vu du désaccord des propriétaires, cet ER sera supprimé lors de l'approbation du PLU.

Avis de la commission

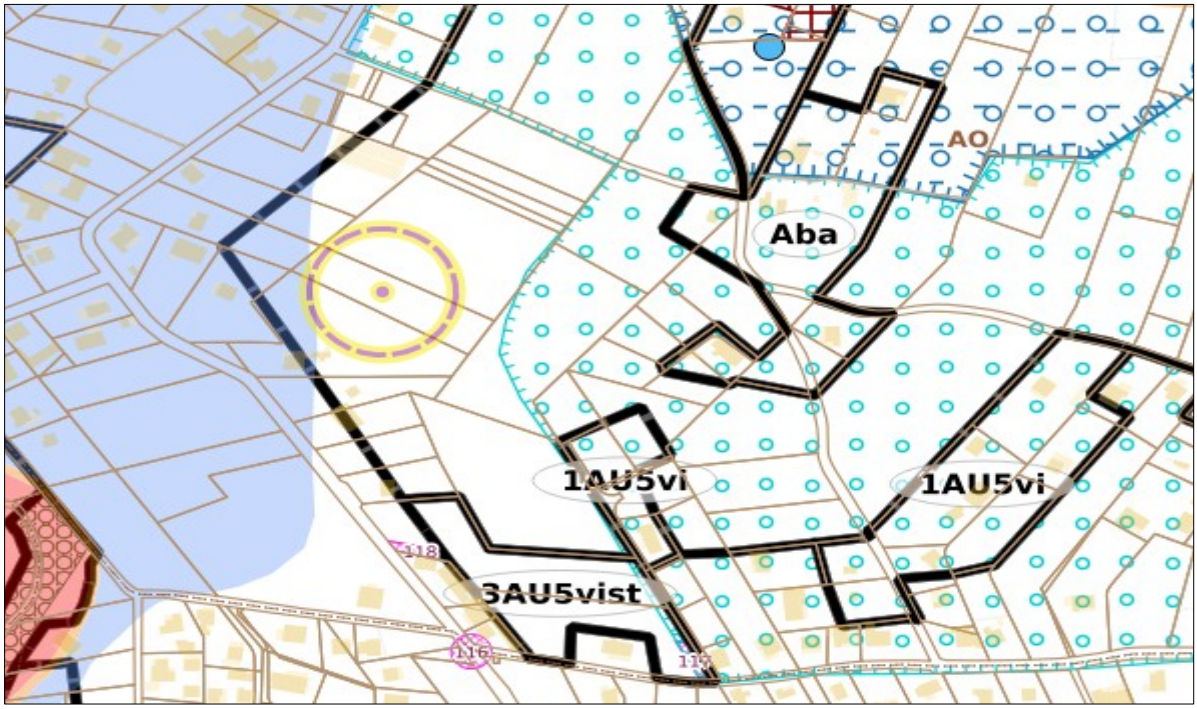
La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

Par ailleurs, l'ER 80 sera supprimé dans le cadre de l'approbation du PLU.

NUM : 21	Mme HOAREAU Liette ép. BENJAMA			
Planche N° 7	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	AO 95	A	Néant/B3	Plaine des Grègues
Documents remis : Courrier de demande de déclassement de terrain adressé à M. le Maire datant de 2009 (1 page)				

Retraités et domiciliés au Maroc, ils souhaitent s'installer sur leur île et profiter de ce bien qu'ils ont eu en héritage.

- Demande un déclassement en zone constructible, même partiel afin de construire leur maison.



AO 95

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

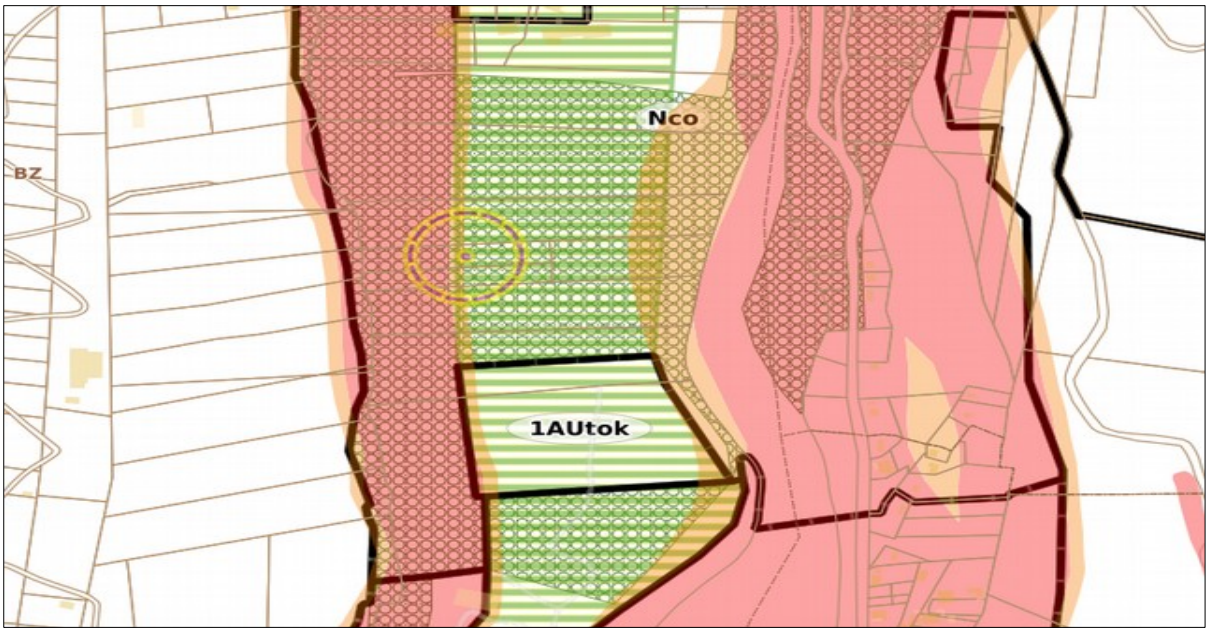
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

NUM : 22	M. PICARD Stéphane Jean-Marie			
Planche N° 1	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	BZ 509	Nco/Ebc	R1/R2/Néant	Langevin
Documents remis : Néant				

Sollicite le déclassement, même partiel de sa parcelle en vue de construire sa résidence principale. Une vingtaine d'habitations s'y trouvent à moins d'un kilomètre de sa parcelle.

- Demande donc le déclassement de sa parcelle



BZ 509

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace naturel de protection forte	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone naturelle. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère naturel. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

NUM : 23	M. HOAREAU Nicolas			
Planche N° 7	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	AO 346	A	Néant	Plaine des Grègues
Documents remis : Courrier adressé à Mme la Présidente (01 page, un extrait cadastral, une photo, un courrier adressé à M. le Député Maire datant du 08 avril 2008).				

Une demande de déclassement a été effectuée le 08 avril 2008 et aucune réponse positive ne lui a été signifiée.
Terrain desservi par tous les réseaux, désire construire sa maison sur ce terrain familial ainsi que ceux de ses enfants.

- Souhaite qu'on lui prête une attention particulière à sa demande.



AO 346

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

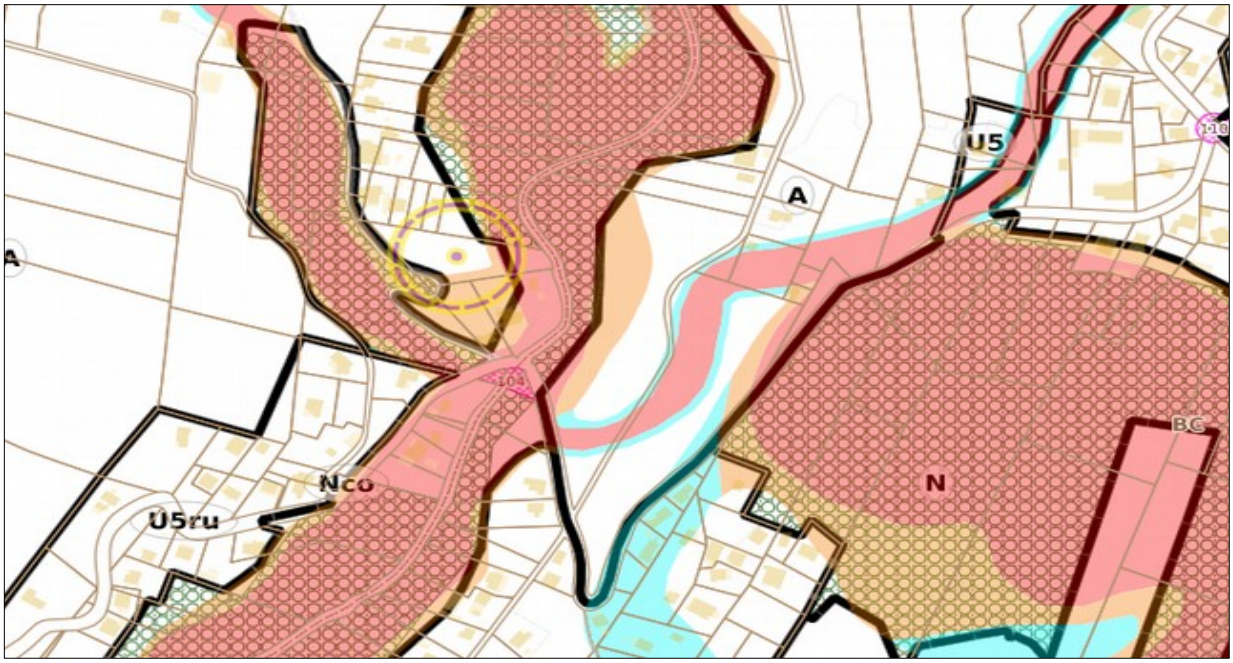
L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 24	M. CADET Pierre			
Planche N° 3	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Secteur
	AZ 292	A	Néant/R1/R2	Bézaves
Documents remis : Néant				

Sollicite le déclassement de son terrain, tout autour c'est construit. Parcelle desservie par les réseaux AEP et EDF.

- Demande de prendre en considération sa demande de déclassement.

AZ 292



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole et espaces de continuité écologique	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

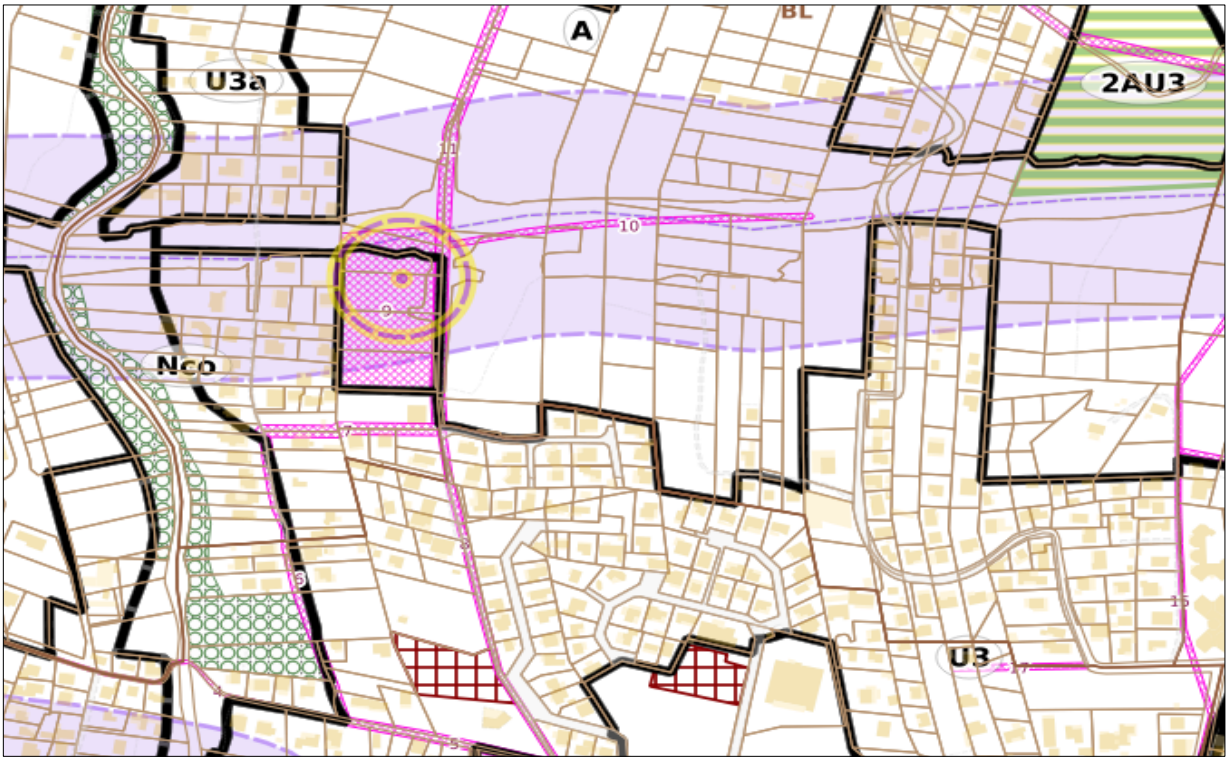
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

NUM : 25	M. HOAREAU Gérard Achille			
Planche N°3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 500	3AU3	Néant	Grègues
	BL 501	3AU3	Néant	//
	BL 502	3AU3	Néant	//
	BL 503	3AU3	Néant	//
	BL 504	U3	Néant/B2	//
Document reçu : Courrier de demande de rendez-vous				

Dans le cadre de l'enquête publique du PLU sur la commune de Saint-Joseph, M. HOAREAU Achille souhaite un rendez-vous avec la Présidente ou avec l'un des membres.

BL 933



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

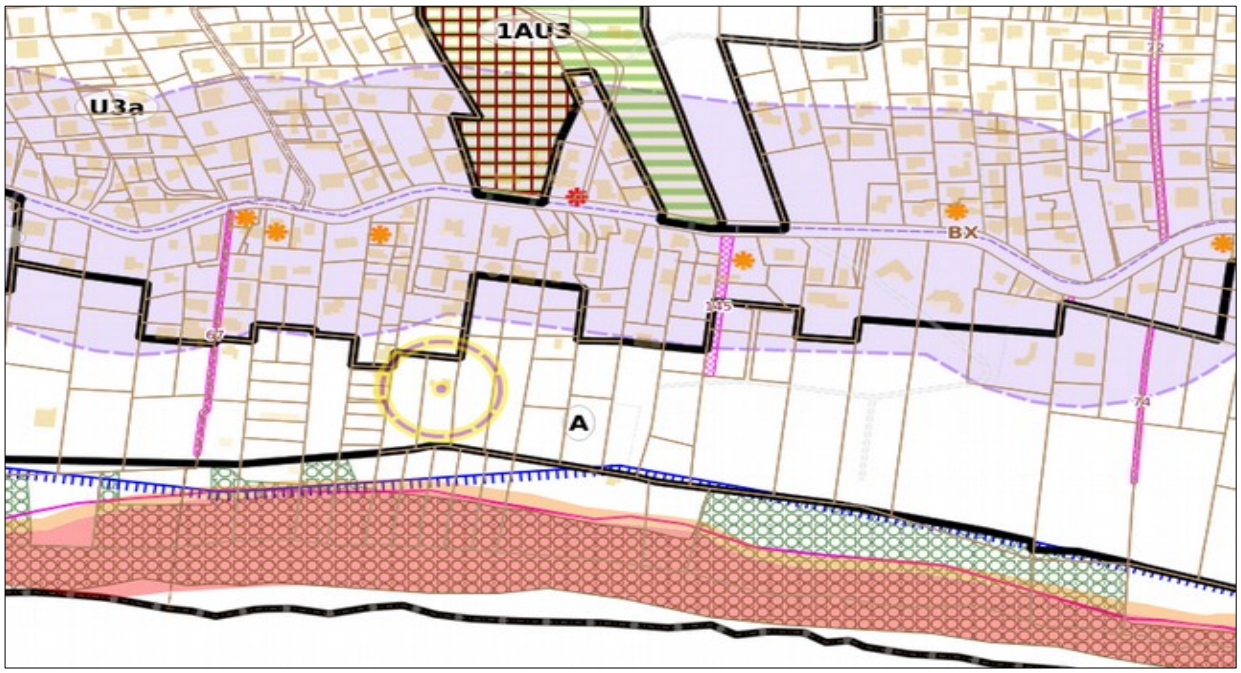
Avis de la commission

La Présidente de la commission d'enquête a reçu M. HOAREAU Achille le 04 avril 2019 à 13H00 à l'Hôtel de Ville de Saint-Joseph.

NUM : 26	M. MOREL Guibert			
Planche N°1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 920	A	Néant	Bois-Noirs
Document reçu : Un extrait cadastral				

Parcelle bâtie issue d'un héritage familial, située en limite d'une zone constructible, desservie par les réseaux AEP et EDF.

- Demande le déclassement en zone constructible de sa parcelle.



BX 920

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U3a lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

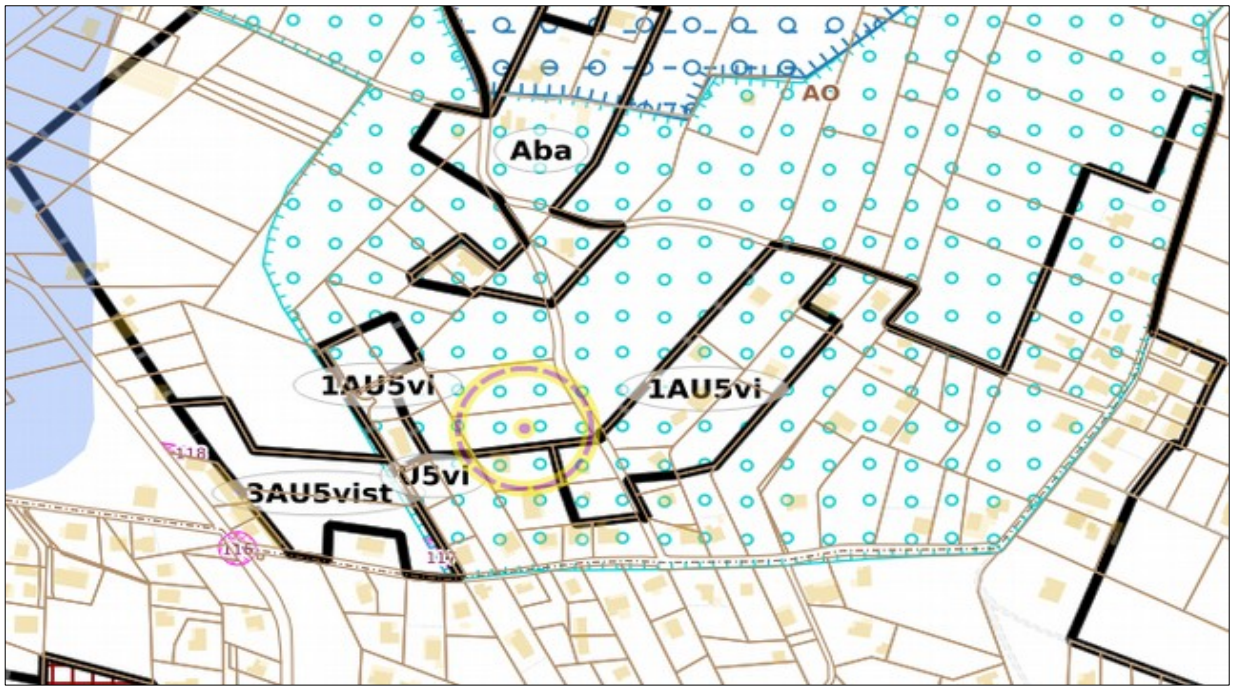
La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

NUM : 27	Mme. HOAREAU Madeleine			
Planche N°7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 332	A	Néant	Plaine des Grègues
Document reçu : Courrier demande de déclassement adressé à M. le Député Maire datant de 2012- Un plan de la parcelle.				

Retraitée domiciliée à Marseille souhaite s'installer sur leur Ile et profiter de ce bien laissé en héritage.

- Demande le déclassement de sa parcelle en zone constructible.

AO 332



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

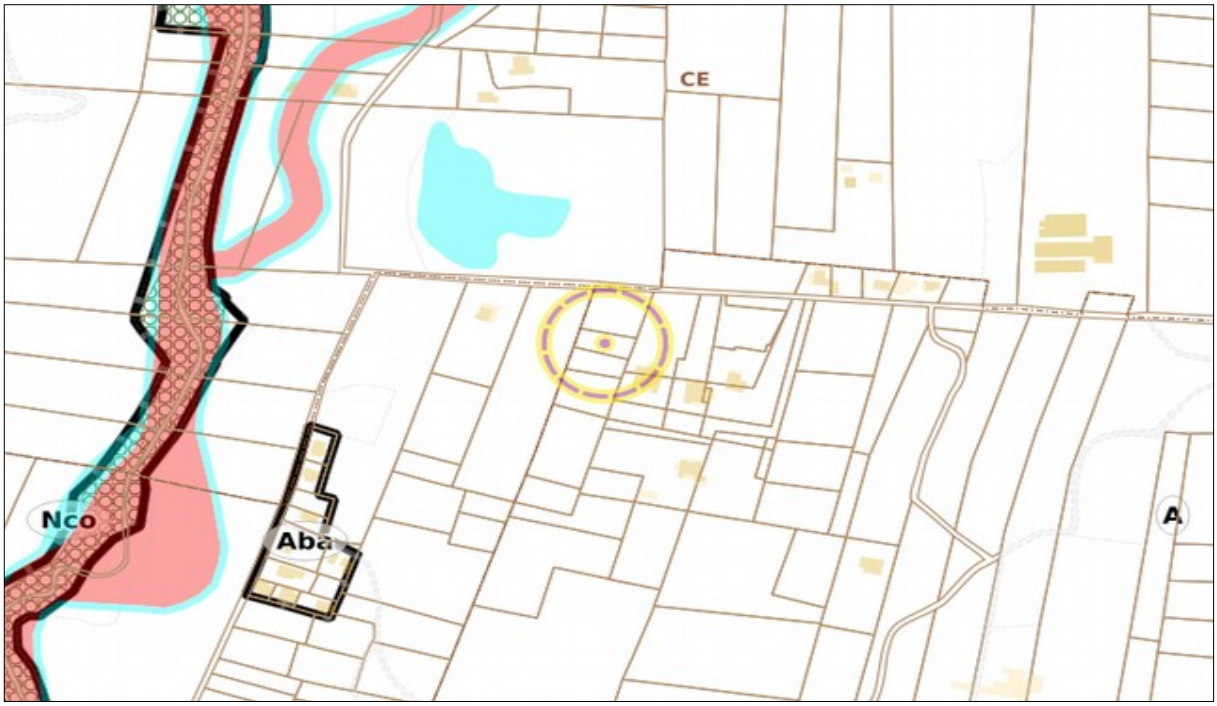
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 28	Mme. HOAREAU Valérie			
Planche N°1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BZ 650	A	Néant	Les Jacques
Document reçu : Un extrait du plan cadastral.				

Terrain situé à Bois Noirs, Chemin Ligne des 420, habitations à proximité, raccordées aux réseaux EDF et AEP.

- Sollicite le déclassement de sa parcelle en zone constructible.



BZ 650

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

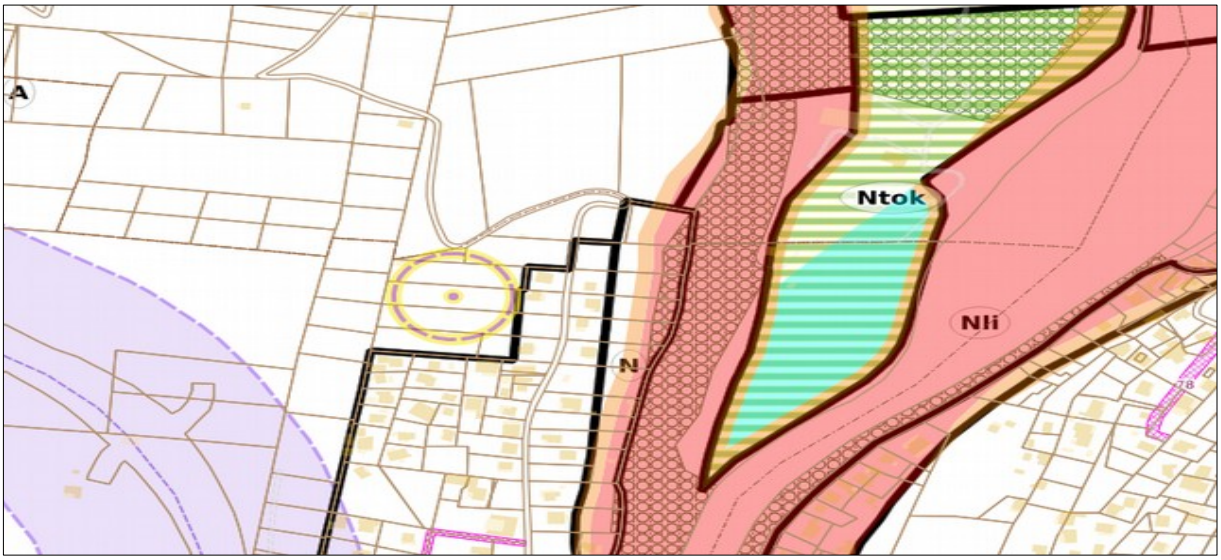
Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

NUM : 29	M. RIVIERE Jean Frédéric			
Planche N°1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 1310	A	Néant	Bois-Noirs
Document reçu : Néant				

Terrain desservi par les réseaux AEP et EDF

- Demande le déclassement en zone constructible ou une partie de celui-ci.

BX 1310



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :

- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements /hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

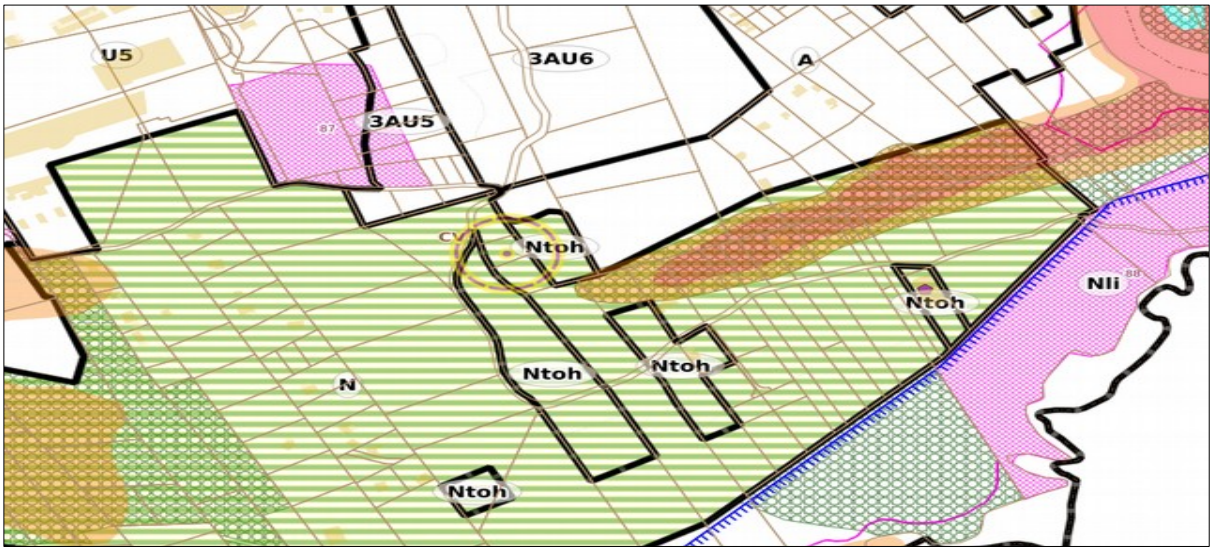
Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

NUM : 30	Mme GUEZELLOT Iréna Fabienne			
Planche N°2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CV 416	N	Néant	Vincendo
	CV 417	N	Néant	//
	CV 418	N	Néant	//
Document reçu : Néant				

- Sollicite le déclassement des parcelles citées ci-dessus.

Si le déclassement ne se fait pas,

- Souhaite que le zonage Ntoh soit appliqué à ses parcelles, étant donné que ses parcelles jouxtent ce zonage.



CV 416, 417 et 418

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Espace de continuité écologique	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone naturelle. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Par ailleurs, le STECAL touristique, jouxtant lesdites parcelles, appelé dans le projet de PLU arrêté, zone Nto (Naturelle touristique) a obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ainsi, une redélimitation du contour nécessiterait un nouvel avis de ces autorités compétentes de l'État.

Avis de la commission

L'extension ou la création du périmètre STECAL, à vocation touristique, qui implique un nouveau passage auprès de l'autorité compétente, en l'occurrence, la CDPENAF, doit faire l'objet d'un avis favorable.

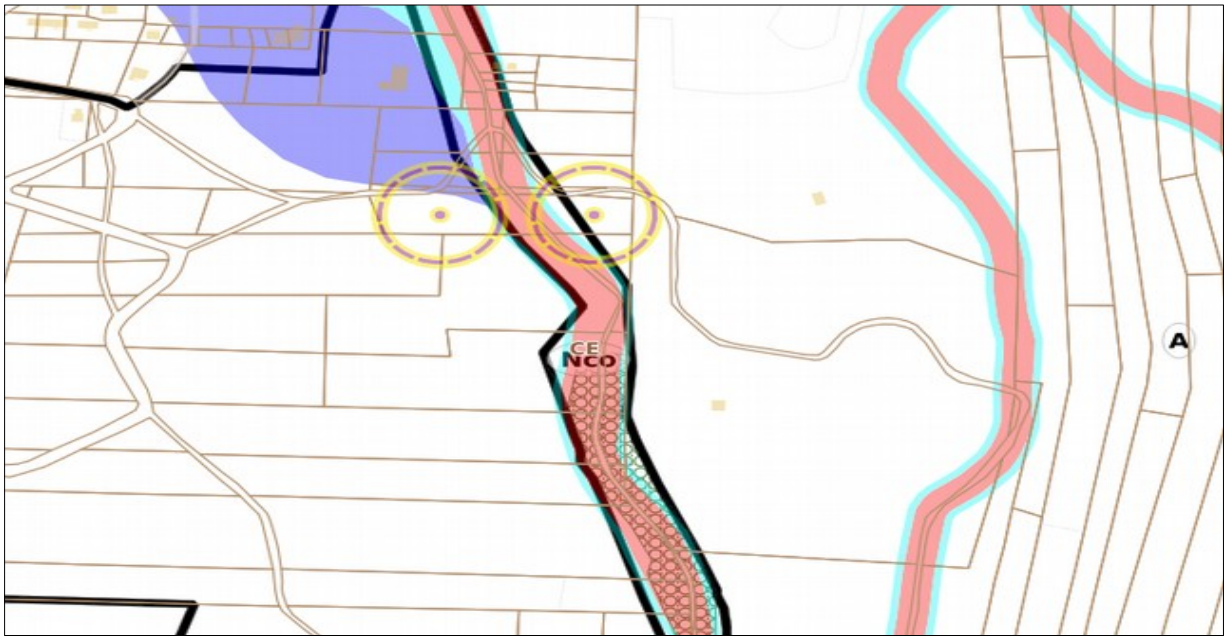
NUM : 31	M. FONTAINE Olivier			
Planche N°4 et 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 954	A	Néant	Jean-Petit
	CE 1391	A	Néant	//
	CE 1902	A	Néant	//
Document reçu : Néant				

M. FONTAINE Olivier se pose des questions, à savoir :
Comment avoir accès au projet de PLU étant donné qu'il travaille et ne peut se déplacer en Mairie ou tous autres lieux de permanences ?

- Demande si les requêtes concernant les déclassements sont prises en compte lors de la consultation.
- Il souhaite donner son avis.

La présidente l'a reçu lors d'une permanence à l'Hôtel de Ville de Saint-Joseph.
Lors de cette entrevue, il a consulté les documents du PLU, ses parcelles se situent en zone agricole (A), il a un projet d'installation sur ses parcelles. M. FONTAINE est ingénieur agronome.

CE 954, 1391 et 1902



<u>Réponse du maître d'ouvrage</u>

Vu.

<u>Avis de la commission</u>

Aucune remarque particulière.

NUM : 32	Mme FONTAINE Marie-Noëlle			
Planches N° 4 N° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 954	A	B2u/R1/Néant	Jean-Petit
	CE 1391	A	B2u/R1/Néant	//
	CE 1902	A	Néant	Les Jacques
Document reçu : Néant				

Maisons construites à proximité - rapprochement familial.

- Demande le déclassement de ses parcelles en zone constructible

CE 954, 1391 et 1902



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

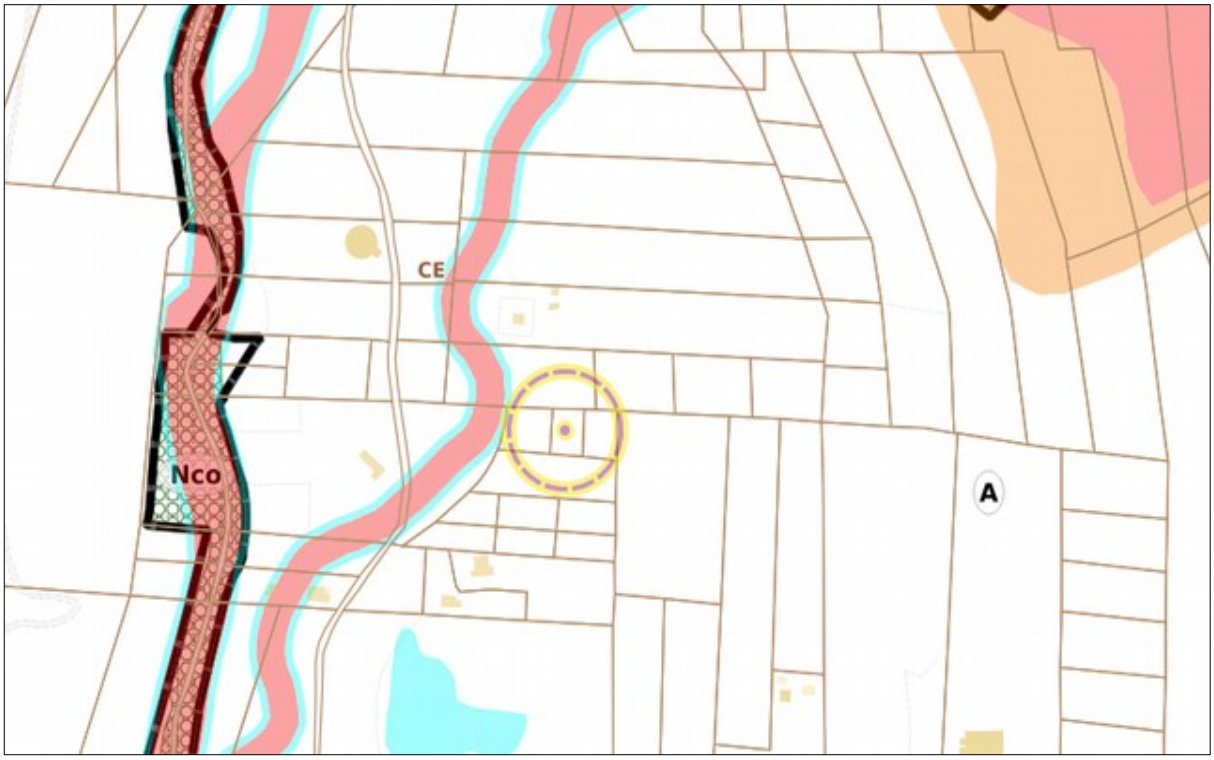
Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

NUM : 33	Mme MARQUET Danielle			
Planche N° 4 N° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 1389	A	Néant	Jean-Petit
	CE 1390	A	Néant	//
	CE 1901	A	Néant	//
Document reçu : Néant				

Maisons construites à proximité - rapprochement familial.

- Demande le déclassement de ses parcelles en zone constructible.

CE 1389, 1390 et 1901



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

NUM : 34	Mme PRIANON Jocelyne			
Planches N° 1 N° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 617	U5ru	Néant	Jean-Petit
	CE 939	A	Néant	//
	CE 1388	A	Néant	//
	CE 1900	A	Néant	//
Document reçu : Néant				

Maisons construites à proximité - rapprochement familial.

- Demande le déclassement de ses parcelles en zone constructible.

CE 1900



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

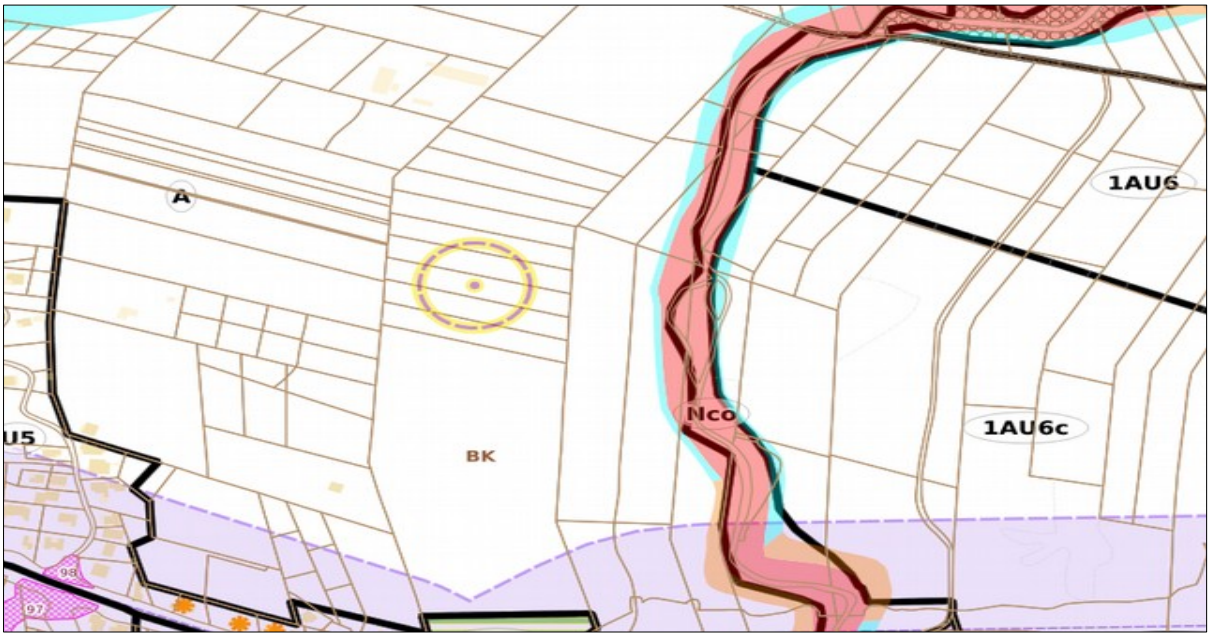
Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

NUM : 35	Mme SEBERE Paule Cécile			
Planche N° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 81	A	Néant	Manapany
Document reçu : Néant				

Souhaite faire une donation à ses enfants afin qu'ils construisent leur maison.

- Demande le déclassement en zone constructible

BK 81



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

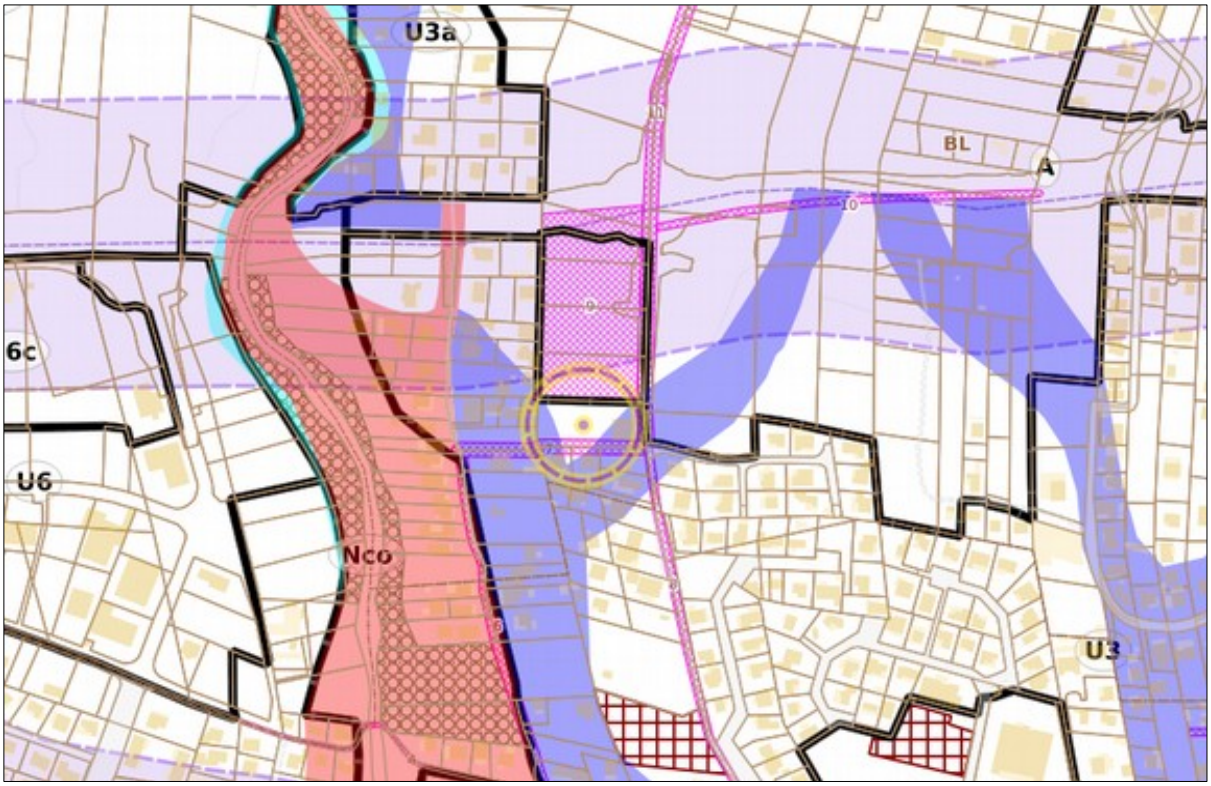
Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

NUM : 36	Mme MANFROID Stéphanie			
Planche N° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 995	3AU3	Néant/B2	Grègues
Document reçu : Divers courriers-Sémader- M. Hoareau Achille-Extrait cadastral				

Elle s'oppose au projet N° 9 sur la parcelle appartenant à sa famille représenté par M. HOAREAU Gérard. Souhaite s'installer sur cette parcelle afin de réunir la famille.

- Demande la suppression de ce projet ER 9 (construction d'une gendarmerie)

BL 995



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle BL 504 est classée en zone U3 dans le projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018.
Les autres parcelles sont classées en zone « 3AU3 » qui correspond aux zones d'extension urbaine situées dans la zone préférentielle d'urbanisation identifiées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Ces parcelles sont concernées par les emplacements réservés n°7, 9 et 11.

La destination de ces emplacements réservés prévoit :
- La création d'un barreau de liaison en lien avec la livraison de la Contournante : ce projet routier a pour finalité de structurer le quartier des Grègues, de fluidifier le trafic et améliorer l'accès aux divers équipements et services publics.
- La création d'une gendarmerie : ce projet participe à la dotation en équipements publics de la commune tout en conservant la cohérence avec les services publics de sécurité existants (caserne de sapeurs-pompiers).

Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain qui lui a permis d'appréhender sur place, de manière plus précise, la configuration des lieux et la justification de l'existence des 3 emplacements réservés (7 - 9 et 11) programmés au projet de PLU.

Compte tenu de ses réflexions, la commission d'enquête estime qu'il n'est pas nécessaire de procéder à la démolition des habitations existantes, dès lors que selon elle, un espace suffisant en foncier, dans leur environnement, peut répondre à la création de la voie devant relier la rue des Fuschias à la rue Justinien Vitry. Par conséquent, cette solution préconisée par ladite commission d'enquête, est de nature à atténuer l'atteinte à la propriété privée.

Par ailleurs, un barreau de liaison sera créé à partir du rond-point de la contournante, voirie déjà existante, barreau qui reliera la prochaine voirie citée ci-avant. Ces 2 nouvelles voies ont vocation à desservir la future gendarmerie et à structurer le réseau viaire du secteur, d'où l'intérêt général du projet.

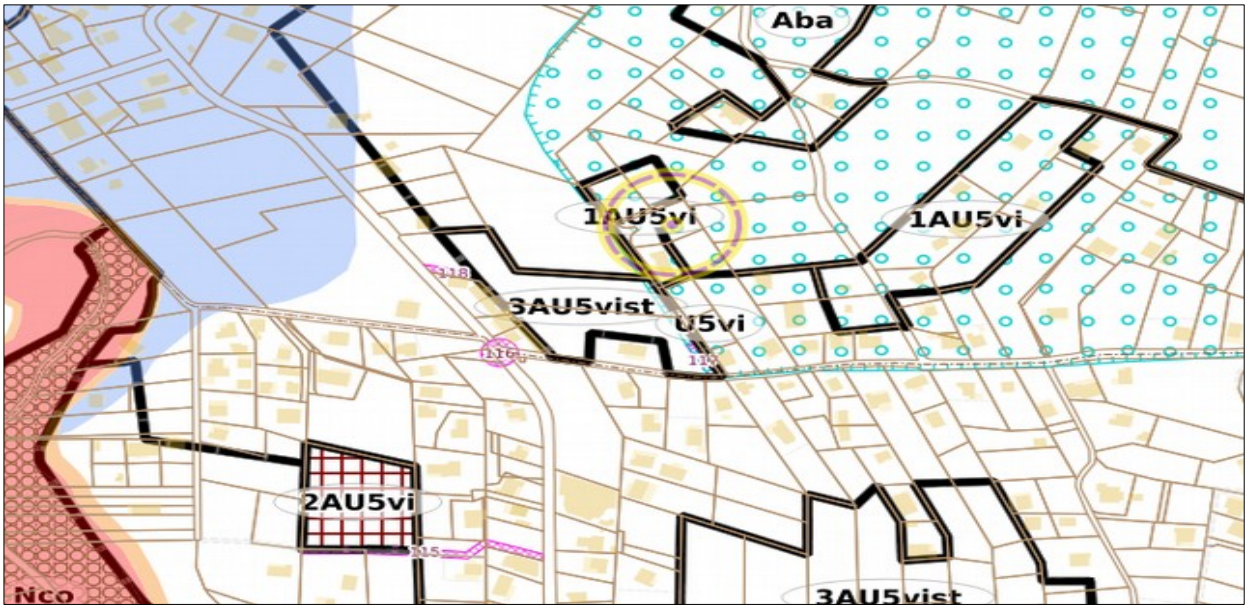
En outre, il est bon de souligner que ces 3 emplacements réservés sont destinés à la création de la nouvelle gendarmerie, service public par excellence.

Enfin, dans le cadre des négociations devant conduire aux acquisitions foncières, la commission d'enquête invite le maître d'ouvrage à faire preuve de compréhension auprès des propriétaires effectivement très impactés par le projet.

NUM : 37	M. BARRET Fabrice			
Planche N° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 807 **AO 808**	A A	Néant Néant	Plaine des Grègues //
Document reçu : Néant				

La partie qui serait déclassée correspond au chemin d'accès et à l'aire de contournement prévu sur sa parcelle. Il lui resterait qu'une petite partie pour la construction d'une maison.

- Souhaite le déclassement total de la parcelle qui a une superficie de 911 m2.



AO 807 et 808

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles AO 808 et AO 807 (en partie) sont classées en zone 1AU5vi. Une nouvelle possibilité d'extension urbaine ne pourra plus répondre aux limites et aux conditions fixées au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

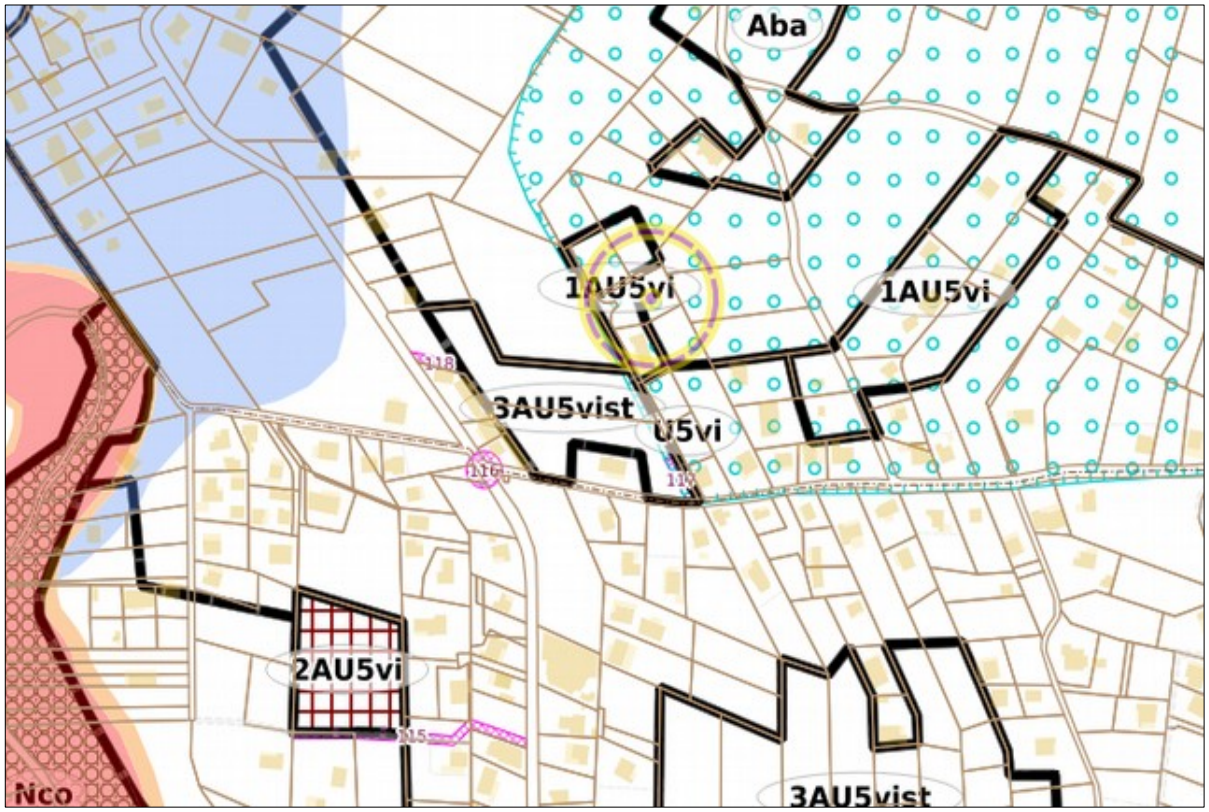
Au vu des quotas imposés par le SAR, une nouvelle extension ne peut être envisagée.

NUM : 38	M. BARRET Fabrice			
Planche N° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 807 **AO 808**	A A	Néant Néant	Plaine des Grègues //
Document reçu : Néant				

La partie qui serait déclassée correspond au chemin d'accès et à l'aire de contournement prévu sur sa parcelle. Il lui resterait qu'une petite partie pour la construction d'une maison.

- Souhaite le déclassement total de la parcelle qui a une superficie de 911 m2.

AO 807 et 808



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles AO 808 et AO 807 (en partie) sont classées en zone 1AU5vi. Une nouvelle possibilité d'extension urbaine ne pourra plus répondre aux limites et aux conditions fixées au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

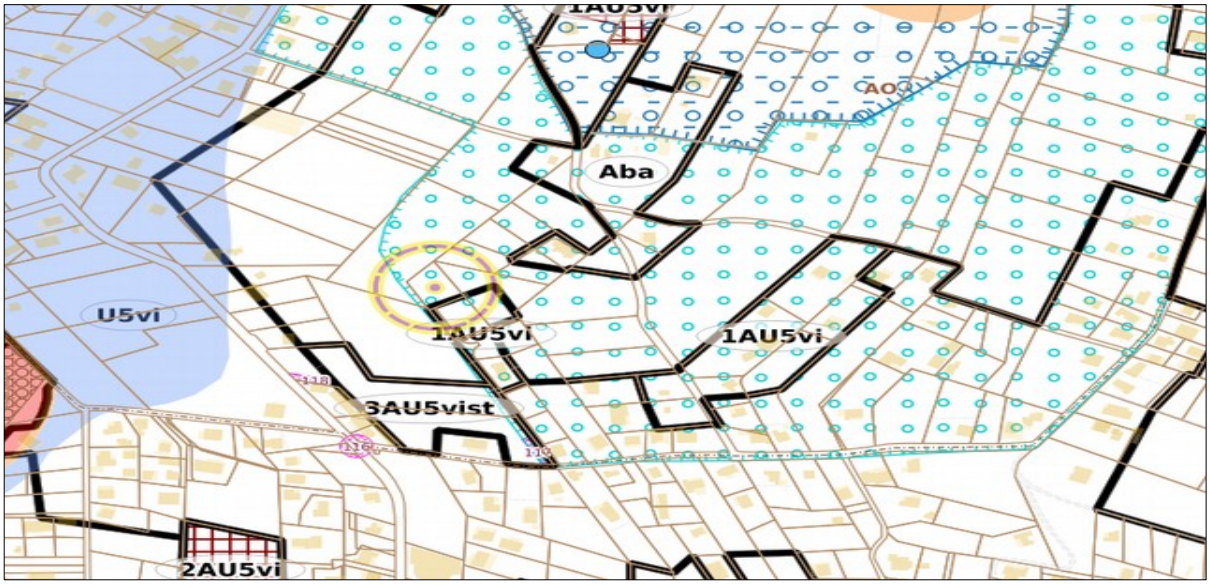
Au vu des quotas imposés par le SAR, une nouvelle extension ne peut être envisagée.

NUM : 39	Mme PAYET Sandrine			
Planche N° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AO 810	A	Néant	Plaine des Grègues
Document reçu : Néant				

Sollicite le déclassement de sa parcelle d'une superficie de 886 m2, jouxtant les parcelles AO 811 et AO 385 dont le déclassement figure au projet de PLU. Un déclassement partiel lui permettrait de construire sa maison sur ce terrain familial.

- Demande donc un déclassement même partiel.

AO 810



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

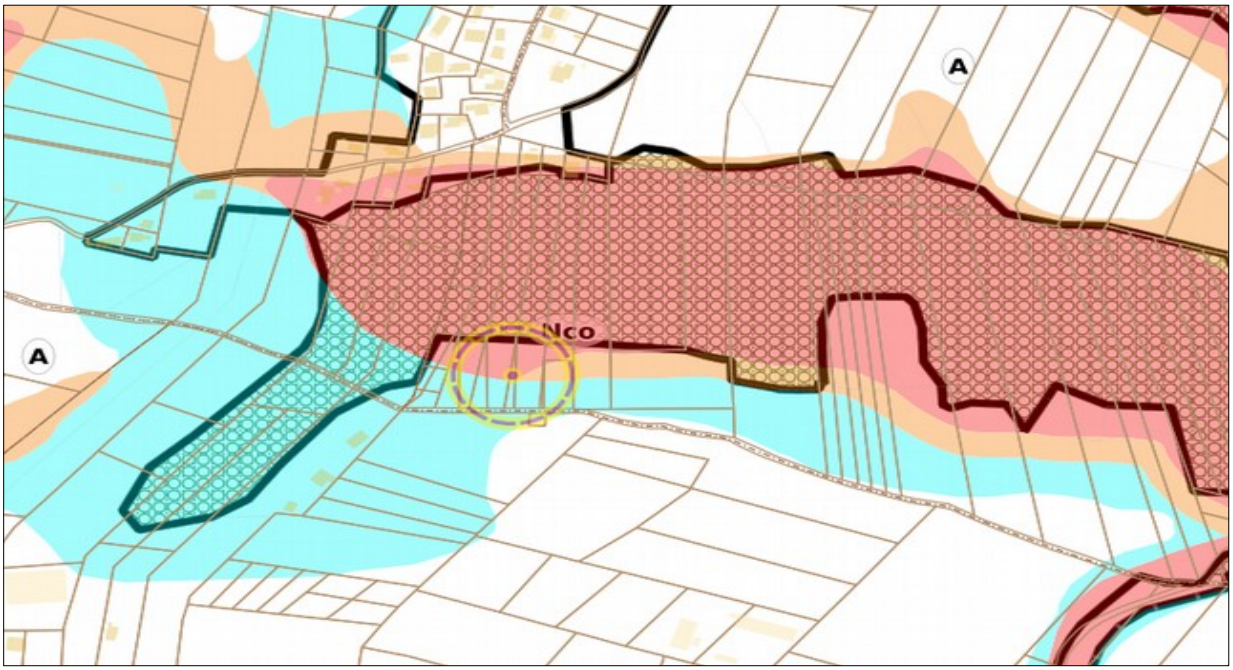
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 40	M. BRABANT Marc André			
Planche N° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BE 401	A	R1/R2/B2u	Chemin Solitaire
	BE 403	A	R1/R2/B2u	//
	BE 404	A	R1/R2/B2u	//
	BE 406	A	R1/R2/B2u	//
Document reçu : Néant				

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ce propriétaire souhaite construire sa maison.

- Demande le déclassement en zone constructible.



BE 401, 403, 404 et 406

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole Espace remarquable du littoral Espace naturel de protection forte	Inclus et hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Ces parcelles sont classées en grande partie en zone rouge (R1 et R2) du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017. Elles sont concernées par un aléa mouvement de terrain et la partie qui n'est pas impactée par le PPR est située en zone naturelle. Par conséquent, elles ne peuvent pas faire l'objet d'une modification du zonage dans le PLU.

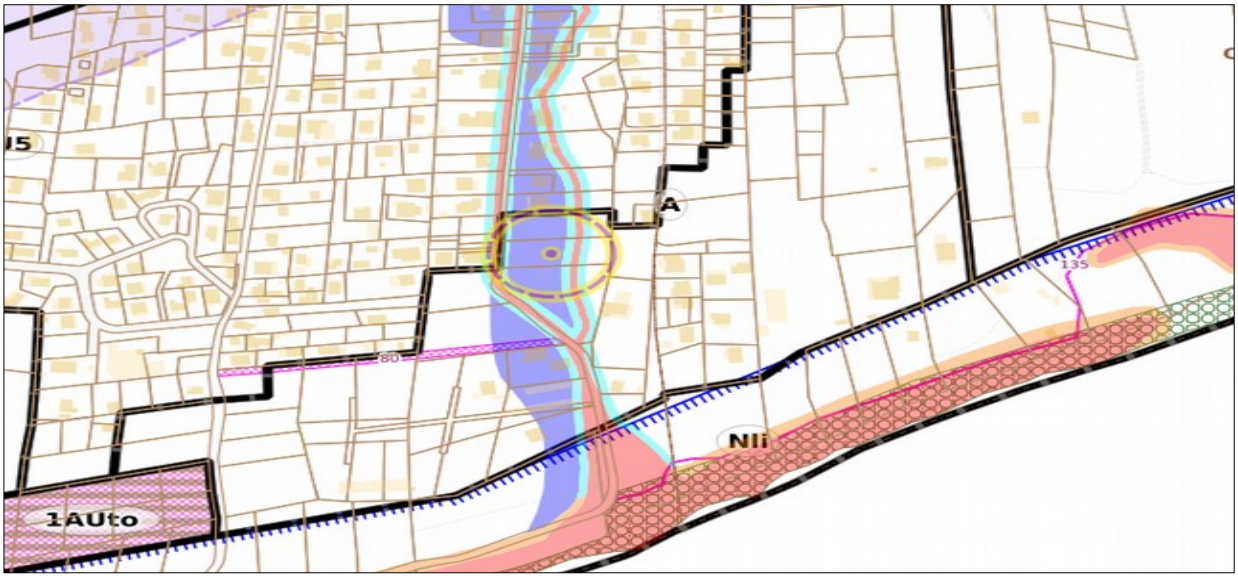
Avis de la commission

Les servitudes établies par le PPR approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017 s'imposent au PLU, et ne peuvent être remises en question.

NUM : 41	M. FONTAINE William Brice			
Planche N° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BY 780	A	R1/B2/B2u/Néant	Langevin
Document reçu : Néant				

Terrain d'une surface de 1578 m2 appartenant à M. Fontaine et à sa sœur.
De nombreuses maisons se situent à proximité de leur parcelle,

- Sollicite le déclassement afin de construire leur maison



BY 780

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 42	M. ETHEVE Alex			
Planche N° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CT 701	A	Néant	Langevin
Document reçu : Néant				

Plusieurs courriers ont été envoyés à la Mairie en 2006 et 2008. Habite déjà sur la parcelle. Terrain desservi par les réseaux AEP, EDF, et TEL, quartier habité.

- Demande le déclassement partiel afin que ses enfants puissent construire leur maison.

CT 701



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM, **(Schéma de Mise en valeur de la Mer)** ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 43	M. ETHEVE Alex			
Planche N° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CT 701	A	Néant	Langevin
Document reçu : Néant				



CT 701

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM, **(Schéma de Mise en valeur de la Mer)** ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

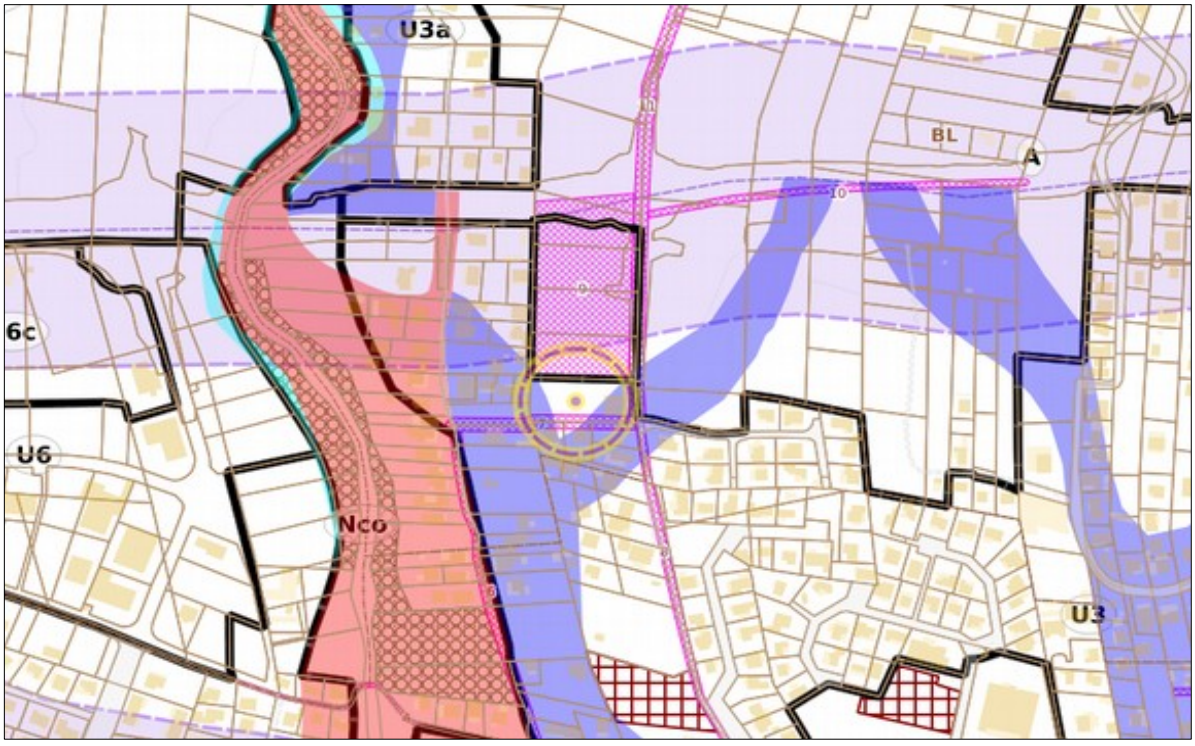
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 44	M. HOAREAU Achille Gérard			
Planche N° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 504	U3	Néant-B2	Grègues
ER 7	**BL 992**	3AU3	Néant	//
	BL 993	3AU3	Néant	//
	BL 994	3AU3	Néant	//
	BL 995	3AU3	Néant	//
	BL 997	3AU3	Néant	//
Document reçu : Courrier adressé à la Présidente.				

● Estime avoir déjà contribué suffisamment en cédant plus de 1574 m2 pour l'élargissement de la rue des Fuchsias.
● S'oppose formellement à la réalisation du projet de deux barreaux de liaison et de la gendarmerie, car c'est la totalité de son patrimoine familial qu'on ampute.
● **ER 7** correspond à la création de voirie de 10 mètres d'emprise
● Espère qu'une solution soit trouvée.

BL 504, 992, 993, 994, 995 et 997



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle BL 504 est classée en zone U3 dans le projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018.
Les autres parcelles sont classées en zone « 3AU3 » qui correspond aux zones d'extension urbaine situées dans la zone préférentielle d'urbanisation identifiées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Ces parcelles sont concernées par les emplacements réservés n°7, 9 et 11. La destination de ces emplacements réservés prévoit :
- La création d'un barreau de liaison en lien avec la livraison de la Contournante : ce projet routier a pour finalité de structurer le quartier des Grègues, de fluidifier le trafic et améliorer l'accès aux divers équipements et services publics.
- La création d'une gendarmerie : ce projet participe à la dotation en équipements publics de la commune tout en conservant la cohérence avec les services publics de sécurité existants (caserne de sapeurs-pompiers).

Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain qui lui a permis d'appréhender sur place, de manière plus précise, la configuration des lieux et la justification de l'existence des 3 emplacements réservés (7 - 9 et 11) programmés au projet de PLU.

Compte tenu de ses réflexions, la commission d'enquête estime qu'il n'est pas nécessaire de procéder à la démolition des habitations existantes, dès lors que selon elle, un espace suffisant en foncier, dans leur environnement, peut répondre à la création de la voie devant relier la rue des Fuschias à la rue Justinien Vitry. Par conséquent, cette solution préconisée par ladite commission d'enquête, est de nature à atténuer l'atteinte à la propriété privée.

Par ailleurs, un barreau de liaison sera créé à partir du rond-point de la contournante, voirie déjà existante, barreau qui reliera la prochaine voirie citée ci-avant. Ces 2 nouvelles voies ont vocation à desservir la future gendarmerie et à structurer le réseau viaire du secteur, d'où l'intérêt général du projet.

En outre, il est bon de souligner que ces 3 emplacements réservés sont destinés à la création de la nouvelle gendarmerie, service public par excellence.

Enfin, dans le cadre des négociations devant conduire aux acquisitions foncières, la commission d'enquête invite le maître d'ouvrage à faire preuve de compréhension auprès des propriétaires effectivement très impactés par le projet.

NUM : 45	M. SAUTRON Patrick			
Planche N° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 1625	A	Néant	Jean-Petit
Document reçu : Courrier demande de déclassement adressé à la Mairie de Saint-Joseph				

Maisons construites à proximité - rapprochement familial.

- Demande le déclassement de ses parcelles en zone constructible.



CE 1625

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

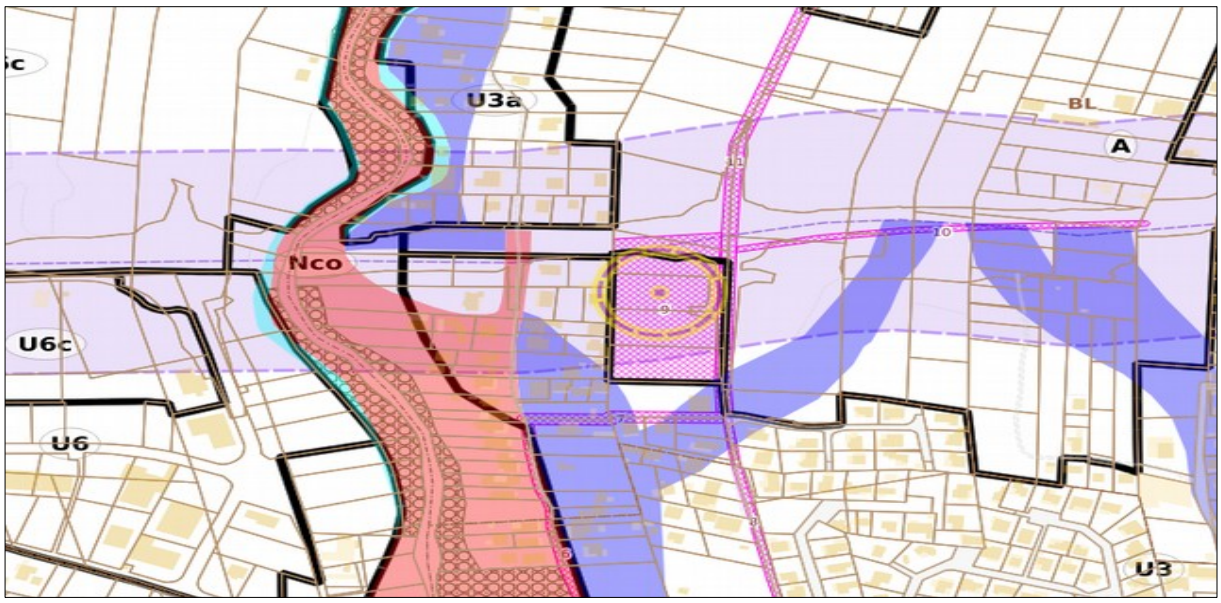
Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

NUM : 46	Mme FERNANDEZ Marie Jara			
Planche N° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
ER 7 et ER 9	**BL 998**	3AU3	B2/Néant	Grègues
Document reçu : Néant				

Au nom des héritiers de la succession HOAREAU, elle s'oppose au projet de construction de la route et de la gendarmerie. Depuis plus de 20 ans, ses sœurs, frères et elle-même sollicitent le déclassement afin de construire leur maison. Parcelle entourée d'habitations, ils se sont vus expropriés d'une partie de leur terrain pour permettre la déviation de Saint-Joseph.

- Ils réitèrent leur demande de déclassement en zone constructible et demandent la suppression de l'ER 7 et l'ER 9

L'ER 7 qui correspond : A la création de voirie de 10 mètres d'emprise.
L'ER 9 qui correspond : A la construction d'une gendarmerie.
BL 998



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est classée en zone « 3AU3 » qui correspond aux zones d'extension urbaine situées dans la zone préférentielle d'urbanisation identifiées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Cette parcelle est concernée par les emplacements réservés n°9 et 11. La destination de ces emplacements réservés prévoit :
- La création d'un barreau de liaison en lien avec la livraison de la Contournante : ce projet routier a pour finalité de structurer le quartier des Grègues, de fluidifier le trafic et améliorer l'accès aux divers équipements et services publics.
- La création d'une gendarmerie : ce projet participe à la dotation en équipements publics de la commune tout en conservant la cohérence avec les services publics de sécurité existants (caserne de sapeurs-pompiers).

Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain qui lui a permis d'appréhender sur place, de manière plus précise, la configuration des lieux et la justification de l'existence des 3 emplacements réservés (7 - 9 et 11) programmés au projet de PLU.

Compte tenu de ses réflexions, la commission d'enquête estime qu'il n'est pas nécessaire de procéder à la démolition des habitations existantes, dès lors que selon elle, un espace suffisant en foncier, dans leur environnement, peut répondre à la création de la voie devant relier la rue des Fuschias à la rue Justinien Vitry. Par conséquent, cette solution préconisée par ladite commission d'enquête, est de nature à atténuer l'atteinte à la propriété privée.

Par ailleurs, un barreau de liaison sera créé à partir du rond-point de la contournante, voirie déjà existante, barreau qui reliera la prochaine voirie citée ci-avant. Ces 2 nouvelles voies ont vocation à desservir la future gendarmerie et à structurer le réseau viaire du secteur, d'où l'intérêt général du projet.

En outre, il est bon de souligner que ces 3 emplacements réservés sont destinés à la création de la nouvelle gendarmerie, service public par excellence.

Enfin, dans le cadre des négociations devant conduire aux acquisitions foncières, la commission d'enquête invite le maître d'ouvrage à faire preuve de compréhension auprès des propriétaires effectivement très impactés par le projet.

NUM : 47	Mme MONDON Sophie			
Planche N° 8	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AH 1118	A	Néant-R1/R2	Grand-Coude
	AH 1119	A	Néant-R1/R2	//
Document reçu : Courrier de 02 pages adressé à la Présidente				

Description sommaire du projet :

- Projet touristique, type Ranch éco-lodge d'une capacité de 30 chambres,
- L'ensemble de la structure sera construit en tenant compte de l'impact sur l'environnement,
- Réaliser un type d'hébergement de pleine nature de qualité éco touristique, participant à la valorisation du patrimoine local,
- Proposer une restauration s'inscrivant dans des pratiques éco responsables traduisant l'authenticité et l'identité de l'île, avec la participation des acteurs locaux déjà installés,
- Proposer des produits de loisirs respectueux de l'environnement : randonnées pédestres (ouverture du sentier d'accès au volcan) et équestres, location d'engins électriques, parapentes et ULM,
- Valoriser l'accès vers le volcan par Grand-Coude.

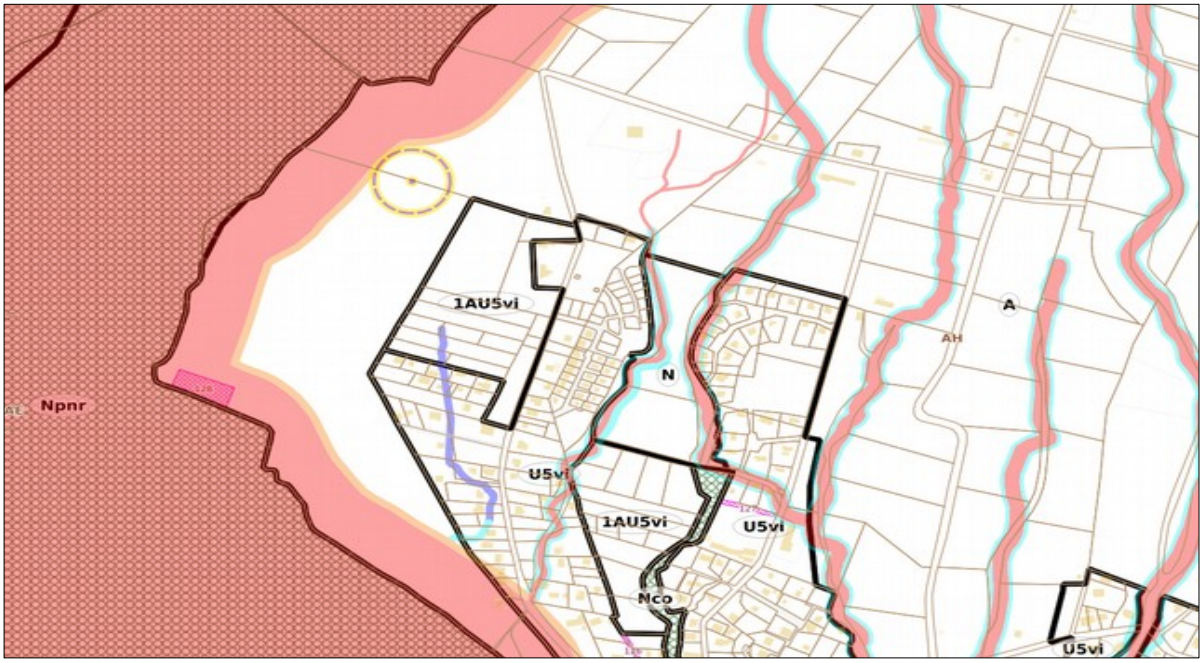
Emplois :

- 15 agents d'hôtellerie/restauration avec préférence à l'embauche des habitants du village. Effectif prévisionnel avec évolution en vue du développement des activités annexes potentielles autour du projet (bien-être, location de vélos, activités équestres).

Porteurs de projet :

- Mme MONDON HEIN Sophie : diplômée Ecole supérieure de commerce et de management.
- M. HEIN David : Gérant d'une structure hôtelière 2* à Saint-Pierre depuis 10 ans.
- M. MONDON Alain : Cadre administratif dans une école hôtelière.

- Souhaite participer au développement touristique de l'île de la Réunion.



AH 1118 et 1119

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements /hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

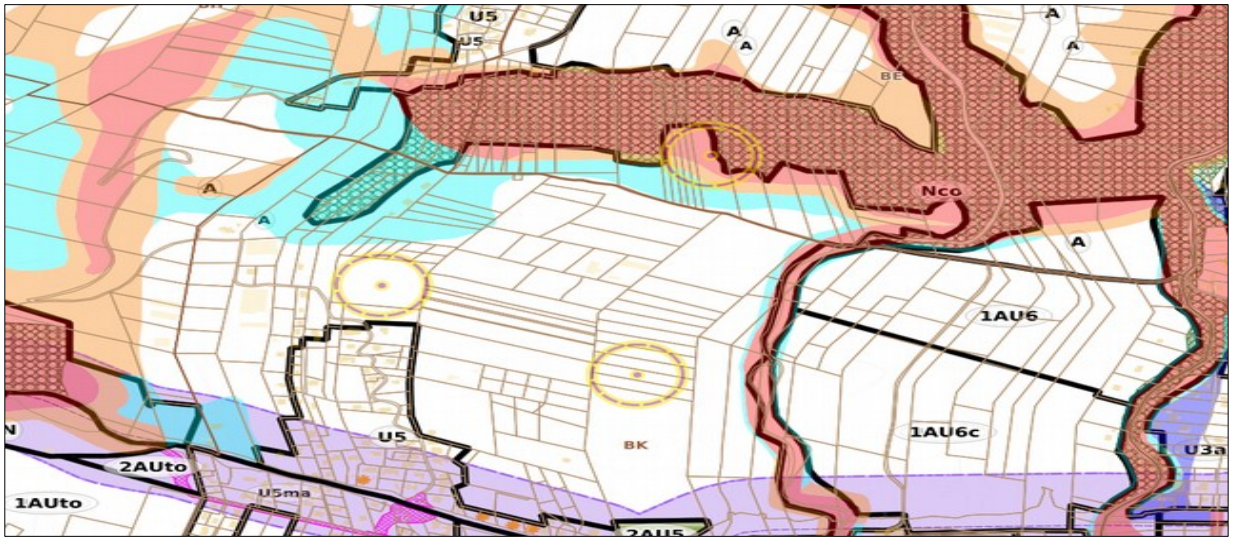
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

NUM : 48	M. SAUTRON Christian			
Planche N° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BK 37 **BK 80** **BE 155**	A A A/Nco/Ebc	Néant Néant R1/B2u/R2/Néant	Manapany Manapany Carosse
Document reçu : Néant				

Maisons construites à proximité - rapprochement familial.

- Demande le déclassement de ses parcelles en zone constructible.



BK 37, 80 et BE 155

Réponse du maître d'ouvrage

BK 37

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements /hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

BK 37 : Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

Réponse du maître d'ouvrage

BK 80 :

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

BK 80 : Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

Réponse du maître d'ouvrage

BE 155

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus et hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est classée en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017. Par conséquent, elle ne peut pas faire l'objet d'une modification de zonage dans le PLU.

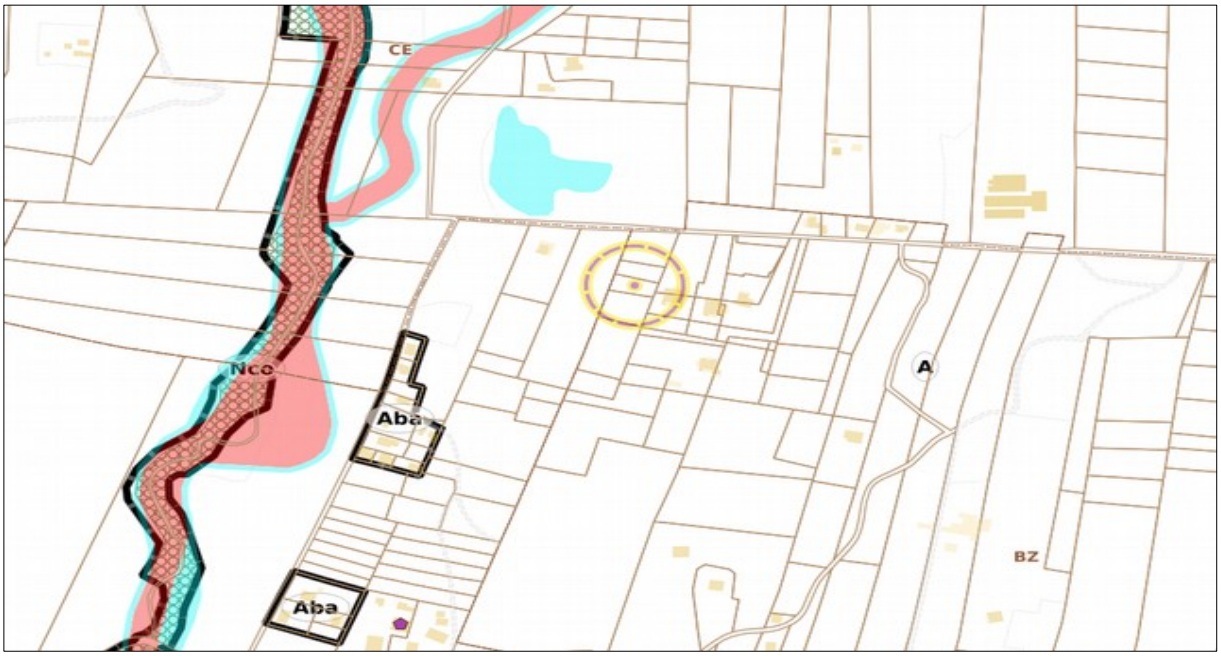
Avis de la commission

Les servitudes établies par le PPR approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017 s'imposent au PLU, et ne peuvent être remises en question.

NUM : 49	Mme RIVIERE Virginie			
Planche N° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BZ 649	A	Néant	Les Jacques
Document reçu : Un extrait cadastral				

Plusieurs habitations entourent cette parcelle, raccordées aux réseaux AEP et EDF.

- Demande le déclassement en zone constructible.



BZ 649

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

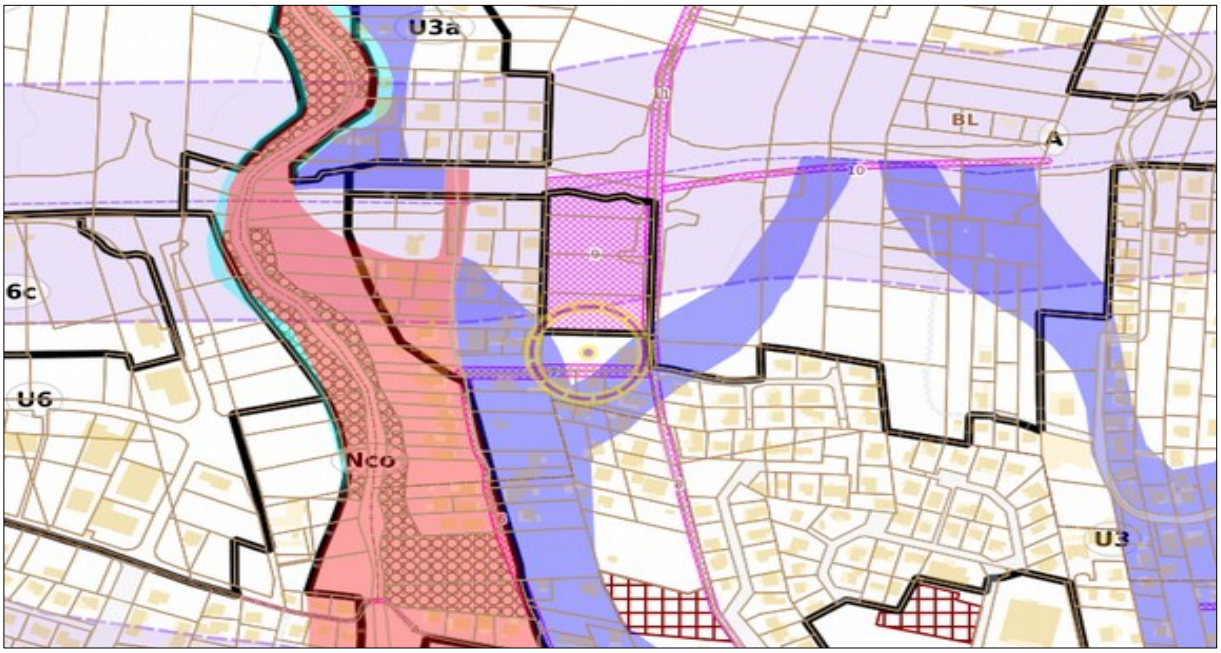
Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

NUM : 50	Mme FERNANDEZ Marie Jara			
Planche N° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
ER 7 et ER 9	**BL 999**	3AU3	B2/Néant	Grègues
Document reçu : Néant				

Au nom des héritiers de la succession HOAREAU, elle s'oppose au projet de construction de la route et de la gendarmerie. Depuis plus de 20 ans ses sœurs, frères et elle-même sollicitent le déclassement afin de construire leur maison. Parcelle entourée d'habitations, ils se sont vus expropriés d'une partie de leur terrain pour permettre la déviation de Saint-Joseph.

- Ils réitèrent leur demande de déclassement en zone constructible et demandent la suppression de l'ER 7 et l'ER 9

L'ER 7 qui correspond : A la création de voirie de 10 mètres d'emprise
L'ER 9 qui correspond : A la construction d'une gendarmerie



BL 999

<u>Réponse du maître d'ouvrage</u>

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est classée en zone « 3AU3 » qui correspond aux zones d'extension urbaine situées dans la zone préférentielle d'urbanisation identifiées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Cette parcelle est concernée par les emplacements réservés n°9 et 11. La destination de ces emplacements réservés prévoit :
- La création d'un barreau de liaison en lien avec la livraison de la Contournante : ce projet routier a pour finalité de structurer le quartier des Grègues, de fluidifier le trafic et améliorer l'accès aux divers équipements et services publics.

- La création d'une gendarmerie : ce projet participe à la dotation en équipements publics de la commune tout en conservant la cohérence avec les services publics de sécurité existants (caserne de sapeurs-pompiers).

Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain qui lui a permis d'appréhender sur place, de manière plus précise, la configuration des lieux et la justification de l'existence des 3 emplacements réservés (7 - 9 et 11) programmés au projet de PLU.

Compte tenu de ses réflexions, la commission d'enquête estime qu'il n'est pas nécessaire de procéder à la démolition des habitations existantes, dès lors que selon elle, un espace suffisant en foncier, dans leur environnement, peut répondre à la création de la voie devant relier la rue des Fuschias à la rue Justinien Vitry. Par conséquent, cette solution préconisée par ladite commission d'enquête, est de nature à atténuer l'atteinte à la propriété privée.

Par ailleurs, un barreau de liaison sera créé à partir du rond-point de la contournante, voirie déjà existante, barreau qui reliera la prochaine voirie citée ci-avant. Ces 2 nouvelles voies ont vocation à desservir la future gendarmerie et à structurer le réseau viaire du secteur, d'où l'intérêt général du projet.

En outre, il est bon de souligner que ces 3 emplacements réservés sont destinés à la création de la nouvelle gendarmerie, service public par excellence.

Enfin, dans le cadre des négociations devant conduire aux acquisitions foncières, la commission d'enquête invite le maître d'ouvrage à faire preuve de compréhension auprès des propriétaires effectivement très impactés par le projet.

NUM : 51	M. SAUTRON Nicolas			
Planche N° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 1625	A	Néant	Les Jacques
Document reçu : Néant				

Maisons construites à proximité - rapprochement familial.

- Demande le déclassement de ses parcelles en zone constructible.



CE 1625

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

NUM : 52	Mme FONTAINE Vanessa Marie			
Planche N° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BY 780	A	R1/B2/B2u/Néant	Langevin
Document reçu : Un extrait cadastral				

Terrain d'une surface de 1578 m2 appartenant à Mme Fontaine Vanessa et à son frère M. Fontaine William Brice.
De nombreuses maisons se situent à proximité de leur parcelle,

- Sollicite le déclassement afin de construire leur maison



BY 780

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

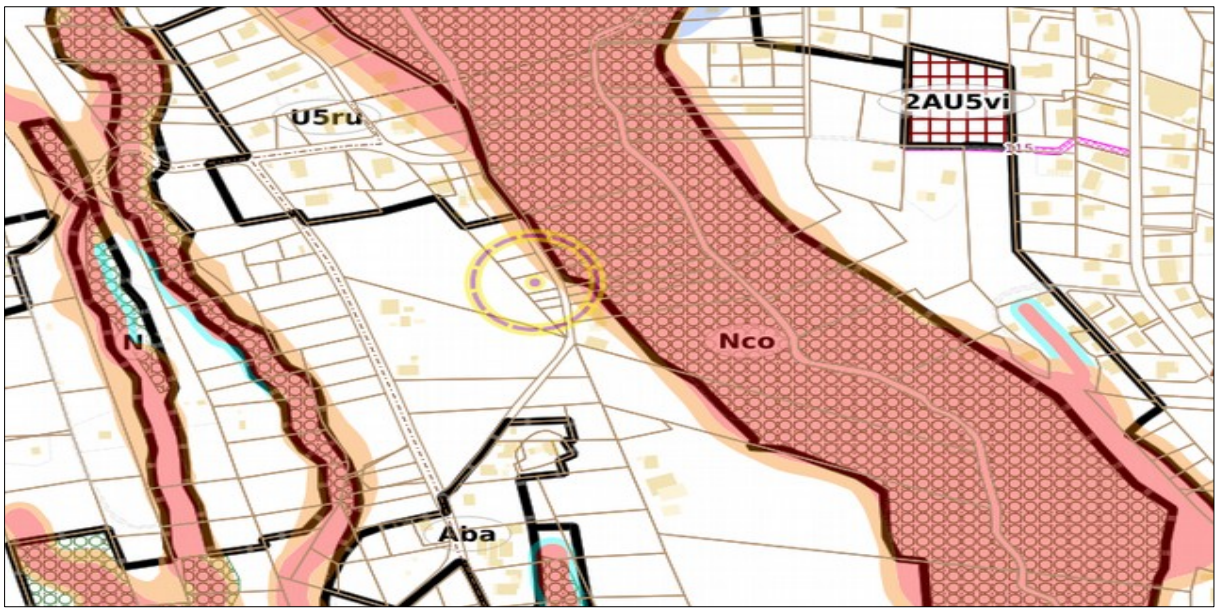
Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 53	Mme FONTAINE France May & Olivier			
Planche N° 7	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AV 15	A	Néant/R2	Bel-Air
Document reçu : Néant				

Parcelle située à Bel Air Chemin des Pourpiers, maisons construites à proximité.

- Demande le déclassement en zone constructible.



AV 15

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 54	M. MAZOUDI Frédéric			
Planche N° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BH 670	A	Néant	Carosse
Document reçu : Un extrait cadastral				

Parcelle bâtie, située en A non exploitée vu sa superficie. Secteur comprenant plusieurs maisons d'habitations.

- Demande le déclassement.



BH 670

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements /hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

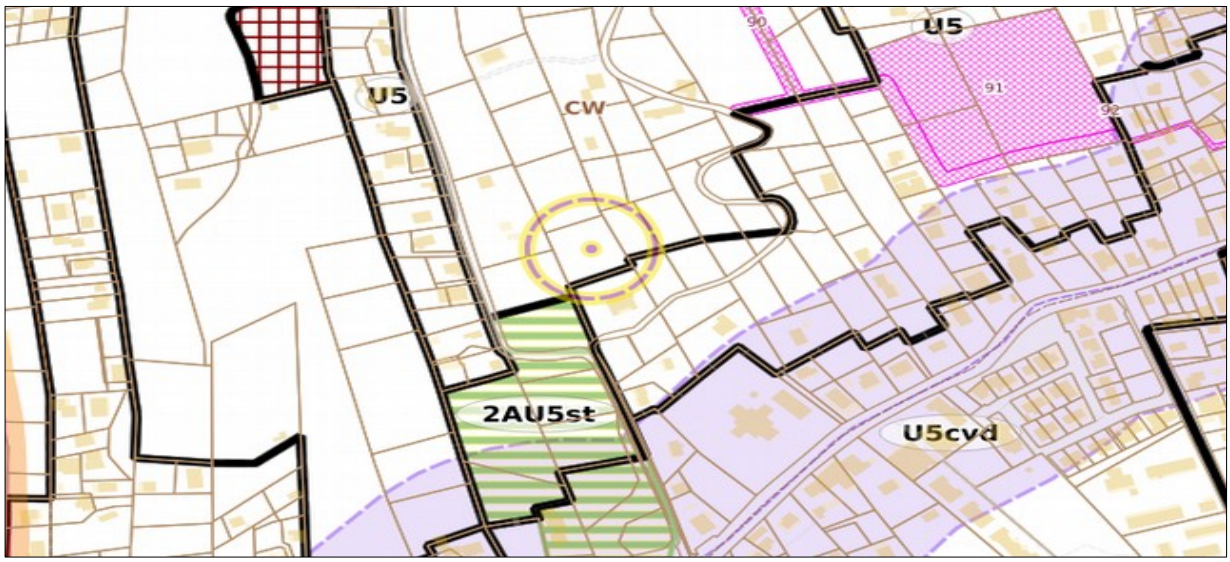
Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

NUM : 55	Mme SERY Graziella			
Planche N° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 538	A	Néant	Vincendo
Document reçu : Néant				

Parcelle contigüe au zonage U5. Les parcelles adjacentes sont constructibles.

- Demande le déclassement.



CW 538

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Inclus et hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM **(Schéma de Mise en valeur de la Mer)** ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 56	M. SANCHEZ Mickael			
Planche N	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	Pas de parcelle traitée à titre personnel dans le contenu de ce courrier.			
Document reçu : Courrier de 03 pages.				

Nature Océan Indien

Transmet à l'attention de la commission d'enquête les points suivants :

1. Les enjeux herpétologiques sur la commune de Saint-Joseph.

● Rappelle qu'à ce jour, seules deux espèces de reptiles endémiques subsistent à la Réunion, le gecko vert de Bourbon ou « Lézard vert des Hauts » présent sur les Hauteurs de Saint-Joseph et le gecko vert de Manapany présent plutôt sur le littoral.

● Estime que ces deux espèces protégées sont menacées, la première est considérée comme étant en danger d'extinction, et la seconde en danger critique d'extinction.

● Précise qu'au regard de leurs statuts d'endémiques menacées, ces deux espèces animales font l'objet d'un Plan National d'Action rédigé à la demande du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (en cours de rédaction).

2. L'état initial de l'environnement du dossier de projet de PLU.

● Retient que les deux avis de l'Autorité environnementale (11 janvier et 18 décembre 2018) demandent l'approfondissement de l'analyse des enjeux naturalistes à l'échelle du territoire communal et partage ces avis.

● Observe que de nombreuses populations des deux espèces de reptile endémiques ne sont pas présentées dans l'état initial.

● Considère de ce fait que l'état des lieux est incomplet, et ne représente pas la réalité des enjeux de biodiversité du territoire.

3. Zones à urbaniser.

● Alerte la commune de Saint-Joseph sur la présence de populations de geckos verts endémiques dans plusieurs zones « à urbaniser », ou faisant l'objet de projet d'urbanisation.

● Remarque que le projet de construction d'une voie et la proposition de classement 3AU3st d'une superficie, présente un enjeu important dans la zone de Bois Noir.

● Relève dans le quartier Manapany, le projet de construction de route et d'un sentier sur le littoral qui pourrait affecter les populations des espèces précitées.

● Considère que la proposition de classement U5ru de plusieurs surfaces, sur lesquelles des populations de gecko vert de Bourbon sont avérées et les aménagements à venir pourraient affecter ces populations sur les secteurs des hauteurs de Matouta et Jacques Payet.

● Estime qu'en l'absence de modifications d'attribution de ces classements, il sera essentiel lors de la mise en œuvre des projets, que ces espèces protégées et menacées soient prises en compte.

● Souhaite enfin que l'aménageur mène un inventaire écologique et demande le cas échéant une dérogation au titre des espèces protégées permettant de préciser les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation d'impact adaptées.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune est consciente de la présence de populations de geckos verts endémiques dans des zones à urbaniser et par conséquent de l'intérêt faunistiques de ces zones. En effet, la présence avérée du Gecko vert de Manapany et du Gecko vert de Bourbon représente un enjeu majeur de biodiversité pour le territoire communal.
Aussi, dans un souci commun et partagé de préserver cette faune endémique, lors de l'aménagement à long terme de ces zones, ces espèces protégées et menacées seront nécessairement prises en compte. L'aménageur mènera des études spécifiques (et notamment environnementales) permettant de dresser un inventaire écologique sur ces zones.
En outre, le règlement du PLU arrêté le 5 octobre 2018 prévoit des prescriptions de plantation à l'ensemble de l'aire de répartition du Gecko vert de Manapany.
Enfin, s'agissant précisément du Gecko vert de Manapany, la commune précisera dans le cahier de préconisations paysagères, des prescriptions permettant de préserver les habitats du Gecko.

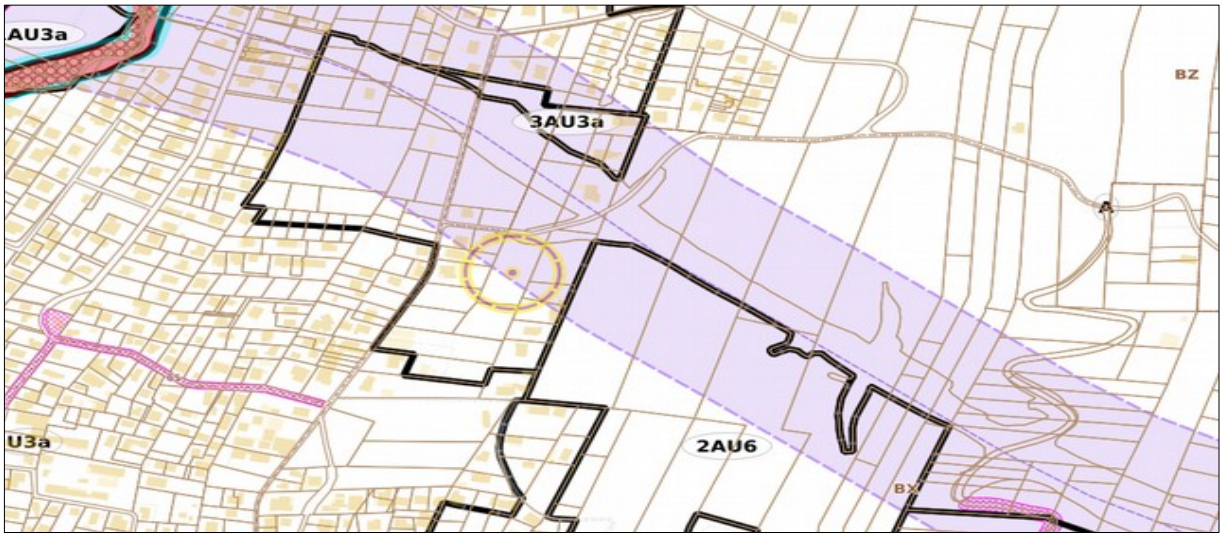
Avis de la commission

A travers son PLU, la commun entend protéger et préserver le Gecko vert de Manapany et le Gecko vert de Bourbon présents dans les Hauts de la Crête. En effet, le règlement du PLU ainsi que le cahier des OAP comprennent des préconisations de plantations permettant d'assurer le maintien de l'habitat de ces espèces sensibles.

NUM : 57	Mme LEBON Raymonde			
Planche N° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 1627	A	Néant	Les Jacques
Document reçu : 02 extraits cadastraux				

Sa parcelle est contiguë à d'autres parcelles déjà bâties. Expropriée d'une partie d'un autre terrain (BX 1626) qu'elle possède, pour le passage de la contournante.
Parcelle située à proximité des équipements structurants du quartier des Jacques (école maternelle, primaire, collège, lycée stade, supérette)
Originaire des Jacques depuis plusieurs générations, ses petits-enfants souhaitent habiter le quartier.

- Demande le déclassement en zone constructible.



BX 1627

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements /hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

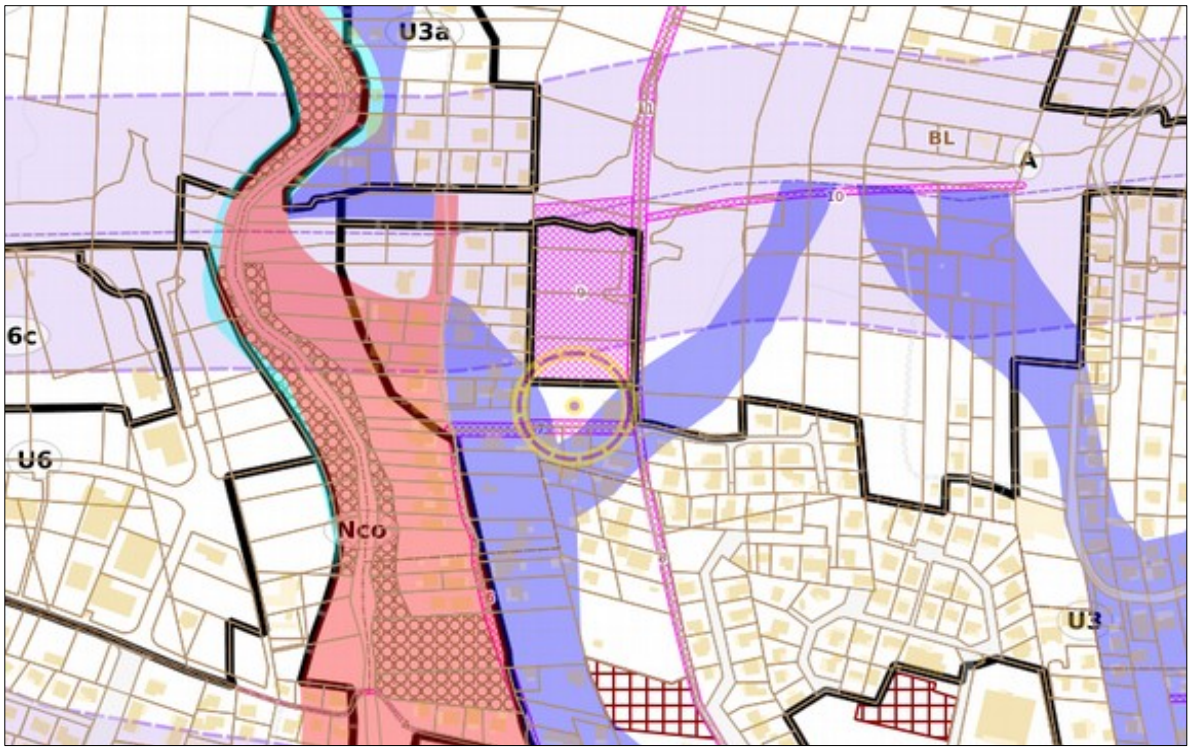
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone

NUM : 58	M. HOAREAU Achille Gérard			
Planche N° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
ER 9	**BL 504**	U3	Néant-B2	Grègues
ER 7	**BL 992**	3AU3	Néant	//
	BL 993	3AU3	Néant	//
	BL 994	3AU3	Néant	//
	BL 995	3AU3	Néant	//
	BL 997	3AU3	Néant	//
Document reçu : Courrier adressé à la Présidente				

● La parcelle BL 504 est classée en zone U3 dans le projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018.
● Informe avoir déjà contribué suffisamment en cédant plus de 1574 m2 pour l'élargissement de la rue des Fuchsias.
● S'oppose formellement à la réalisation du projet de deux barreaux de liaison et de la gendarmerie, car c'est la totalité de son patrimoine familial qu'on ampute.
● **L'ER 7** correspond à la création de voirie de 10 mètres d'emprise.
● **L'ER 9** correspond à la construction d'une gendarmerie.
● Espère qu'une solution soit trouvée.



BL 504, 992, 993, 994, 995 et 997

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle BL 504 est classée en zone U3.
Les autres parcelles sont classées en zone « 3AU3 » qui correspond aux zones d'extension urbaine situées dans la zone préférentielle d'urbanisation identifiées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Ces parcelles sont concernées par les emplacements réservés n°7, 9 et 11. La destination de ces emplacements réservés prévoit :
- La création d'un barreau de liaison en lien avec la livraison de la Contournante : ce projet routier a pour finalité de structurer le quartier des Grègues, de fluidifier le trafic et améliorer l'accès aux divers équipements et services publics.
- La création d'une gendarmerie : ce projet participe à la dotation en équipements publics de la commune tout en conservant la cohérence avec les services publics de sécurité existants (caserne de sapeurs-pompiers).

Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain qui lui a permis d'appréhender sur place, de manière plus précise, la configuration des lieux et la justification de l'existence des 3 emplacements réservés (7 - 9 et 11) programmés au projet de PLU.

Compte tenu de ses réflexions, la commission d'enquête estime qu'il n'est pas nécessaire de procéder à la démolition des habitations existantes, dès lors que selon elle, un espace suffisant en foncier, dans leur environnement, peut répondre à la création de la voie devant relier la rue des Fuschias à la rue Justinien Vitry. Par conséquent, cette solution préconisée par ladite commission d'enquête, est de nature à atténuer l'atteinte à la propriété privée.

Par ailleurs, un barreau de liaison sera créé à partir du rond-point de la contournante, voirie déjà existante, barreau qui reliera la prochaine voirie citée ci-avant. Ces 2 nouvelles voies ont vocation à desservir la future gendarmerie et à structurer le réseau viaire du secteur, d'où l'intérêt général du projet.

En outre, il est bon de souligner que ces 3 emplacements réservés sont destinés à la création de la nouvelle gendarmerie, service public par excellence.

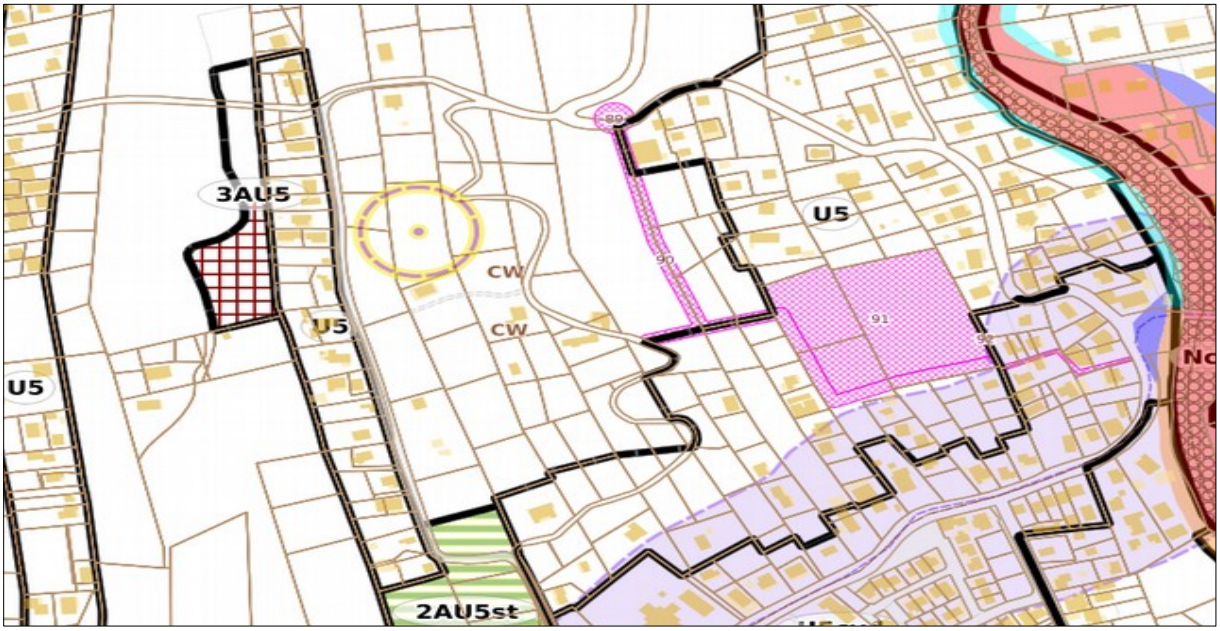
Enfin, dans le cadre des négociations devant conduire aux acquisitions foncières, la commission d'enquête invite le maître d'ouvrage à faire preuve de compréhension auprès des propriétaires effectivement très impactés par le projet.

NUM : 59	Mme GRONDIN Florence			
Planche N° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CW 614	A	Néant	Vincendo
Document reçu : Un extrait cadastral				

Parcelle entourée d'habitations, à proximité des commodités (écoles primaire et maternelle, collège, lycée, commerces, église).

- Demande le déclassement de sa parcelle.

CW 614



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

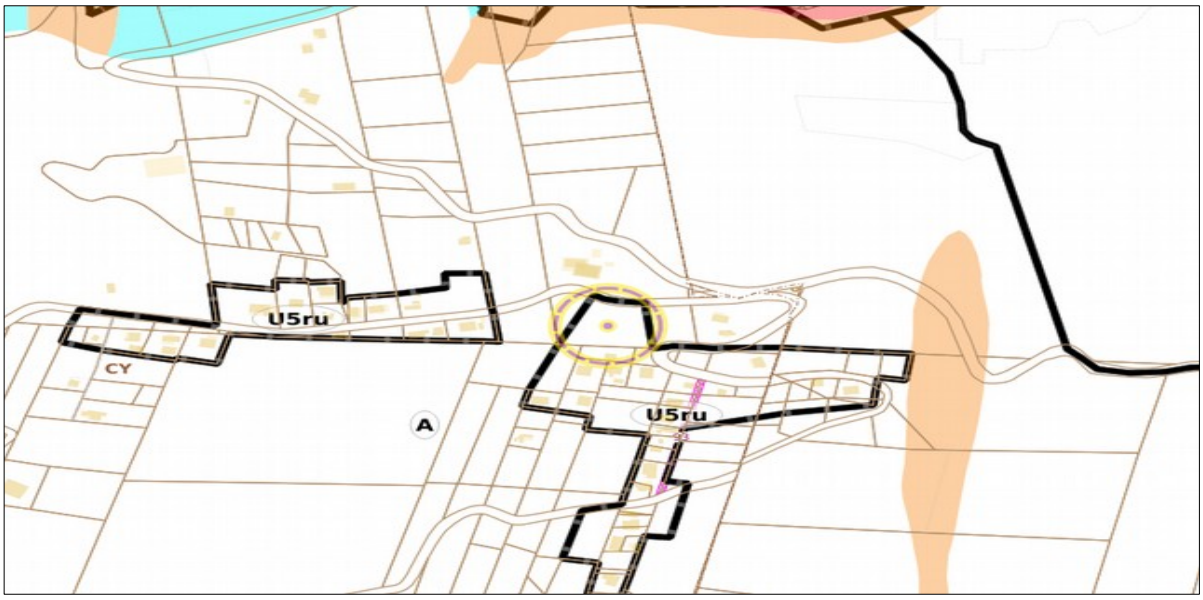
La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 60	M. LORICOURT Franco			
Planche N° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 150	U5ru/A	Néant	Vincendo
Document reçu : 04 extraits cadastraux				

Parcelle entourée de plusieurs habitations, desservie par les réseaux AEP et EDF, ne comprend pas le découpage de sa parcelle CY 150 classée en zonage U5ru et A.

- Demande le déclassement total de sa parcelle en zone U5ru.

CY 150



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 61	M. SAUTRON Hugues			
Planche N° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 1983 **CE 1988**	A A	Néant Néant	Les Jacques //
Document reçu : Néant				

Présence de parcelles construites à proximité.

- Demande le déclassement de ses parcelles.

CE 1983 et 1988



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

NUM : 62	Mme. HOAREAU Martine			
Planche N° 3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BE 388	A	Néant	Carosse
	BE 389	A	Néant	//
	BE 390	A	Néant	//
Document reçu : Extraits cadastraux				

Parcelles trop petites, aucune vocation agricole.
Desservies par les réseaux AEP, EDF et TEL, pas concernées par le PPR.
Réfère à l'arrêt du Conseil d'Etat de 04 mars 2016 et au Code de l'Urbanisme, art R151-22.

- Réitère la demande le déclassement des parcelles citées ci-dessus.

BE 388, 389 et 390



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

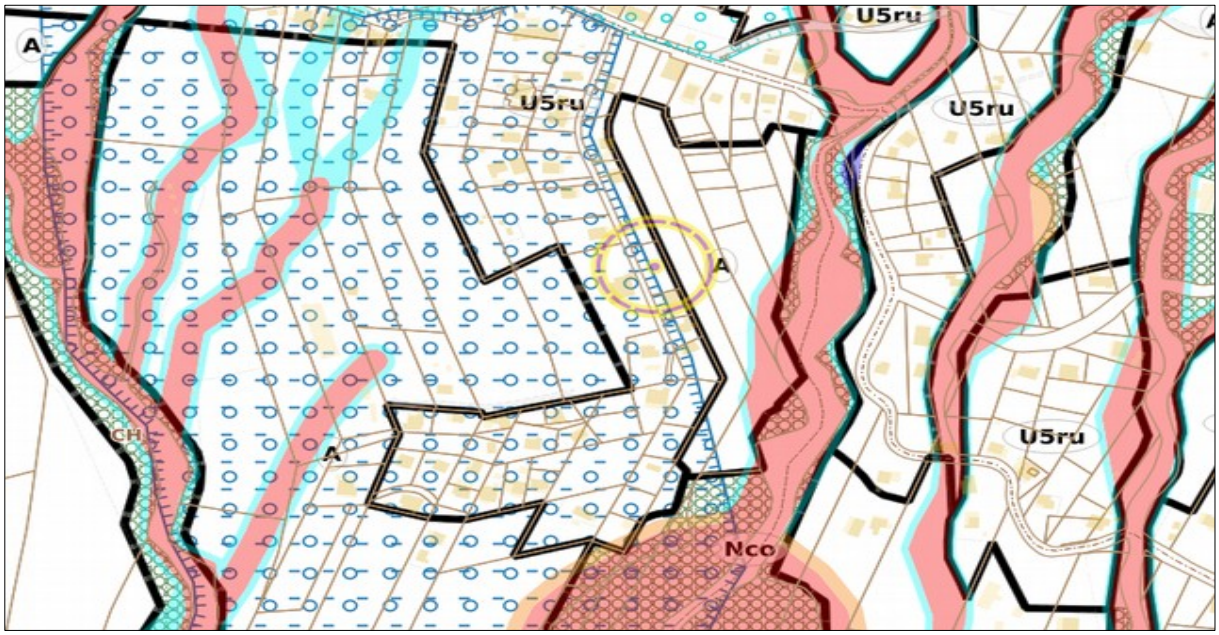
Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

NUM : 63	Mme VIENNE Joséphine			
Planche N° 5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CH 76	U5ru	Néant	Crête 1
Document reçu : Néant				

- Demande le déclassement de sa parcelle

CH 76



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018, la parcelle est classée en zone U5ru.

Avis de la commission

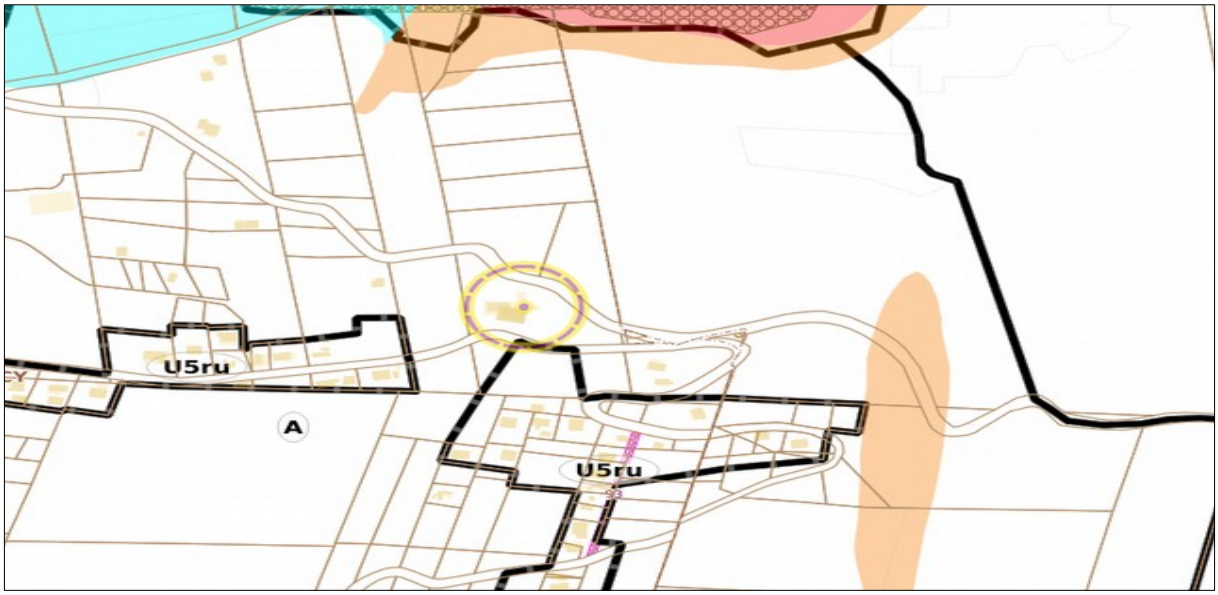
Le maître d'ouvrage a répondu favorablement à la demande de cette contributrice.

NUM : 64	M. LORICOURT Roland			
Planche N° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 149	A	Néant	Vincendo
Document reçu : Néant				

Un déclassement permettrait à ses enfants de construire leur maison principale, cette parcelle est desservie par tous les réseaux.

- Souhaite un déclassement total ou partiel de la parcelle.

CY 149



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

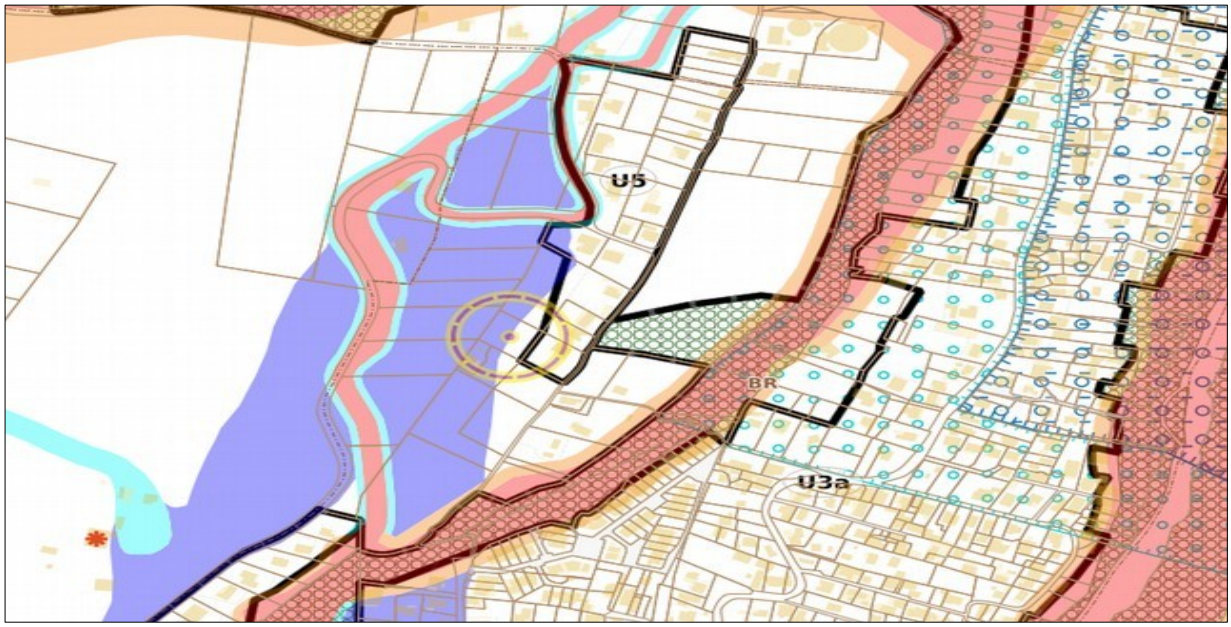
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

NUM : 65	Mme AUGEARD Marie-Paule			
Planche N° 1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BR 286	A	Néant/B2	Goyaves
Document reçu : Néant				

Plusieurs demandes de déclassement ont été faites en 1998, 2002, 2008 et toujours des réponses négatives.
Un déclassement permettrait à ses enfants de construire leurs maisons.

- Souhaite un déclassement total ou partiel de la parcelle.



BR 286

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, une partie de la parcelle pourra être classée en zone U5 lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine d'une partie de cette parcelle.

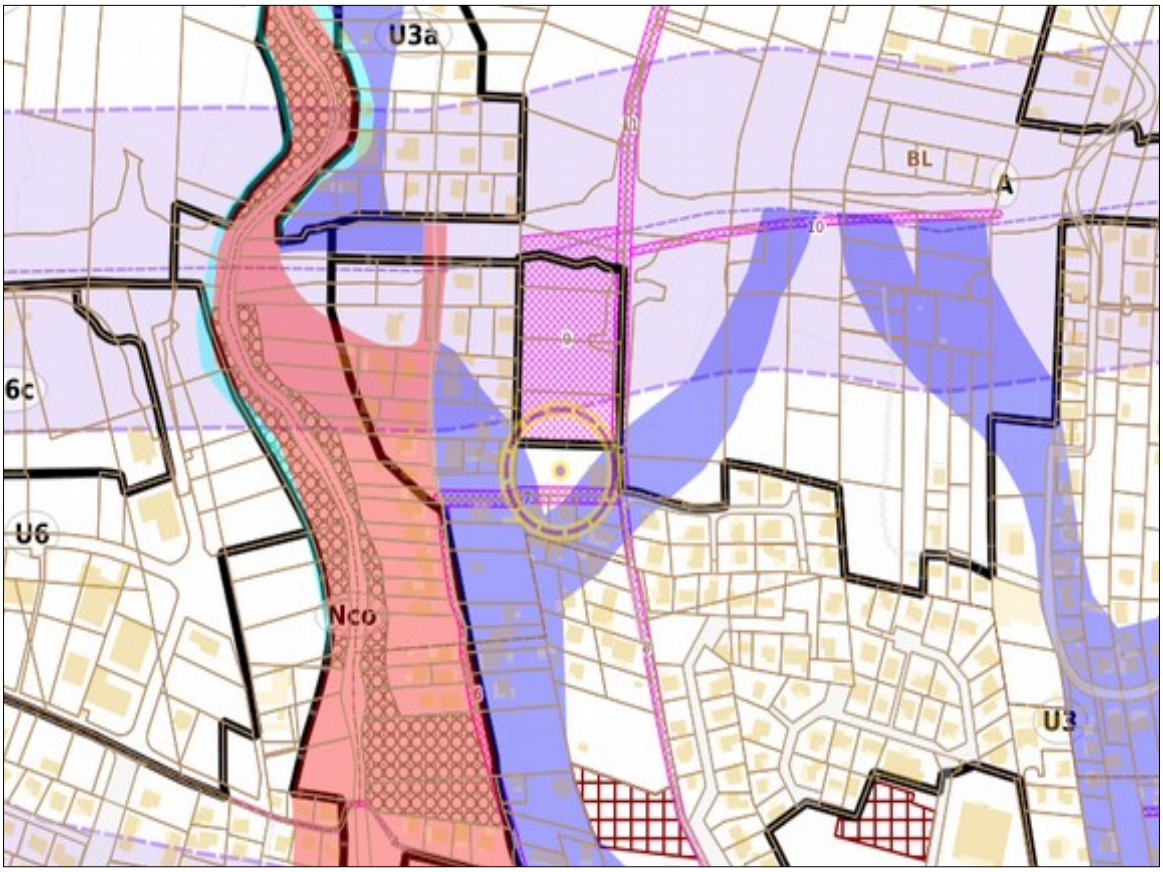
NUM : 66	M. HOAREAU Achille Gérard			
Planche N° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
ER 9	**BL 504**	U3	Néant-B2	Grègues
ER 7	**BL 992**	3AU3	Néant	//
	BL 993	3AU3	Néant	//
	BL 994	3AU3	Néant	//
	BL 995	3AU3	Néant	//
	BL 997	3AU3	Néant	//
Document reçu : Courrier adressé à la Présidente				

Ultime courrier parvenu le 12 avril 2019, hors délai de l'enquête publique.

Pour avoir examiné ce courrier, la commission d'enquête estime que son contenu reflète les mêmes remarques et observations des précédents courriers reçus durant l'enquête publique, et traités par ladite commission.

- **L'ER 7** correspond à la création de voirie de 10 mètres d'emprise.
- **L'ER 9** correspond à la construction d'une gendarmerie.
- Espère qu'une solution soit trouvée.

BL 504, 992, 993, 994, 995 et 997



Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain qui lui a permis d'appréhender sur place, de manière plus précise, la configuration des lieux et la justification de l'existence des 3 emplacements réservés (7 - 9 et 11) programmés au projet de PLU.

Compte tenu de ses réflexions, la commission d'enquête estime qu'il n'est pas nécessaire de procéder à la démolition des habitations existantes, dès lors que selon elle, un espace suffisant en foncier, dans leur environnement, peut répondre à la création de la voie devant relier la rue des Fuschias à la rue Justinien Vitry. Par conséquent, cette solution préconisée par ladite commission d'enquête, est de nature à atténuer l'atteinte à la propriété privée.

Par ailleurs, un barreau de liaison sera créé à partir du rond-point de la contournante, voirie déjà existante, barreau qui reliera la prochaine voirie citée ci-avant. Ces 2 nouvelles voies ont vocation à desservir la future gendarmerie et à structurer le réseau viaire du secteur, d'où l'intérêt général du projet.

En outre, il est bon de souligner que ces 3 emplacements réservés sont destinés à la création de la nouvelle gendarmerie, service public par excellence.

Enfin, dans le cadre des négociations devant conduire aux acquisitions foncières, la commission d'enquête invite le maître d'ouvrage à faire preuve de compréhension auprès des propriétaires effectivement très impactés par le projet.

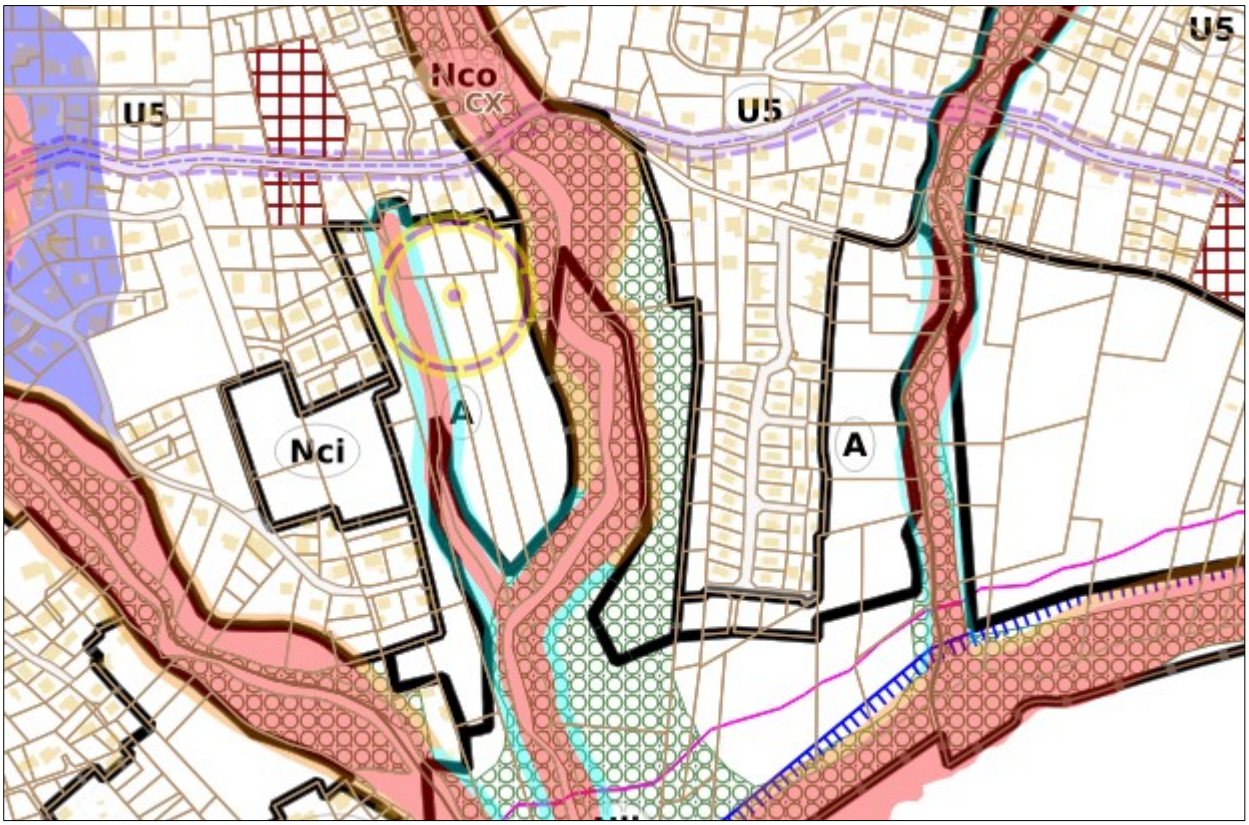
1.9 COURRIERS

COU : 01	MM. DAMBREVILLE Jean René- Pascal-Jean Yves			
Planche N°2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CX 134	A	Néant/B2u	Vincendo
	CX 138	A	Néant/B2u	//
	CX 139	Nco/A/Ebc	Néant/B2u/R1	//
	CX 464	A	Néant	//
	CX 479	A/Nco/Ebc	Néant/R1/R2	//
	CX 480	A/Nco/Ebc	Néant/R1/R2	//
	CX 482	Nli/Ebc	Néant/B2u/R1	//
Document reçu : Lettre recommandée avec AR (01 page) reçue le 13/03/2019				

Propriétaires, des promoteurs sont intéressés par ces terrains pour la construction de logements à caractère PLS, Résidence RPA (Résidence pour Personnes Agées), Résidence hôtelière.

- Ils demandent donc le déclassement de ces parcelles
-

CX 464, 873, 139, 138, 134, 479, 480 et 482



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

La réduction de moitié des quotas du SAR en raison du SMVM ne permet pas de nouvelles extensions urbaines.

COU : 02	Mme DESPRAIRIES Expédite Clara			
Planche N°2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CY 813	A	Néant	Vincendo
Document reçu : Lettre remise en main propre à la DADU				

Parcelle classée au POS en zone agricole, desservie par tous les réseaux et se trouve en bordure de la rue des Pimpins. Elle souhaite construire sur ce terrain qu'elle a hérité de sa famille.

- Demande le déclassement de sa parcelle qui se trouve à proximité de la zone U5.

CY 813



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement. En effet, cette polarité a la particularité d'être située entièrement dans le SMVM (Schéma de Mise en valeur de la Mer) ayant ainsi pour conséquence de réduire de moitié les quotas d'extensions accordés par le SAR (10 ha au lieu de 20 ha).
En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines sur cette polarité a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Constituant la limite franche avec la zone Agricole, la parcelle mériterait un classement en zone urbaine. Cependant, l'insuffisance des quotas ne permet pas d'aboutir à une réponse favorable de l'intéressé.

COU : 03	Regroupement de résidents du quartier de Manapany les Bains			
Planche N°3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
ER 103	**BK 607-903 904-1017 1018-1019**	U5ma Nli	Néant –R1- R2-EBC	Manapany // //
Document reçu : Lettre recommandée avec AR reçue le 14 /03/2019 (02 pages)				

L'ER 103 : Correspond à un aménagement de voirie de liaison d'une emprise de 3,5 mètres.

Pétitionnaires :

- Mme LEBON Geneviève
- M. POMATHOS Christophe
- M. LEBON Thomas
- M. LEBON Pascal
- M. BERTIL Christian
- Mme. MARTIN Marie Céline
- M. BARET Paul
- Mme CAZANOVE Brigitte
- Mme AH-HOC Florence
- Mme LEBON Christine
- M. DUCHEMAN Alcide
- Mme ROUSEMOP Audrey
- M. ZAMENGO Gaston

Sont opposés à la création de cette route **ER 103** dans ce secteur, considérant que ce n'est pas la meilleure façon de protéger le littoral et toute la zone EBC y compris.

Arguments contre le projet de route ER 103 :

⇒ *Le projet de future route impose d'importantes contraintes pour les propriétaires des terrains par lesquels elle est supposée passer.*

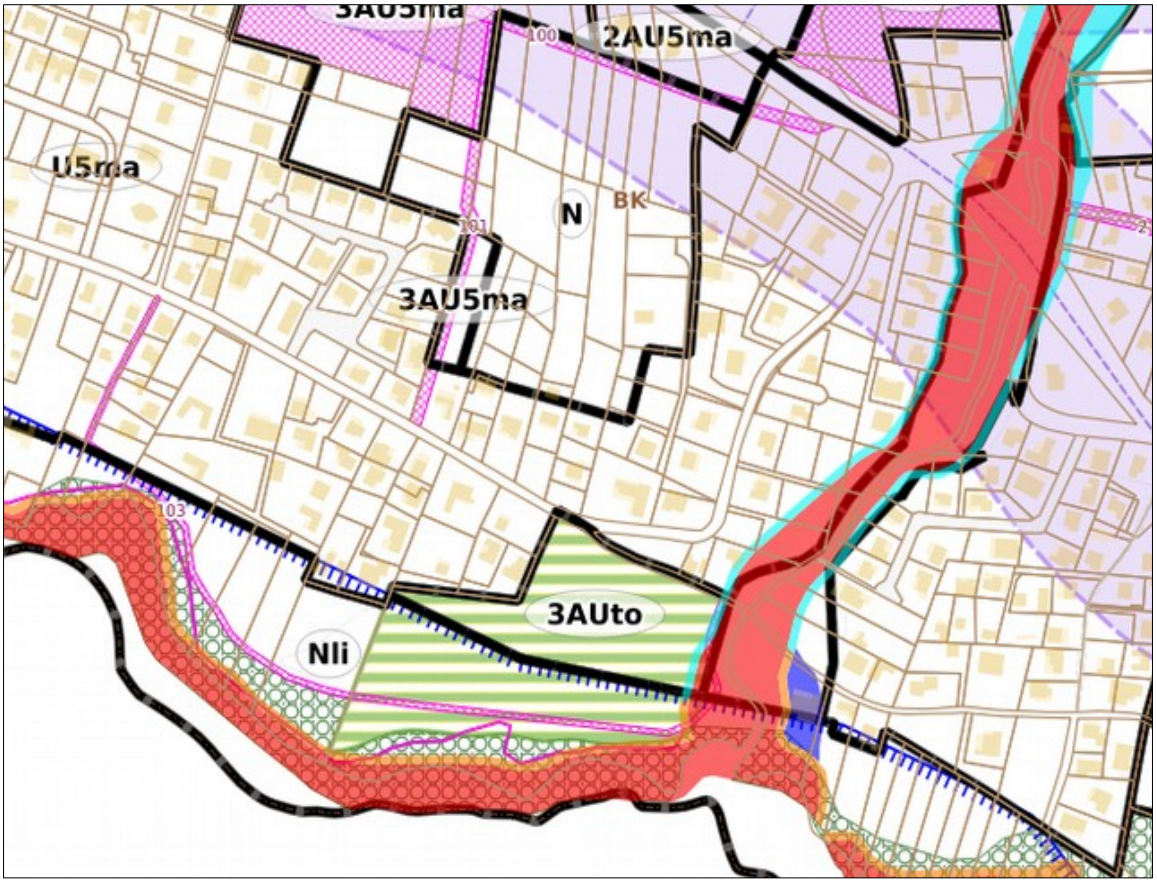
⇒ *Les moyens structurels et financiers (études de terrain : la zone littorale est très délicate à aménager, défricher, stabilisation, etc.) seraient colossaux pour la commune.*

⇒ *La route se déploie majoritairement dans la zone protégée (au-delà de la ligne des 50 pas géométriques) dans laquelle se trouvent plusieurs espèces endémiques végétales et animales de la Réunion.*

⇒ *Les accès au sentier pour les véhicules de secours peuvent se faire via des chemins privatifs déjà existants en accès direct.*

- Ils demandent de retirer du projet de PLU, le projet de route (ER 103) sur le littoral de Manapany les Bains.

REGROUPEMENT DES RESIDENTS DE MANAPANY LES BAINS



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace naturel de protection forte Espace remarquable du littoral à préserver	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont concernées par un Emplacement réservé référencé sous le numéro 103 destiné à l'aménagement d'une voirie de liaison d'une emprise de 3,5 mètres dont le bénéficiaire est la commune. L'inscription de cet ER participe au développement touristique de la commune en améliorant son accès au littoral. Cependant, au vu du désaccord de l'ensemble des riverains, seul le tronçon longeant le littoral sera supprimé lors de phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

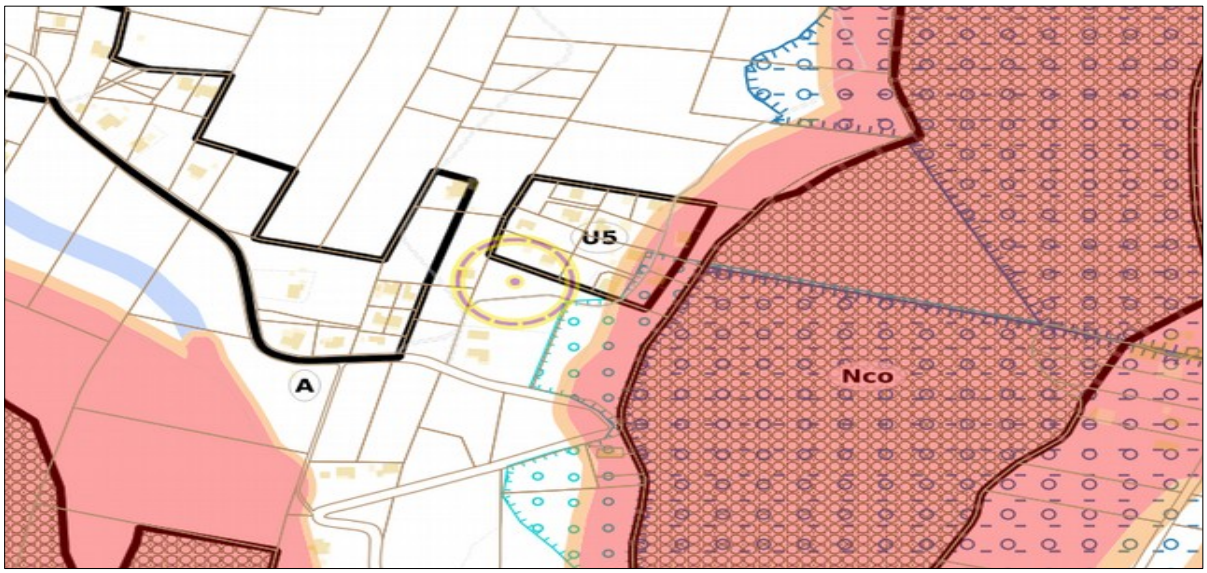
La commission d'enquête a effectué une visite de terrain. Au vu du mécontentement des riverains et malgré la volonté de la ville de vouloir améliorer la desserte du secteur, ladite commission préconise la suppression du tronçon de l'ER 103 qui longe le littoral.

COU : 04	M. LEBON François			
Planche N°4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BC 91	A	Néant	Bézaves
Document reçu : Lettre recommandée avec AR reçue le 18 /03/2019 (02 pages) -Un extrait cadastral-Une photo.				

La parcelle est contigüe au zonage U5. Les réseaux AEP, EDF traversent mon terrain.
Il note une incohérence du fait que sa parcelle BC 91 ne fasse pas partie de la zone U5.
Surface trop petite pour une activité agricole.

- Sollicite le déclassement de la parcelle en U5, afin qu'elle soit intégrée au tissu résidentiel existant.

BC 91



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

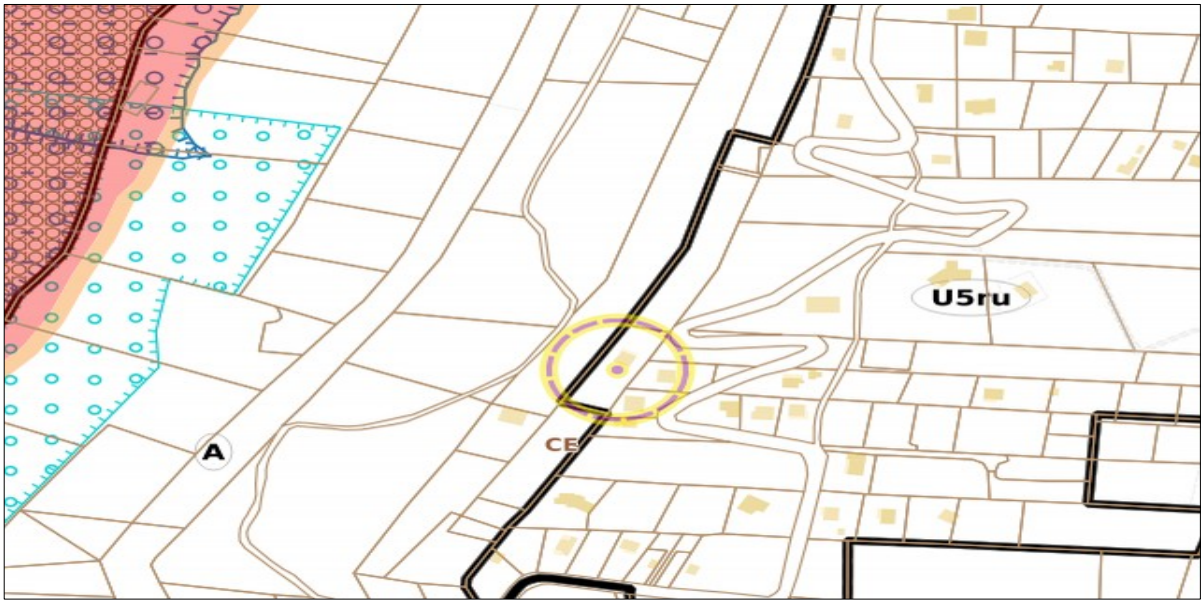
Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

COU : 05	M. RIVIERE Jean -Yves			
Planche N°4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 1410	U5ru	Néant	Jean Petit les Bas
Document reçu : Courrier arrivé le 19/03/2019				

Déclare avoir fait une demande de modification de zonage concernant la parcelle citée ci-dessus, et être en attente d'une réponse.

- Demande de prendre en compte sa demande de modification (en zone constructible)



CE 1410

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Espace urbain de référence	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au POS devenu caduc, la parcelle était classée en zone NB. Au projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018, elle est classée en zone U5ru.

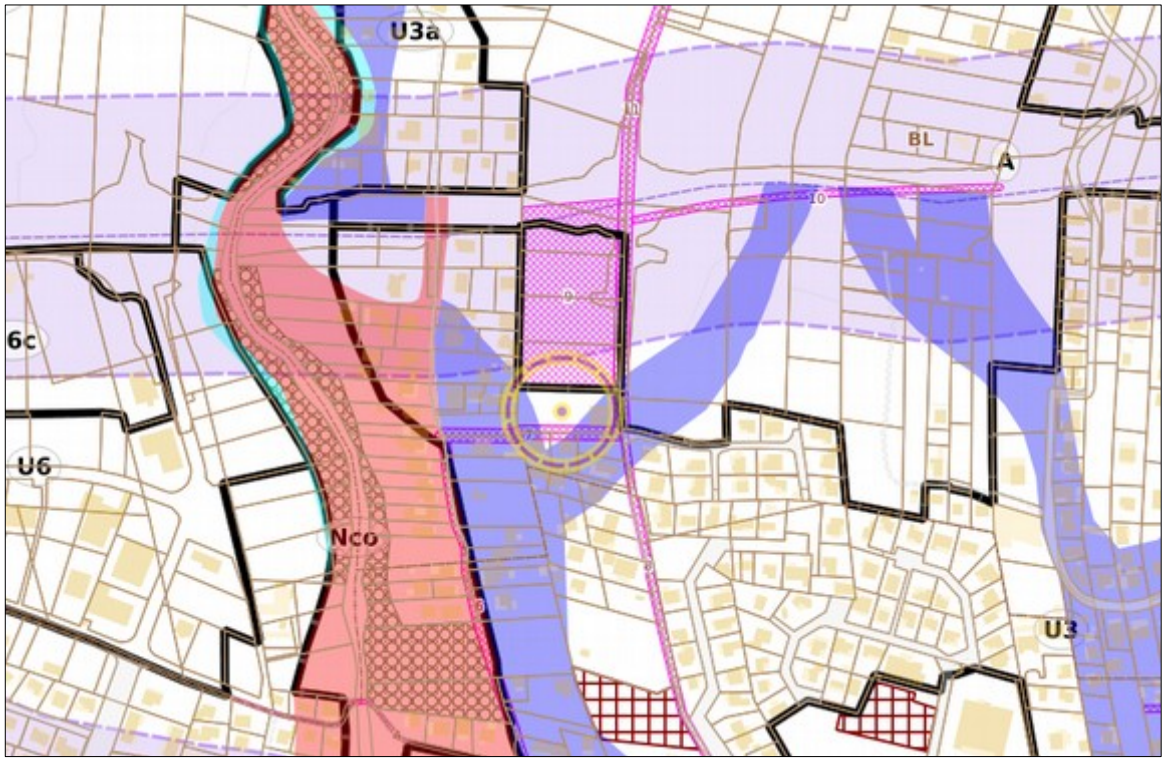
Avis de la commission

Le basculement en zone U5ru offre plus de droits à construire dans le cadre du PLU approuvé.

COU : 06	M. HOAREAU Gérard Achille			
Planche N°3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 500	3AU3	Néant	Grègues
	BL 501	3AU3	Néant	//
	BL 502	3AU3	Néant	//
	BL 503	3AU3	Néant	//
	BL 504	U3	Néant/B2	//
Document reçu : Courrier arrivé le 20/03/2019-Un extrait cadastral-Un relevé de propriété-Le certificat d'urbanisme-				

Propriétaire avec sa famille des parcelles citée ci-dessus, Très bien situées à proximité (Collège, Crèches, Commerces). Parcelles trop petites pour exercer une activité agricole, il sollicite le déclassement, avec un permis de lotir pour la parcelle BL 504, sur laquelle un permis de construire a été accordé.

- Demande donc le déclassement



BL 504

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Zone agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle BL 504 est classée en zone U3 dans le projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018.

Les parcelles BL 500, 501, 502 et 503 sont classées en zone « 3AU3 » qui correspond aux zones d'extension urbaine situées dans la zone préférentielle d'urbanisation identifiées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Ces parcelles sont concernées par les emplacements réservés n°7, 9 et 11. La destination de ces emplacements réservés prévoit :
- La création d'un barreau de liaison en lien avec la livraison de la Contournante : ce projet routier a pour finalité de structurer le quartier des Grègues, de fluidifier le trafic et améliorer l'accès aux divers équipements et services publics.
- La création d'une gendarmerie : ce projet participe à la dotation en équipements publics de la commune tout en conservant la cohérence avec les services publics de sécurité existants (caserne de sapeurs-pompiers).

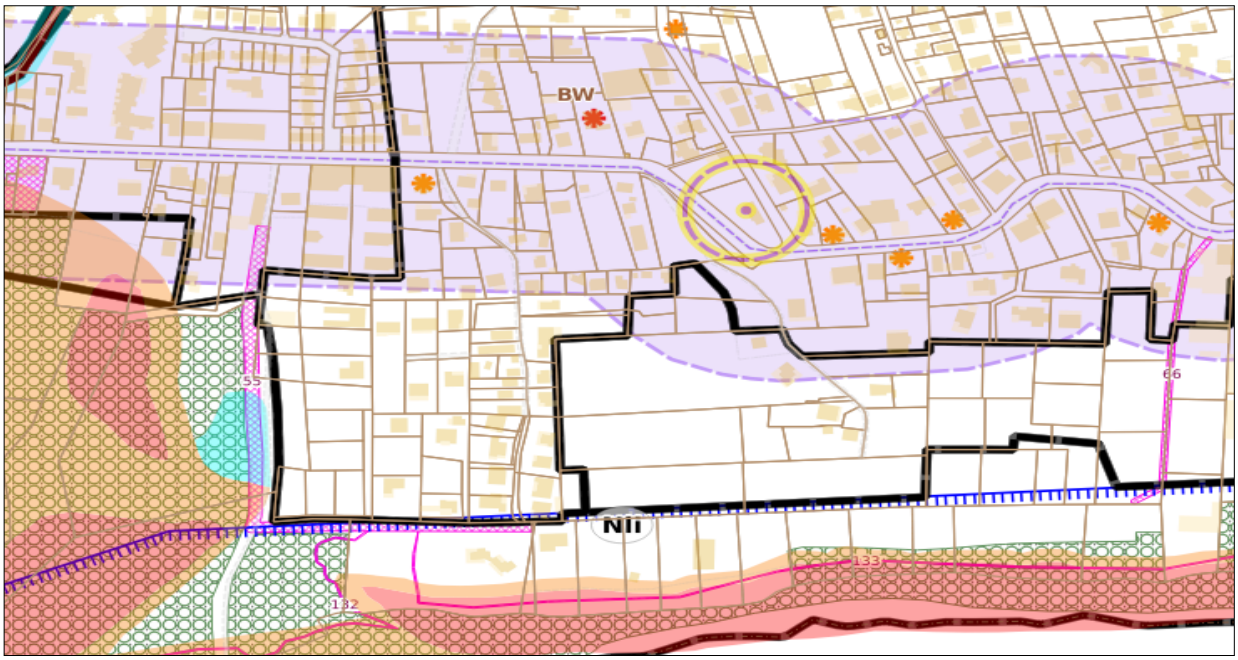
Avis de la commission

La parcelle BL 504 en zone agricole au POS devenu caduc, a bénéficié d'un classement en zone urbaine U3.

COU : 07	Mme HOAREAU Marie-Claude			
Planche N°1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BW 811	U3a	Néant	Les Jacques
Document reçu : Courrier arrivé le 22/03/2019				

● Demande que son terrain soit reclassé en U3(POS) au lieu deUA3(PLU) afin de concrétiser son projet.
● Etude engagée pour un projet immobilier sur ladite parcelle BW 811.
● Le POS permet le R+3, et le schéma d'aménagement préconise la densification de l'habitat en Centre-Ville, or, dans le projet de PLU, la réglementation change (R+3 au POS et R+1 au projet de PLU)

BW 811



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle BW 811 est classée en zone U3a. Cette zone couvre certains quartiers du Grand Centre-ville de Saint-Joseph parmi lesquels : les quartiers de Goyaves, des Jacques, de Bois Noirs, de Bas de Jean-Petit et de Trovalet. Ces secteurs sont caractérisés par un tissu résidentiel prédominant qui doit être préservée.
Aussi, au sein du secteur U3a, moins dense que la zone U3 (zone couvrant le Grand Centre-ville de Saint-Joseph, délimité par le tracé de la contournante), la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage (soit du R+1). Par ailleurs, dans le secteur U3a, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait de la voie afin de préserver le caractère résidentiel de ces quartiers périphériques.

Avis de la commission

La commission d'enquête rejoint la réponse et les appréciations du maître d'ouvrage.

COU : 08	M. ETHEVE Thierry			
Planche N°1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BX 1734	A	Néant	Bois-Noirs
Document reçu : Courrier arrivé le 22/03/2019				

Terrains de sa famille déclassés en zone constructible par l'ancienne municipalité, le sien n'a pas été déclassé. Habite actuellement dans un loyer avec sa famille.

- Demande donc le déclassement, selon ses écrits de cette injustice, en zone constructible.

BX 1734



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine.
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	54,4 hectares
Densité minimale	50 logements /hectare
Besoin en logements	2 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

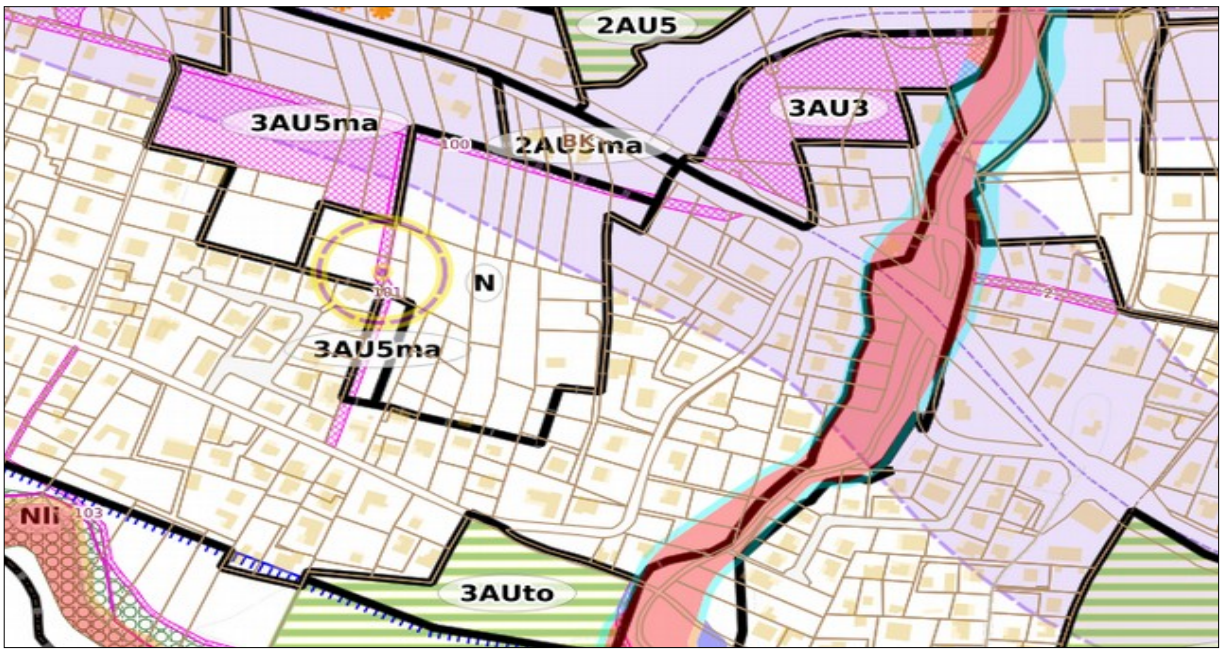
Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressée ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, la parcelle devra conserver sa vocation agricole et ne pourra être classée en zone urbaine.

COU : 09	M. MUSSARD Alex			
Planche N°1	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	ER 101	x	x	Manapany
Document reçu : Courrier arrivé le 22/03/2019				

Destruction de l'habitat du gecko vert de Manapany, de la chauve-souris, du caméléon vert dit « endormi »
La pente de la route augmentera le débit d'eau en cas de fortes pluies, ce qui entrainera par la suite l'inondation des maisons.
Augmentation du bruit et de la pollution

- S'oppose à la construction de la route (ER 101)

ER 101



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Espace urbain de référence	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

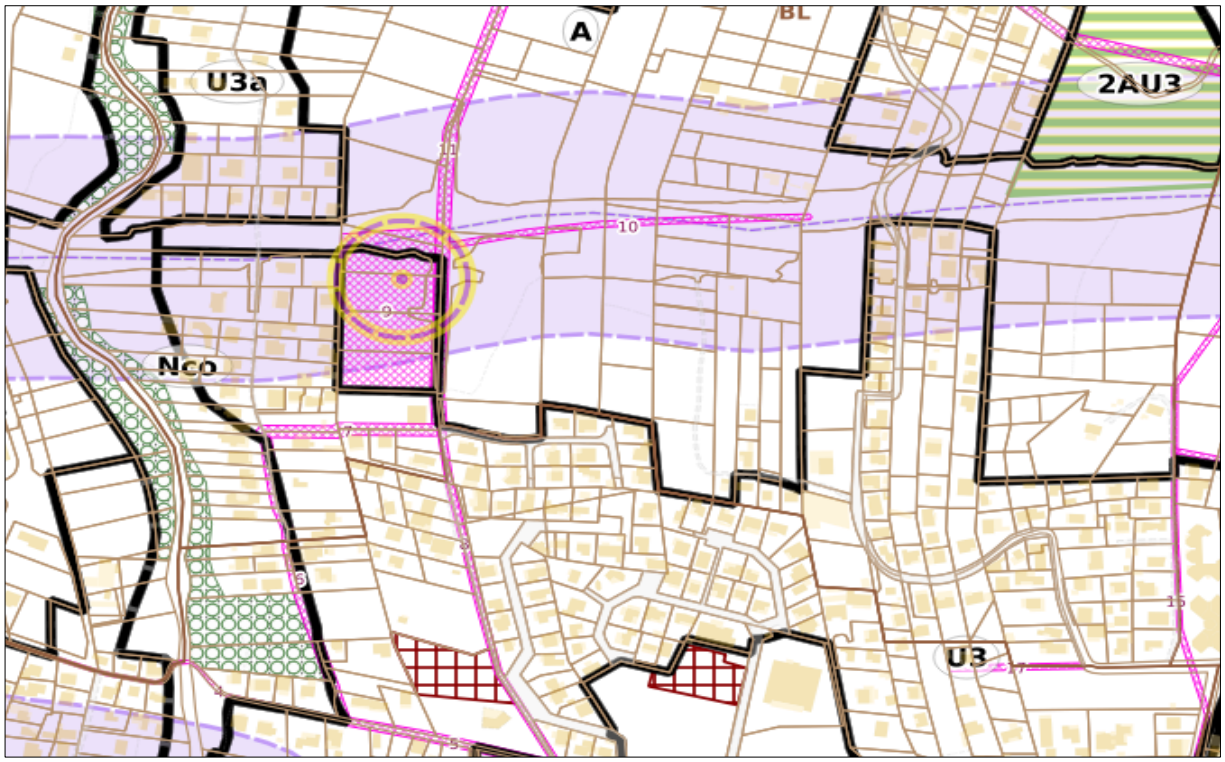
Le secteur est concerné par un Emplacement Réservé (ER) référencé sous le numéro 101 destiné à l'aménagement d'une voirie de desserte d'une emprise de 7 mètres dont le bénéficiaire est la commune.
Le secteur a également bénéficié d'une extension urbaine. Il s'agit d'une zone 3AU5ma destinée à l'urbanisation future.
L'inscription de cet ER permettra un renforcement de la structure viaire du quartier de Manapany et de desservir la future zone d'extension.
Cependant, au vu du désaccord de l'ensemble des riverains, cet ER ainsi que l'extension urbaine seront supprimés lors de l'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain. Au vu du mécontentement des riverains et malgré la volonté de la ville de vouloir améliorer la desserte du secteur, ladite commission préconise la suppression de l'ER 101 ainsi que l'extension urbaine.

COU : 10	M. HOAREAU Gérard Achille			
Planche N°3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 500	3AU3	Néant	Grègues
	BL 501	3AU3	Néant	//
	BL 502	3AU3	Néant	//
	BL 503	3AU3	Néant	//
	BL 504	U3	Néant/B2	//
Document reçu : Courrier arrivé le 29/03/2019				

Dans le cadre de l'enquête publique du PLU sur la commune de Saint-Joseph, M. HOAREAU Achille souhaite un rendez-vous avec la Présidente ou avec l'un des membres.



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Agricole	Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

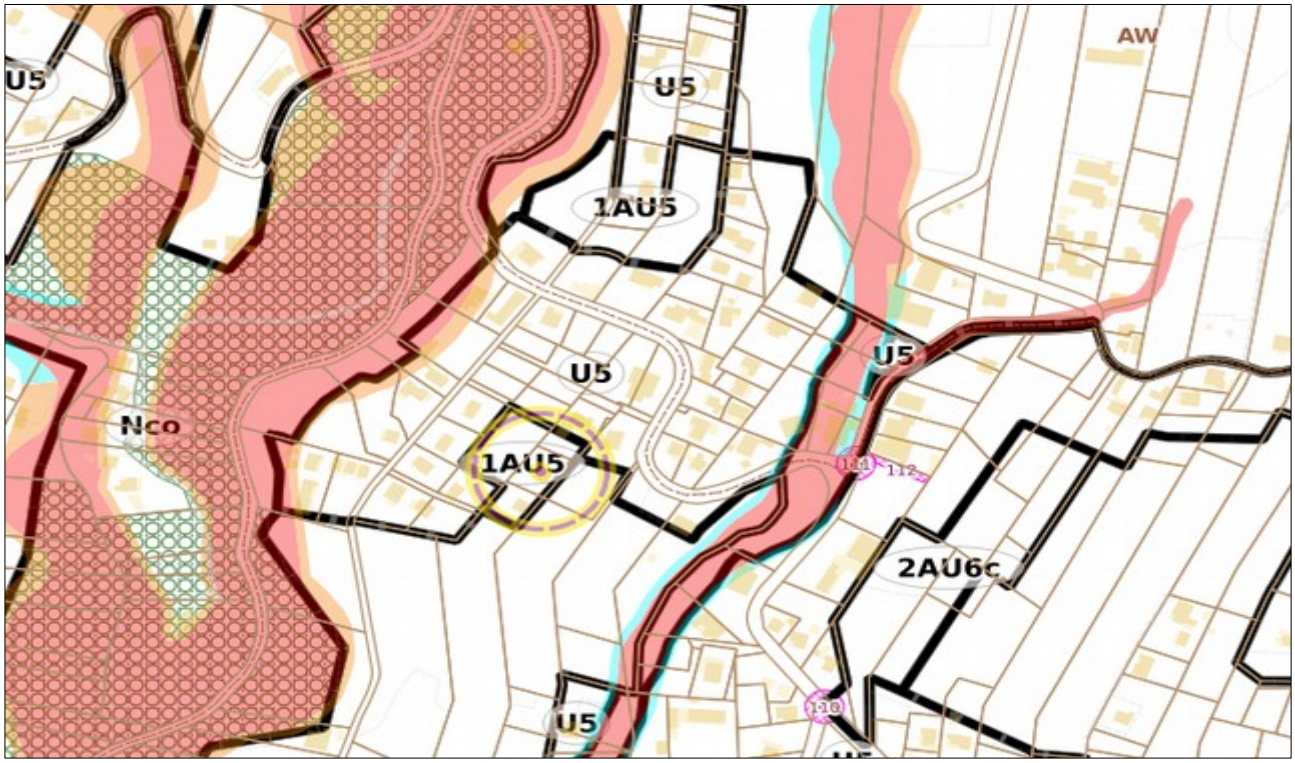
La Présidente de la commission d'enquête a reçu M. HOAREAU Achille le 04 avril 2019 à 13H00 à l'Hôtel de Ville de Saint-Joseph.

COU : 11	M. LEPERLIER Daniel			
Planche N°3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BC 430	1AU5	Néant	Bézaves
Document reçu : Courrier arrivé le 02/04/2019				

Après consultations des plans, il remercie des propositions faites concernant le zonage de sa parcelle.

- Il suggère que, dans le cadre d'un développement économique, harmonieux et durable, sa parcelle BC 430 soit classée en zone 1AU lors de l'approbation du PLU.

BC 430



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

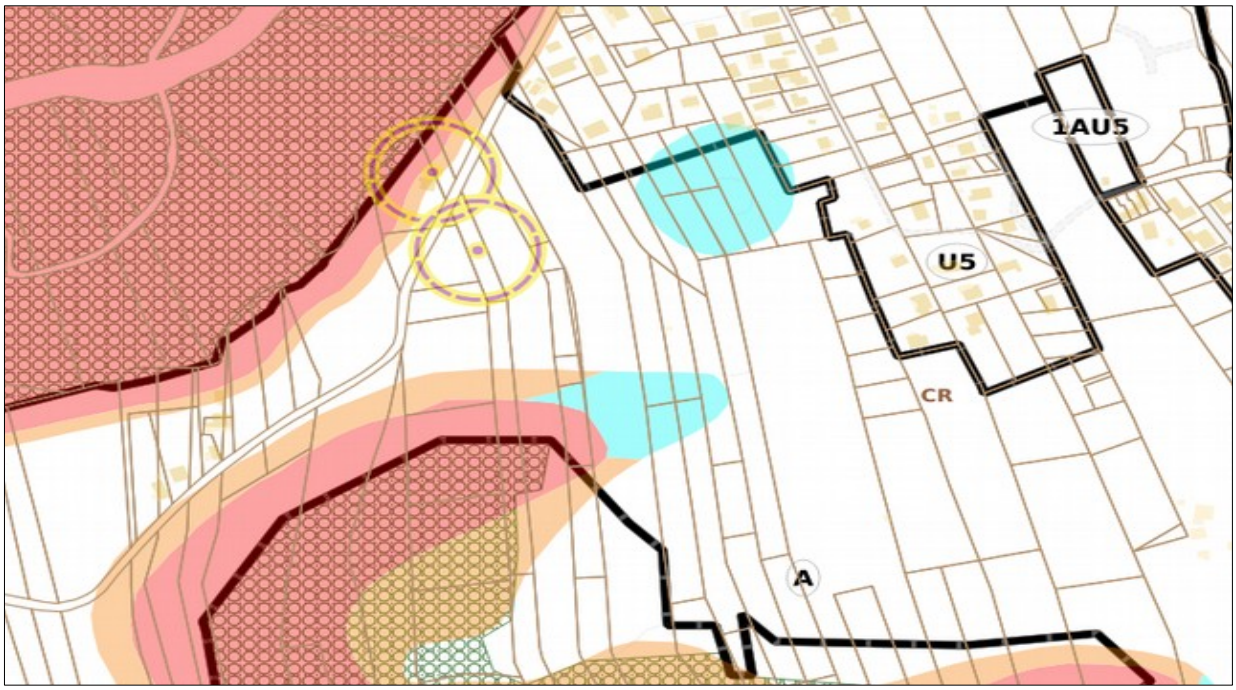
Pas de remarques particulières.

COU : 12	M. MUSSARD Joseph			
Planche N°2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CR 28	A	Néant	Parc à Moutons
	CR 29	A/Nco/Ebc	Néant/R1/R2	//
	CR 198	A/Ebc/Nco	Néant/R1/R2	//
	CR 200	A	Néant	//
Document reçu : Courrier arrivé le 03/04/2019				

Propriétaire des parcelles citées ci-dessus, personne âgée,

- Souhaite le déclassement des terrains afin que ses enfants puissent construire.

CR 28, 29, 198 et 200



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence de Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

COU : 13	M. PAYET Jocelyn			
Planche N°3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BD 224 **BD 221**	A A	Néant Néant	Bézaves //
Document reçu : Courrier arrivé le 05/04/2019				

Terrains en friches, pas exploités au vu de la superficie.
A déjà fait plusieurs demandes de déclassement, sans réponses positives.
Ses enfants ont un projet de construction sue ces parcelles, qui sont desservies par tous les réseaux, des habitations existent aux alentours.

- Demande le déclassement en zone constructible.

BD 221 et 224



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

Avis de la commission

Ces parcelles doivent conserver leur caractère agricole. Leur configuration et leur éloignement ne permettent pas de les inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

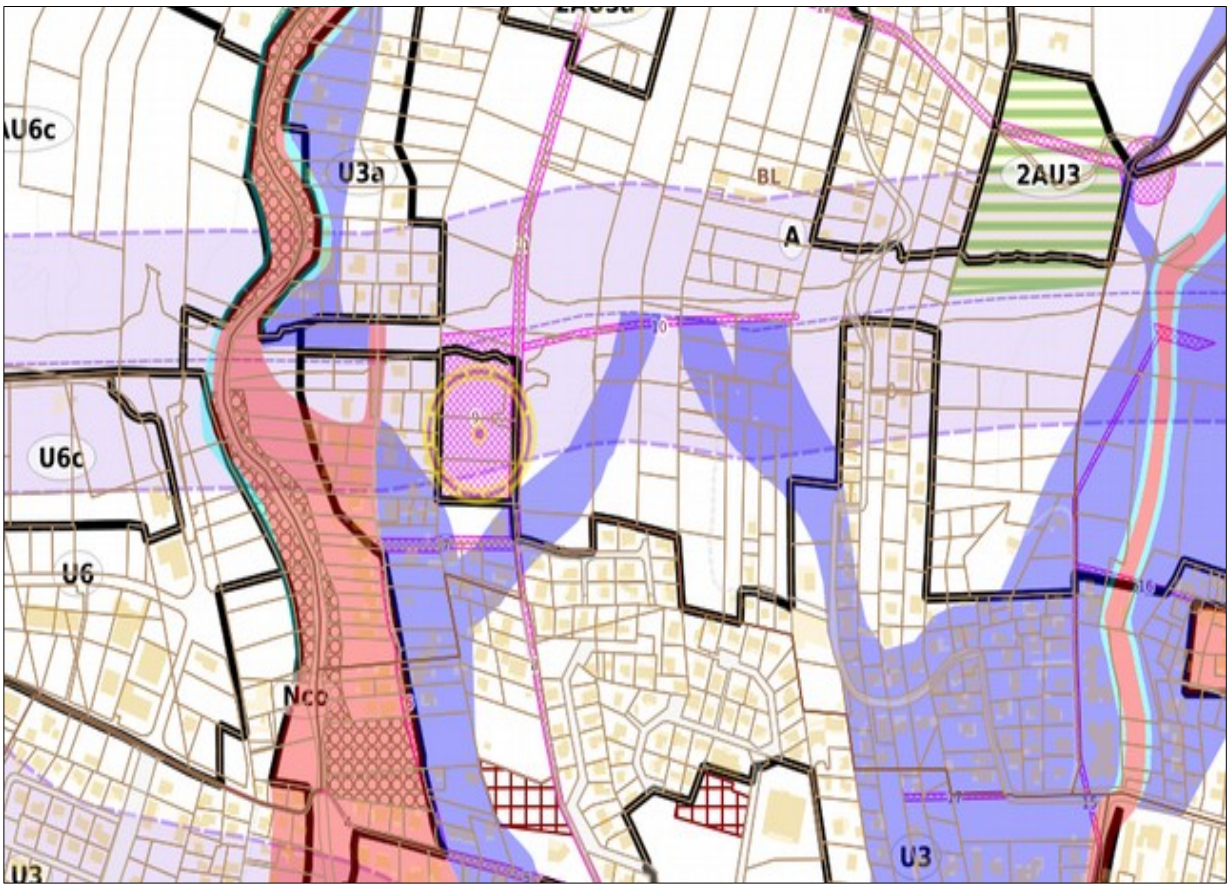
COU : 14	M. HOAREAU Gérard Achille			
Planche N°3	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BL 500	3AU3	Néant	Grègues
	BL 501	3AU3	Néant	//
	BL 502	3AU3	Néant	//
	BL 503	3AU3	Néant	//
	BL 504	U3	Néant/B2	//
Document reçu : Courrier arrivé le 08/04/2019				

Suite à son entretien du 04/04/2019 lors d'une permanence, il informe avoir déjà suffisamment contribué en cédant plus de 1574 m2 pour l'élargissement de la rue des Fuchsias.

Il s'oppose formellement à la réalisation du projet de deux barreaux de liaison (ER 7) et de la construction de la gendarmerie (ER 9), car c'est la totalité de son patrimoine familial qu'on ampute.

- Souhaite qu'une solution soit trouvée.

BL 992, 993, 994, 995, 996, 997 et 504 (nouveaux numéros de parcelles sauf BL 504)



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Pôle secondaire	Zone agricole	Inclus Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle BL 504 est classée en zone U3 dans le projet de PLU arrêté le 05 octobre 2018.

Les autres parcelles sont classées en zone « 3AU3 » qui correspond aux zones d'extension urbaine situées dans la zone préférentielle d'urbanisation identifiées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Ces parcelles sont concernées par les emplacements réservés n°7, 9 et 11. La destination de ces emplacements réservés prévoit :
- La création d'un barreau de liaison en lien avec la livraison de la Contournante : ce projet routier a pour finalité de structurer le quartier des Grègues, de fluidifier le trafic et améliorer l'accès aux divers équipements et services publics.
- La création d'une gendarmerie : ce projet participe à la dotation en équipements publics de la commune tout en conservant la cohérence avec les services publics de sécurité existants (caserne de sapeurs-pompiers).

Avis de la commission

La commission d'enquête a effectué une visite de terrain qui lui a permis d'appréhender sur place, de manière plus précise, la configuration des lieux et la justification de l'existence des 3 emplacements réservés (7 - 9 et 11) programmés au projet de PLU.

Compte tenu de ses réflexions, la commission d'enquête estime qu'il n'est pas nécessaire de procéder à la démolition des habitations existantes, dès lors que selon elle, un espace suffisant en foncier, dans leur environnement, peut répondre à la création de la voie devant relier la rue des Fuschias à la rue Justinien Vitry. Par conséquent, cette solution préconisée par ladite commission d'enquête, est de nature à atténuer l'atteinte à la propriété privée.

Par ailleurs, un barreau de liaison sera créé à partir du rond-point de la contournante, voirie déjà existante, barreau qui reliera la prochaine voirie citée ci-avant. Ces 2 nouvelles voies ont vocation à desservir la future gendarmerie et à structurer le réseau viaire du secteur, d'où l'intérêt général du projet.

En outre, il est bon de souligner que ces 3 emplacements réservés sont destinés à la création de la nouvelle gendarmerie, service public par excellence.

Enfin, dans le cadre des négociations devant conduire aux acquisitions foncières, la commission d'enquête invite le maître d'ouvrage à faire preuve de compréhension auprès des propriétaires effectivement très impactés par le projet.

COU : 15	Mme DIJOUX Martine			
Planche N°4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 1794 **CE 1795**	A A	Néant Néant	Jean Petit les Bas //
Document reçu : Courrier arrivé le 08/04/2019				

Se trouvant en situation difficile et précaire,
Ses terrains se situent dans une zone habitée, désire s'installer sur la commune avec ses enfants.

- Demande le déclassement afin de s'installer auprès de sa famille

CE 1794 et 1795



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

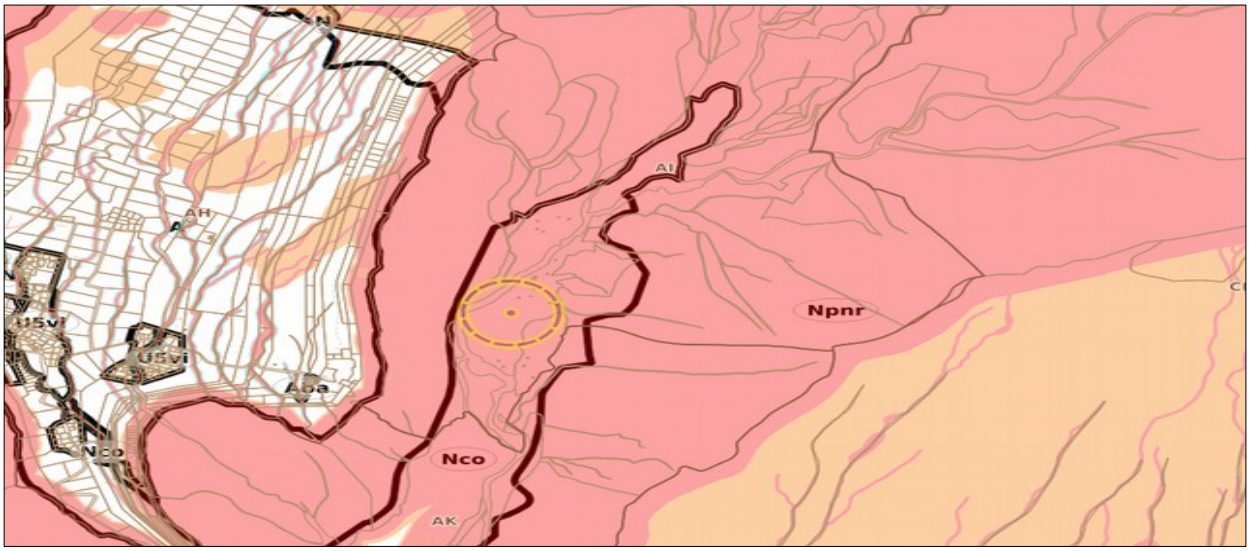
Le faible besoin en logements ne justifie pas d'extensions urbaines dans les TRH.

COU : 16	M. HENON André			
Planche N°8	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AK 87	Nco	R1	Grand-Galet
Document reçu : Courrier arrivé le 08/04/2019				

Monsieur le Sous-Préfet, lors de la réunion du 13 juin 2006 avait permis d'identifier les 149 habitations à Grand Galet implantées depuis longtemps sur cet emplacement. Il les avait validées.
Le Département avait donné son accord pour vendre le terrain à la commune de Saint-Joseph afin de le rétrocéder aux 149 occupants répertoriés sur ce TO.
La collectivité avait validé son intention d'acquérir ce terrain (voir délibération du 11 décembre 2006 affaire N°1)

- Demande que cette rétrocession devienne une réalité.

AK 87 (secteur de Grand Galet)



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Espace naturel de protection forte	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Vu.

Avis de la commission

Cette contribution n'a pas de rapport avec la présente enquête publique. La commission d'enquête invite ce contributeur à se rapprocher des services compétents de la mairie.

COU : 17	Mme MONDON Sophie			
Planche N° 8	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	AH 1118	A	Néant/R1/R2	Grand-Coude
	AH 1119	A	Néant/R1/R2	//
Document reçu : Courrier arrivé le 10/04/2019				

Description sommaire du projet :

- Projet touristique, type Ranch éco-lodge d'une capacité de 30 chambres,
- L'ensemble de la structure sera construit en tenant compte de l'impact sur l'environnement,
- Réaliser un type d 'hébergement de pleine nature de qualité éco touristique, participant à la valorisation du patrimoine local,
- Proposer une restauration s'inscrivant dans des pratiques éco responsables traduisant l'authenticité et l'identité de l'île avec la participation des acteurs locaux déjà installés,
- Proposer des produits de loisirs respectueux de l'environnement : randonnées pédestres (ouverture du sentier d'accès au volcan) et équestres, location d'engins électriques, parapentes et ULM,
- Valoriser l'accès vers le volcan par Grand-Coude.

Emplois :

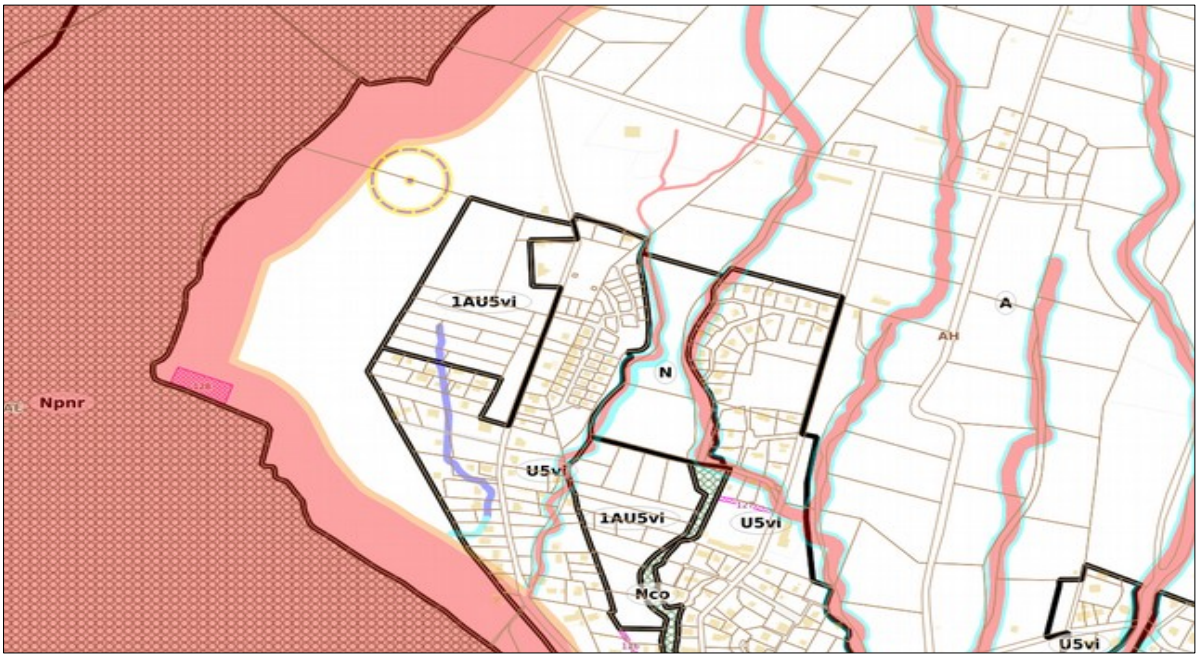
- 15 agents d'hôtellerie/restauration avec préférence à l'embauche des habitants du village, Effectif prévisionnel avec évolution en vue du développement des activités annexes potentielles autour du projet (bien-être, location de vélos, activités équestres).

Porteurs de projet :

- Mme MONDON HEIN Sophie : diplômée Ecole supérieure de commerce et de management,
- M. HEIN David : Gérant d'une structure hôtelière 2* à Saint-Pierre depuis 10 ans,
- M. MONDON Alain : Cadre administratif dans une école hôtelière.

–

- Souhaite participer au développement touristique de l'île de la Réunion. **AH**



1118 et 1119

Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Bourg de proximité	Agricole	Inclus et Hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les parcelles sont situées en zone agricole. Une modification du zonage de ce secteur n'est pas envisagée car :
- les ouvertures à l'urbanisation ne peuvent excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues à la centralité et des surfaces de redéploiement
- les extensions urbaines doivent respecter un objectif de densité minimale ayant pour principal effet de limiter la consommation des quotas d'extension urbaine
- les extensions urbaines doivent répondre aux besoins en logements.

L'application de ces prescriptions dans le PLU est la suivante :

Quotas SAR et redéploiement	25 hectares
Densité minimale	25 logements / hectare
Besoin en logements	1 500 nouveaux logements en densification et en extension

En conclusion, l'utilisation des extensions urbaines a respecté ces différentes limites et conditions n'offrant plus de nouvelles possibilités.

Avis de la commission

Au vu de l'insuffisance des quotas, l'intéressé ne peut obtenir une réponse favorable. Par conséquent, les parcelles devront conserver leur vocation agricole et ne pourront être classées en zone urbaine.

COU : 18	M. et Mme JOSEPH Bernard et Marie-Lys			
Planche N° 2	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	BY 597	A	Néant/B2u	Langevin
Document reçu : Courrier arrivé le 10/04/2019				

Terrain de 500 m2, desservi par les réseaux AEP et EDF, jouxtant le domicile familial, pourrait accueillir une habitation légère type chalet en bois afin de recevoir ses enfants.
Vu le contexte actuel, il est impossible pour les jeunes de s'installer.
Une visite des lieux permettrait, de constater que le déclassement de ce terrain ne porterait préjudice en aucune manière à l'environnement, et la faisabilité de ce projet.

- Demande le déclassement de la parcelle.

BY 597



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Ville relais	Agricole Espace remarquable du littoral	Inclus et hors Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

La parcelle est située en zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être réalisée car il n'est pas situé en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011.

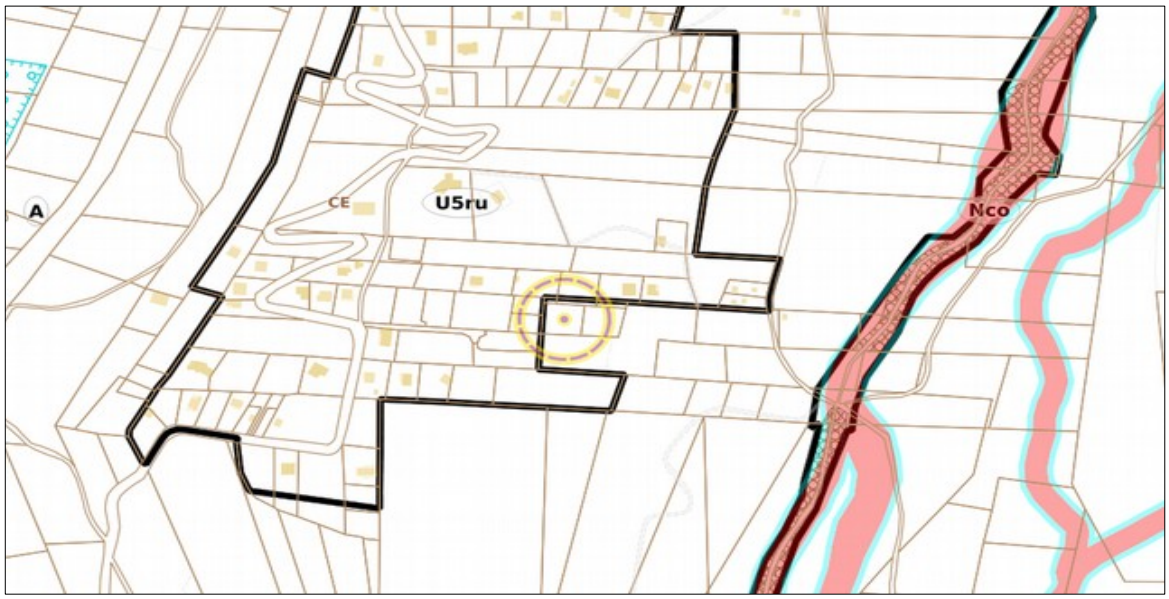
Avis de la commission

Cette parcelle doit conserver son caractère agricole. Sa configuration et son éloignement ne permettent pas de l'inclure dans la zone urbaine et notamment dans un souci de limiter l'étalement urbain.

COU : 19	Mme DIJOUX Daniela ép. LEBON			
Planche N° 4	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CE 1794	A	Néant	Jean-Petit les Bas
	CE 1795	A	Néant	//
Document reçu : Courrier arrivé le 10/04/2019				

Terrains hérités suite à un partage, seuls leurs lots ne sont pas constructibles. Ces terrains sont entourés d'habitations.

- Souhaite se rapprocher de sa famille.
- Demande l'aide de M. le Maire pour un déclassement.***CE 1795***



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Les possibilités d'extensions offertes aux Territoires Ruraux Habités (TRH) doivent par nature être très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation. Or, les espaces classés constructibles au Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc et non bâtis représentent 19 ha ce qui limite le recours à de nouvelles extensions urbaines sachant que ces villages recensent un faible besoin en logements (250 nouveaux logements en densification et en extension).

Avis de la commission

L'espace encore non bâti dans les TRH, absorbe les faibles besoins en logements et donc ne permet pas de recourir à de nouvelles extensions urbaines.

1.10 MAILS

Mail : 01	Mme OLDERIC Ketty Marie Fabiola			
Planche N°5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CK 649	A	Néant	Crête 2
Documents remis : Courrier demande de déclassement (1 page)				

Terrain agricole non exploité étant donné la superficie
Plusieurs habitations à proximité
Desservi par les réseaux AEP et EDF

- Demande le déclassement en zone constructible

CK 649



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, la parcelle pourra être classée en zone 1AU5ru lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine de cette parcelle.

Mail : 02	M. VIENNE Vincent			
Planche N°5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CK 651	A	Néant	Crête 2
Documents remis : Courrier demande de déclassement (1 page)				

Terrain agricole non exploité étant donné la superficie
Plusieurs habitations à proximité
Desservi par les réseaux AEP et EDF

- Demande le déclassement en zone constructible

CK 651



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, la parcelle pourra être classée en zone 1AU5ru lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

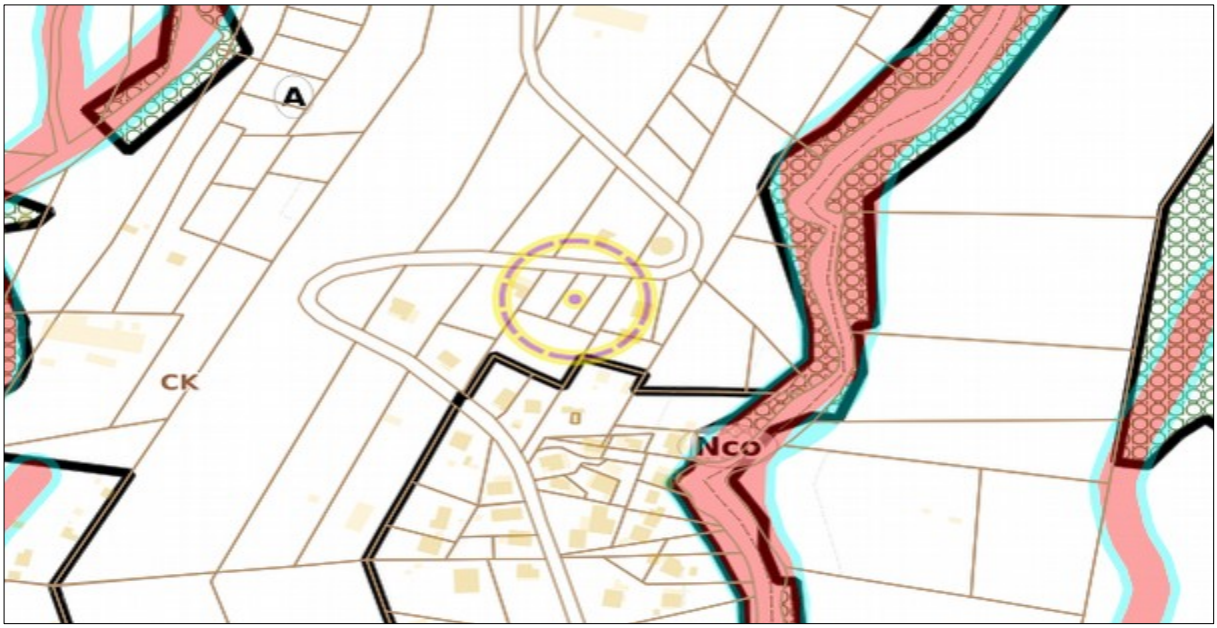
La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine de cette parcelle.

Mail : 03	M. VIENNE Freddy			
Planche N°5	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CK 650	A		Crête 2
Documents remis : Courrier demande de déclassement (1 page)				

Terrain agricole non exploité étant donné la superficie
Plusieurs habitations à proximité
Desservi par les réseaux AEP et EDF

- Demande le déclassement en zone constructible

CK 650



Réponse du maître d'ouvrage

SAR		
Pôle de référence	*Type d'espace*	
Territoire rural habité (TRH)	Agricole	Absence Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU)

Au vu des limites et des conditions fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, la parcelle pourra être classée en zone 1AU5ru lors de la phase d'approbation du PLU.

Avis de la commission

La commission d'enquête, suite à sa demande auprès du maître d'ouvrage, a obtenu le classement en zone urbaine de cette parcelle.