
PLAN LOCAL D'URBANISME DE MESNIERES EN BRAY

Analyse de l'avis du Préfet

Analyse de l'avis de la Chambre d'Agriculture Seine-Maritime

Analyse de l'avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie

Analyse de l'avis du commissaire enquêteur

PLU DE MESNIERES EN BRAY

ANALYSE DE L'AVIS DU PREFET



REMARQUE FORMULEE PAR LE PREFET SUR LE PROJET DE PLU	REPOSE DE LA COMMUNE
<p>Concernant le risque inondation</p> <ul style="list-style-type: none"> - les axes de ruissellement n°2 et n°3 figurant sur la carte de zonage ne reprennent pas de manière rigoureuse les tracés indiqués dans le rapport de présentation (p 91), créant ainsi des zones inconstructibles injustifiées dans la mesure où le risque de ruissellement est canalisé par la voirie - la méthodologie d'identification des axes de ruissellement et leurs zones d'expansion n'a pas été développée dans le rapport de présentation - dans le règlement, le débit de fuite maximal fixé à 2l/s/m doit être corrigé par 2l/s/ha 	<ul style="list-style-type: none"> - les tracés des axes de ruissellement indiqués sur les documents graphiques du PLU seront mis en cohérence avec les indications du rapport de présentation qui présente les bons tracés des axes de ruissellement - le rapport de présentation sera complété par l'explication de la méthodologie d'identification des axes et des aires d'expansion - les dispositions prévues aux articles 4 des zones seront modifiées comme indiqué dans la demande du Préfet. - il y a une nécessité de corriger le tracé 2 et 3 p.91 du Rapport de Présentation
<p>Concernant le parti d'aménagement L'absence d'incidences du projet urbain sur les sites Natura 2000 aurait dû être davantage motivée.</p>	<p>La justification de l'absence d'incidences du projet communal sur les sites Natura 2000 sera complétée.</p>
<p>Concernant la forme juridique du document</p> <ul style="list-style-type: none"> - le règlement prévoit de nombreuses dispositions difficiles à appliquer ou incohérentes entre elles qu'il conviendrait de corriger - le PLU doit être soumis à l'avis de la CDCEA durant son élaboration - les avis doivent être joints au dossier d'enquête publique. 	<ul style="list-style-type: none"> - la municipalité est dans l'attente des compléments concernant les évolutions réglementaires attendues par le Préfet - l'avis de la CDCEA est joint au dossier d'enquête publique du PLU.

PLU DE MESNIERES EN BRAY

ANALYSE DE L'AVIS LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

REMARQUE FORMULEE PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE SUR LE PROJET DE PLU	REPOSE DE LA COMMUNE
<p>Concernant le plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le développement d'une urbanisation linéaire au hameau « le pontier blanc » contribue à l'enclavement des parcelles agricoles situées à l'arrière.- Le classement en zone Uh du hameau « du grand Hattehoule » nous semble inapproprié en raison de son éloignement du centre bourg et de la présence d'une exploitation agricole (EARL du Vert Tilleul) soumise au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).	<ul style="list-style-type: none">- Le rapport de présentation précise dans sa partie des justifications que le secteur faisant l'objet de la remarque est déjà urbanisé. Il ne s'agit donc pas d'un secteur d'extension urbaine autorisé par le PLU.- Le hameau du Grand Hattehoule présente une taille conséquente permettant le renforcement des espaces bâtis. Dans sa délimitation, les dispositions permettant le développement des exploitations agricoles existantes ont été prises.
<p>Concernant le règlement :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'article A-2 doit préciser que dans les zones humides matérialisées au moyen d'une trame bleue, la mise en conformité des bâtiments d'élevage est autorisée,- L'article A-6 doit permettre aux bâtiments agricoles de s'implanter en limite dans le cas où il existe des contraintes techniques liées aux dimensions et configurations des parcelles.- L'article A-7 doit permettre d'ajouter dans les cas particuliers les bâtiments agricoles en raison des contraintes techniques liées aux dimensions et configurations de parcelles.	<ul style="list-style-type: none">- L'article A2 est modifié en conséquence afin de permettre la mise en conformité des bâtiments d'élevage.- La référence à des « contraintes techniques » risque de fragiliser le document d'urbanisme sur le plan juridique. Les articles 6 et 7 doivent obligatoirement comporter des prescriptions précises d'implantation des constructions par rapport à la voie.

PLU DE MESNIERES EN BRAY

ANALYSE DE L'AVIS LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN

REMARQUE FORMULEE PAR LE PREFET SUR LE PROJET DE PLU	REPONSE DE LA COMMUNE
<p>Concernant le rapport de présentation</p> <ul style="list-style-type: none">- L'extension de la ZAE est annoncée dans le RP et le PADD mais ne semble pas traduite dans le zonage.- A la page 112 du RP il est précisé que les logements occupés par les gardiens peuvent être admis dans ce secteur, or cette mention ne se trouve pas dans le règlement de la zone UZ.	<ul style="list-style-type: none">- La capacité d'accueil de la ZAE est accrue de près de 3,5 ha en arrière des parcelles actuellement urbanisées. Le rapport de présentation est complété afin de spécifier les nouvelles disponibilités ouvertes.- La zone UZ n'a pas vocation à recevoir des constructions à vocation d'habitat quelle qu'elles soient. Le rapport de présentation est corrigé afin d'être mis en cohérence avec les prescriptions fixées par le règlement.
<p>Concernant le PADD</p> <p>Il est noté à la page 7 que la création de logements locatifs pour les personnes âgées ainsi que l'augmentation de la diversité dans l'offre en logements font partie des objectifs communaux. Or aucune disposition réglementaire ne permet d'atteindre ces objectifs dans le règlement.</p>	
<p>Concernant le règlement</p> <ul style="list-style-type: none">- Articles 1 et 2 des zones UA, UB, UH et UZ : l'interdiction des ICPE dans l'ensemble des zones semble injustifiée et ce, en particulier, dans la zone UZ. La référence aux ICPE dans les articles 1 pourrait être supprimée et les articles 2 complétés par la mention « les ICPE sont autorisées à condition qu'elles offrent toute garantie de protection contre les nuisances et qu'elles ne génèrent pas de risques importants pour la sécurité et la santé des personnes ».- Article UZ3 : la largeur minimum de 3 m imposée pour les voies desserte semble insuffisante et devrait être portée à 6 m afin de permettre aux poids lourds de se croiser sans problème.- Article UZ4 : la fonction habitat étant interdite dans cette zone il	<ul style="list-style-type: none">- Les articles 1 et 2 des zones urbaines concernées sont modifiées dans le sens de la demande de la CCI.- Article UZ3 : la largeur minimum des voiries sera portée à 6 m conformément à la demande de la CCI.- Article UZ4 : suppression des références à l'habitat dans la zone

REMARQUE FORMULEE PAR LE PREFET SUR LE PROJET DE PLU	REPONSE DE LA COMMUNE
<p>conviendrait de supprimer toute référence à l'habitat dans cet article.</p> <ul style="list-style-type: none"> - UZ8 : il semble préférable d'imposer entre deux bâtiments non contigus et non démontables, l'aménagement d'un espace libre de construction permettant le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. - UZ11 : il serait souhaitable de fixer à 15° la pente minimale des toitures au lieu des 30° fixés par le projet de règlement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Article UZ8 : les dispositions prévues par le règlement prévoient de maintenir un espace libre entre les constructions présentes sur une même parcelle. La distance minimale prescrite (3 m minimum) semble satisfaire les préoccupations évoquées par la CCI. - UZ11 : la pente minimum des pentes de toitures est fixée à 30°.

PLU DE MESNIERES EN BRAY

ANALYSE DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

N°	REMARQUES	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	REPOSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DES DOCUMENTS DU PLU
1	<p>M. DEGARDEZ Sébastien :</p> <p>A notifié une demande d'extension de la zone Nh hameau d'Isembertheville vers l'avenue verte pour désenclaver le hameau.</p>	<p>L'observation fait finalement l'objet d'une demande d'extension de cette zone, or pour être cohérent avec les orientations adoptées pour les hameaux, l'ensemble des différents écarts isolés présents sur le territoire communal bien définis dans le projet du PLU en zone Nh, en conséquence l'extension de cette zone (et non pas l'extension d'habitation avec exploitation agricole) ne peut être envisageable.</p> <p>Avis défavorable</p>	<p>Dans le PADD, il est stipulé que l'urbanisation de la commune peut s'effectuer autour de plusieurs pôles principaux : les hameaux plus éloignés situés aux extrémités de la commune le long de la RD 1 : La partie Sud du « Grand Hattehoule » et « Isembertheville », de manière modérée par la réhabilitation de bâtiments anciens, les changements d'affectation, en respectant l'architecture Brayonne.</p> <p>La zone Nh ne permet pas les nouvelles constructions. Ce n'est pas un secteur urbain.</p> <p>L'article Nh2 prévoit : en plus des dispositions de la zone N, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions à condition qu'elles soient inférieures à 25% de l'emprise au sol existante des constructions existantes ainsi que les annexes à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 60 m². - Le changement de destination à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat ou d'hôtel des constructions existantes à condition que la construction soit antérieure à la date d'approbation du PLU. <p>Avis défavorable</p>	Néant

N°	REMARQUES	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	REPOSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DES DOCUMENTS DU PLU
2	<p>M.AURIEL (délégué par M. HUET de l'Association de propriétaires) :</p> <p>A porté une observation relative au classement du site du château situé en zone N, c'est à dire de voir son classement par rapport à une utilisation au niveau touristique et aux aménagements pour l'accueil touristique.</p>	<p>Le classement du château en zone N paraît normal, le règlement n'interdit pas des améliorations d'aménagements pour l'accueil touristique.</p>	<p>Le château est classé en Nc dont les dispositions réglementaires autorisent les constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la pratique d'activités scolaires éducatives sportives ou de loisirs y compris l'accueil et l'hébergement des publics et personnels.</p> <p>La mention « touristique » est ajoutée dans le règlement à l'article NC2</p> <p>Avis favorable</p>	<p>Modifier Règlement</p> <p>Rapport de Présentation : Justifications</p>
3	<p>Mme BROCARD :</p> <p>Souhaite qu'une partie de son terrain sur la parcelle A71, soit constructible afin d'y édifier une maison.</p>	<p>Une réponse négative lui a été donnée lors de l'entretien. La parcelle A71 est en zone A.</p> <p>Avis défavorable</p>	<p>Absence des réseaux électriques</p> <p>La demande n'est pas compatible avec le PADD qui précise que l'urbanisation peut s'effectuer dans les hameaux au sud du bourg par le comblement des parcelles disponibles au sein de l'espace bâti existant.</p> <p>Avis défavorable</p>	<p>Néant</p>
4	<p>M. ROGER des maisons « Les naturelles » Moïse :</p> <p>Demande des précisions concernant l'eau potable et l'assainissement pour le projet de construction sur la parcelle 97-101</p>			
5	<p>Mme DOSSIER-FOURCIN Marie Pascale:</p> <p>Demande des précisions concernant la parcelle n°93 reprise dans la zone constructible spécifiée dans le règlement du PLU (page 81/125).</p> <p>Remarque qu'une partie de la parcelle AT93 est classée en zone Uh, pour lever l'ambiguïté, il lui paraît impératif que l'article Uh 6 (p.28) soit ériger autrement, il pourrait être : les constructions doivent être implantées en retrait à au moins 15 mètres à partir de la limite du domaine public.</p>	<p>La demande sera satisfaite et la modification sera portée dans ce sens.</p> <p>La modification demandée : Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres à partir de la limite du domaine public.</p> <p>Avis favorable</p>	<p>L'article UH6 est modifié afin d'adapter les prescriptions réglementaires avec le tissu bâti existant et de maintenir les perceptions vers le château.</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en respectant un retrait identique à celui observé par une des constructions situées sur les parcelles limitrophes, - soit en respectant un retrait minimal de 15 m. 	<p>Néant</p>

N°	REMARQUES	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	REPOSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DES DOCUMENTS DU PLU
6	<p>M. et Mme HEUDE :</p> <p>Sont venus consulter le projet PLU. Des renseignements étaient nécessaires pour étudier un projet d'activités touristiques.</p>			
7	<p>M.BELLET Gérard (Office du tourisme du Pays NEUFCHATELOIS) :</p> <p>Souhaite acquérir une largeur de terrain issue de la parcelle de cadastre ZA n°5 afin de permettre le cheminement entre le chemin d'exploitation n°1 et le CR n°8 « Bures à la Gâte ». Cela aurait pour but d'améliorer le réseau des chemins de randonnées, objectif conforme au PADD.</p>	<p>Une modification sera apportée : un espace réservé sera prochainement notifié afin de permettre la liaison entre le chemin d'exploitation n°1 et le CR n°8</p> <p>Avis favorable</p>	<p>Avis favorable pour l'emplacement réservé sur la parcelle n°1 d'une largeur e 5 m pour création d'un sentier.</p> <p>Avis favorable.</p>	Documents graphiques
8	<p>Mme CAUVET Daniel :</p> <p>Demande pourrait-on autoriser la construction d'une maison en V car le coût est paraît-il inférieur à une maison en L et cela permettrait d'avoir une variante au niveau esthétique ?</p> <p>D'autre part, la législation n'autorise que des constructions dans le centre du village, le village va mourir, aucune extension possible, les jeunes ne s'installeront plus et les écoles vont fermer? Certains hameaux pourraient être autorisés à une extension (haut de Rambure, Autrecourt, le haut d'Autrecourt, le Pontier Blond), ils sont déjà urbanisés ?</p>	<p>La demande de construction d'une maison en forme de V n'est pas autorisée par le règlement.</p> <p>Avis défavorable</p>	<p>La forme en V est non respectueuse des formes bâties traditionnelles.</p> <p>La commune de Mesnières-en-Bray a connu une reprise de la croissance après un déclin démographique. Entre 1968 et 1999, la commune de Mesnières-en-Bray a enregistré un taux de croissance démographique de 11,71% soit un taux équivalent à celui enregistré dans le département de Seine-Maritime (11,24% sur la période observée). Les effectifs scolaires sont en constantes augmentation.</p> <p>Les choix retenus dans le PADD visent un objectif de 1200 habitants en 2020 pour ce faire le PLU prévoit en plus des disponibilités existantes en zone U, 5,4 ha de zone AU.</p>	Néant