PRAGMA-SCF

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
MORSCHWILLER-LE-BAS

MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

PROJET DE P.L.U. ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 19 FÉVRIER 2019

Pour une bonne lecture, n'oubliez pas l'éco-impression en recto verso

Le présent mémoire en réponse est le fruit d'un travail de concertation et d'une réunion de travail avec Monsieur le Sous-Préfet et les services de la DDT qui s'est tenue le 28 mai. Ce travail a fait l'objet d'une validation lors d'une seconde réunion avec les services de la DDT le 6 juin.

Il traduit une vision pleinement partagée des enrichissements à apporter au projet de PLU en vue de son approbation.

Madame Josiane Mehlen
Maire de Morschwiller-le-Bas

1 Réponse à la problématique de la compatibilité avec le SCOT sur les surfaces d'extension hors « temps zéro »

Avis PPA formulés		Eléments de réponse	Documents du PLU à amender
Avis de l'Etat	Une surface de 6,3 ha d'ouverture à l'urbanisation prévue au PADD. Une zone d'urbanisation différée 2AUh de 1,52 ha indiquée au PADD comme « extension urbaine majeure dédiée à l'habitat ». À ce titre, la zone 2AUh doit être comptabilisée portant les espaces d'extension ouverts à 7,8 ha (6,3 + 1,52). Par ailleurs le calcul de la DDT indique 1,6 ha de zones U hors T0 (contre 0,5 ha calculés au PLU).	L'objectivation fine de la consommation foncière prévue hors du T0 du SCOT donne un résultat limité à 5,95 ha, soit un chiffre compatible avec le SCOT. Le plan présenté ci-après donne le détail de ces données actualisées et intègre la faculté prévue par le SCoT d'ajuster le T0 à l'occasion des PLU pour les terrains « oubliés » étant desservis par les réseaux, en continuité de l'enveloppe et sur une profondeur de 50 m de la voie. Cela dit, la commune propose de renforcer la clarification déjà effective du statut (voir l'OAP) de la réserve foncière de la zone 2AUh (urbanisable, soit après 2033, soit uniquement en substitution au secteur 1AUh Est). Voir également les éléments existant dans le règlement et l'OAP ci-après. Quant à la qualification de zone majeure, elle est liée à l'enjeu de la cohérence de la forme urbaine à long terme de la commune en continuité du secteur 1AUh.	PADD : - Rectifier le tableau avec le besoin en foncier indiqué pour l'habitat (6,3 ha → 5,3 ha) - Remplacer le terme de « zone majeure » utilisé pour la zone 2AUh (car terme mal compris) Rapport de présentation : - Ajustement du T0 en justifiant les secteurs intégrés. - Ajout d'une carte illustrant le décompte des zones en extension du T0 - Insister sur les garanties de non-urbanisation de plus de 6 ha à horizon 2033 du fait des conditions associées à la zone 2AUh - Expliquer pourquoi avoir intégré la zone 2AUh dans les OAP malgré son statut non urbanisable. OAP secteur Ouest et secteur Est : - Retirer du décompte des surfaces considérées et des logements calculés la zone 2AUh attenante et les terrains attenants classés U au bout de la rue du 21 Novembre (reprendre le décompte fait page 24 du rapport de présentation)
Avis de la CDPENAF	Une surface urbanisable hors T0 (en U et en 1AUh) de 7,54 ha alors que le SCOT prévoit une surface de 5 à 6 ha.		
Avis de la Mission Régional d'Autorité Environnementale	Le besoin foncier en extension pour l'habitat est estimé à 6,3 ha pour 158 logements. La superficie des zones ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat est de 7,5 ha soit 1,2 ha de plus que le besoin foncier estimé (6,3 ha), soit dans tous les cas une surface incompatible avec le SCoT (5 ha).		

Bilan de la consommation foncière dédiée à l'habitat localisée à l'extérieur du T0 du SCOT

Surfaces constructibles pour l'habitat classées en zone U et localisées hors T0	0,65 ha	
Surfaces constructibles pour l'habitat classées en zone 1AUh et localisées hors T0	5,3 ha	
TOTAL	**5,95 ha**	
Surfaces constructibles pour l'habitat classées en zone 2AUh et localisées hors T0	*1,52 ha*	

U - 0,7 ha
Espace non constructible, mais artificialisé et participant à l'enveloppe urbaine par la présence d'une piste cyclable. Il s'agit de ce fait d'un surface incluse dans le T0 amendé au titre de la disposition prévue par le SCoT d'ajuster le T0 à l'occasion des PLU pour les terrains « oubliés »

U
0,4 ha

T0 du SCOT

U
0,25 ha

Espace sur lequel toutes les constructions sont en instance

1AUh
3,65 ha

2AUh
1,52 ha

1AUh
1,65 ha

U
0,03 ha

U
0,05 ha

U
0,18 ha

U
0,16 ha

Surface incluse dans le T0 amendé au titre de la disposition prévue par le SCoT d'ajuster le T0 à l'occasion des PLU pour les terrains « oubliés » étant desservis par les réseaux, en continuité de l'enveloppe et sur une profondeur de 50 m de la voie.

Le statut du secteur 2AUh

ARTICLE AU1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	**Sont autorisés uniquement :**	**Sont autorisés également, mais sous conditions :**
SECTEUR 1AUh		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : · à l'habitat (logement, hébergement) ; · aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	· L'artisanat et les activités de commerces et de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soit inférieure à 100 mètres carrés.
SECTEUR 1AUep		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : · aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	· L'habitat lié à l'hébergement des personnels des administrations et de leur famille.
SECTEUR 1AUe	· Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. · Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. · La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.	· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : · aux équipements d'intérêt collectif et services publics. · à l'artisanat et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. · aux activités tertiaires	
SECTEUR 2AUh			· Le secteur 2AUh est inconstructible. La constructibilité du secteur 2AUh implique, par une procédure adaptée *(tel une modifiaiton ou une révision du PLU)* son versement en secteur 1AUh suivant le principe défini aux orientations d'aménagement et de programmation.
SECTEUR 1AUt		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : · aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	· L'extension des constructions dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU. · Le changement de destination des constructions existantes, si celles-ci sont relatives : · à l'hébergement hôtelier et touristique. · à la restauration · aux salles d'art et de spectacles · aux équipements sportifs.

1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Phasage et conditions d'urbanisation du site 1AUh de la rue des Pèlerins

L'urbanisation du site 1AUh de la rue des Pèlerins doit se faire en deux tranches conformément au schéma ci-contre.

La réalisation des deux tranches devra être progressive et étalée dans le temps :

- La première tranche peut être engagée dès 2019
- La seconde tranche peut être engagée dès 2025
- Secteur 2AUh urbanisable après 2033 et une modification du PLU qui classe le secteur en 1AUh ou après une modification du PLU qui intervient avant 2033, mais qui verse simultanément une surface au-moins équivalente de site classé en 1AUh en 2 AUh.

PADD - Projet Arrêté

ORIENTATION STRATÉGIQUE n°4b
Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace

EXTENSION URBAINE

Pouvoir disposer d'une possibilité d'extension urbaine de quelque 6,3 hectares pour les 15 prochaines années

Le choix d'une gestion parcimonieuse de l'espace

L'ambition d'une tonicité démographique minimale capable d'assurer l'équilibre et la vitalité sociale du village	Situation actuelle	Le choix d'une tonicité démographique minimale permettant l'équilibre de la vitalité sociale du village		
	2017	2017 - 2025	2025 - 2033	2017 -2033
Nombre d'habitants	3 650	3775	3900	3900
Croissance démographique	-	3,42 %	3,31 %	6,85 %
Taille des ménages	2,46	2,36	2,26	2,26
Nombre de résidences principales	1483	1600	1726	1726
Nombre total de logements supplémentaires	-	*117*	126	243
Création de logements dans le tissu bâti actuel par densification et évolution de la vacance	-	40	45	85
Création de logements en extension urbaine	-	77	81	158
Surface minimale nécessaires en extensions urbaines sur la base de l'objectif de production de 30 logements à l'hectare (soit quelque 25 logt/ha VRD comprise) nécessaires pour répondre aux objectifs de gestion économe de l'espace du SCOT	-	3,1	3,2	6,3

Les chiffres d'objectifs du PADD fixent un cadre d'objectifs et non le détail strict.

Un besoin d'extension urbaine pour l'habitat de 6,3 ha

PADD - Actualisation possible correspondant justement à la traduction règlementaire du PADD

Le choix d'une gestion parcimonieuse de l'espace

L'ambition d'une tonicité démographique minimale capable d'assurer l'équilibre et la vitalité sociale du village	Situation actuelle	Le choix d'une tonicité démographique minimale permettant l'équilibre de la vitalité sociale du village		
	2017	2017 - 2025	2025 - 2033	2017 -2033
Nombre d'habitants	3 650	3775	3900	3900
Croissance démographique	-	3,42 %	3,31 %	6,85 %
Taille des ménages	2,46	2,36	2,26	2,26
Nombre de résidences principales	1483	1600	1726	1726
Nombre total de logements supplémentaires	-	*117*	126	243
Création de logements dans le tissu bâti actuel par densification et évolution de la vacance	-	55	55	110
Création de logements en extension urbaine	-	62	71	133
Surface minimale nécessaires en extensions urbaines sur la base de l'objectif de production de 30 logements à l'hectare (soit quelque 25 logt/ha VRD comprise) nécessaires pour répondre aux objectifs de gestion économe de l'espace du SCOT	-	2,5	2,8	5,3

Les chiffres d'objectifs du PADD fixent un cadre d'objectifs et non le détail strict.

Chiffre du zonage

Surfaces constructibles pour l'habitat classées en zone 1AUh	5,3 ha

2 Réponse à la problématique de la capacité de production de logements en densification

Avis PPA formulés		Eléments de réponse	Documents du PLU à amender
Avis de l'Etat	Le potentiel de densification identifié est de 6 ha, mais seulement 2,15 ha sont retenus comme mobilisables (soit 1/3) : comment expliquer ce chiffre alors que le SCoT prévoit 50% de l'urbanisation future en densification. Par ailleurs, le PADD indique 85 logements réalisables en densification alors que le rapport de présentation en indique 65 dans sa partie diagnostic.	Analyse du potentiel de densification affinée pour un décompte plus juste et mieux justifié : 112 logements potentiels au final (voir ci-après). Considérer l'étroitesse de nombre de rues du village comme contrainte à la réalisation d'un trop grand nombre de logements supplémentaires (difficultés de circulation et de stationnement). La part de la densification de 50% indiquée au PADD du SCoT vaut chiffre médian à comprendre globalement à l'échelle de tout le territoire du SCOT. En effet, le DOO (règlement du SCOT) n'impose aucun pourcentage par commune, il confie aux PLU(i) la tâche d'analyser et quantifier le potentiel effectif consultable localement.	Rapport de présentation : Carte et tableau plus détaillés d'analyse du potentiel au sein du périmètre du T0 ajusté. La justification relative aux places minimales de stationnement à créer par logement produit sera également reprise dans le chapitre relatif à la densification du bâti afin de bien faire apparaître l'impact multidimensionnel de cette problématique. PADD : rectifier le nombre de logements estimés en densification pour le décompte et la répartition des objectifs de production de logements.

Potentiel de densification « habitat » de la zone U du PLU

Potentiel de densification « habitat » de la zone U du PLU									
		Nombre de parcelles non bâties en 2018	Surface global en ha des parcelles non bâties en 2018	Taux d'urbanisation des 15 dernières années	Taux d'urbanisation prévisible des 15 prochaines années	Potentiel d'urbanisation prévisible de 15 prochaines années		Production de logements attendue les quinze prochaines années	
						En nombre de parcelles	En surface		
	Parcelles de jardins	67	5,1 ha	7 %	10 %	6,7	0,51 ha	Base moyenne de 2 logts/parcelle	13
	Parcelles libres	45	5,8 ha	45 %	60 %	27	3,48 ha		54
	Sites ULM	2	0,58 ha	0 %	100 %	2	0,58 ha	Objectif	45
								TOTAL	112

3 Réponse à la problématique du secteur 1AUt à vocation touristique sur le site de l'ancien château

Avis PPA formulés		Eléments de réponse	Documents du PLU à amender
Avis de l'Etat	La rédaction d'une OAP est obligatoire pour toutes les zones AU. Aussi est-il nécessaire d'en établir une sur le secteur 1AUt.	Le site 1AUt est couvert par un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Le règlement encadre fortement les possibilités de construction du site le temps de la levée de la servitude. Aucune OAP n'est rédigée car celle-ci ne peut trouver son sens et son utilité que le jour où le principe d'un projet s'inscrivant dans la vocation du secteur sera connu. Une modification du PLU sera engagée pour lever la servitude.	Ajouter la date de levée de la servitude (5 ans après approbation du PLU soit 2024) et la possibilité de sa prolongation dans le zonage et le rapport de présentation. OAP : rédiger les principes généraux d'une OAP cadre pour répondre à l'obligation.

Avis PPA formulés		Eléments de réponse	Documents du PLU à amender
Avis de l'Etat	Production de logements sociaux estimés à 177 dans le PLU, soit un pourcentage de 17% à horizon 2030, alors que la loi SRU demande 20%. Servitudes de mixité sociale devant s'appuyer pour application sur une indication de secteur au règlement graphique. Pour les zones 1AUh, indiquer la part de logements sociaux au règlement comme le prévoit le code de l'urbanisme et non dans les OAP (rapport plus souple de compatibilité). Secteur Ulm prévoyant la réalisation de 100% de logements sociaux mais indication d'un nombre minimum (risque potentiel d'un nombre plus faible qu'attendu). Pourquoi ne pas avoir utilisé l'outil emplacement réservé dédié ?	Dans les calculs présentés dans les justifications du PLU, seuls sont décomptés les logements rendus possibles en construction neuve. La production de logements sociaux par transformation du bâti existant et par conventionnement n'a pas été prise en compte et quantifiée alors que la commune est pro-active en ce sens. Le tableau présenté ci-après assure la prise en compte de ces données et met ainsi mieux en perspective les objectifs et les potentiels. Concernant le choix de fixer, via les OAP, à 25% la part des logements sociaux en secteur 1AUh, il est adapté au contexte et proportionné. De plus soulignons que le règlement du secteur Ulm impose 100% de logements sociaux à réaliser au sein du secteur (voir ci-après), et que le règlement impose également un minimum de 30% de logements sociaux pour toute opération immobilière de plus de 7 logements ou 600 m2 d'emprise au sol (voir ci-après). Ce seuil ne peut être porté à un chiffre supérieur sans être contre-productif en induisant des stratégies d'évitement. Pour finir, il importe de préciser que l'ensemble des solutions incluses dans le PLU devrait permettre d'amener la part des logements sociaux de 8,25 % aujourd'hui à 17% d'ici 2033. Compte tenu de l'ambition communale de maîtriser sa croissance démographique, ceci notamment pour prendre en compte : • l'adaptation des équipements scolaires et périscolaires, • les limites de la densification du tissu bâti existant dans un contexte de voiries étroites, • l'encadrement stricte du SCOT en matière d'extensions urbaine, • la volonté communale de garder son caractère « village », l'objectif d'une proportion de 20% de logements sociaux implique, pour qu'il puisse être atteint, un délai de 18 à 20 ans.	Rapport de présentation : Ajouter et quantifier les facultés de production de logements sociaux par conventionnement. Assurer/ justifier l'atteinte potentielle des 20%. Compléter le règlement graphique soit par un plan tramé spécifique pour les secteurs de mixité sociale, soit par une mention en légende des zones valant secteurs de mixité sociale (à l'instar de la mention indiquée pour le secteur Ulm). Basculer la servitude de mixité sociale dans le règlement pour les zones 1AUh (et la supprimer des OAP en ne gardant qu'un principe général de mixité sociale). Règlement : L'objectif de production de 25% de logements sociaux en secteur AUh, déjà inscrit dans les OAP sera également transcrit dans le règlement.

Logements sociaux justification Projet Arrêté

		Nombre de résidences principales	Nombre de logements sociaux		Part des logements sociaux
Situation en 2017		**1528**	**126**		**8,25 %**
Créés entre 2018 et 2033	**Autre U**	**243**	**25**	Projet en instance	
			15	Projet à cours terme	
			40	*Attendu en secteurs Uh et Ur au titre des opportunités saisies et concrétisées par la commune*	
			30	*Attendu en secteurs Uh et Ur au titre de l'instauration du secteur de mixité sociale qui implique la création de 30% de logements sociaux pour toutes les opérations de construction comprenant au-moins 8 logements ou une surface de plancher supérieure à 600m².*	
	PLU projet ULM		**32**	Concrétisation des logements sociaux attendus en secteur Ulm	
	PLU projet AU		**35**	Concrétisation des logements sociaux attendus en secteur 1AUh	
Situation en 2033		**1771**	**303**	Projet en instance	**17 %**

Logements sociaux justification précisée

Objectif		Nombre de résidences principales	Nombre de logements sociaux		Part des logements sociaux
Situation en 2018		**1528**	**126**		**8,25 %**
Créés entre 2018 et 2033	**Autre U**	**243**	**70**	*Attendu en secteurs Uh et Ur au titre des opportunités de rachat / mutation de logements existants saisies et concrétisées, le cas échéant par la commune, par « réhabilitation / conventionnement ou cession à des bailleurs sociaux».* *Exemple : maisons voisines de la mairie, 21 logements gendarmerie en cas de déménagement etc*	
			20	***Attendu en secteurs Uh et Ur au titre de l'instauration du secteur de mixité sociale qui implique la création de 30% de logements sociaux pour toutes les opérations de construction comprenant plus de 7 logements ou une surface de plancher supérieure à 600m² (67 unités*30%).***	
	PLU projet ULM		**45**	**Concrétisation des logements sociaux attendus en secteur Ulm (dont 25 en instance)**	
	PLU projet AU		**35**	**Concrétisation des logements sociaux attendus en secteur 1AUh (5,6 ha*25 logt/ha*25%logt sociaux)**	
Situation en 2033		**1771**	**65**	Total additionnel en zone U par création de nouveaux logements *(soit 55 % des constructions attendue en zone U)*	
			70	Total additionnel en zone U par « réhabilitation / conventionnement ou cession à des bailleurs sociaux»» de logements existants	
			135	**Total additionnel en zone U**	
			170	Total additionnel zone U et AU	
			296	TOTAL global	**17 %**

Concernant l'objectif de production de logements sociaux

ARTICLE U1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

U1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	**Sont autorisés uniquement :**	**Sont autorisés également, mais sous conditions :**

SECTEURS Uh - Ur	• À l'exception du secteur Uep, les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés et les dépôts de matériaux.
	• Les affouillements et exhaussements du sol autres que :
	  • ceux liés aux constructions, occupations et utilisations du sol admises dans la zone, y compris les aménagements paysagers ;
	  • aux fouilles archéologiques ;
	• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
	• Les campings et caravanings
		• La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :
		  • aux activités de service ;
		  • aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
			• Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres carrés.
			• Les constructions destinées à l'habitat (logement, hébergement), sous réserve de comprendre moins de 8 logements ou 600 m² de surface de plancher.
			• Les constructions destinées à l'habitat (logement, hébergement), de plus de 7 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher, sous réserve de comprendre au-moins 30% de *logements locatifs sociaux de type PLAi ou PLUS. Cette dernière prescription fait des secteurs Uh et Ur des secteurs de mixité sociale.*

SECTEUR Ulm		• La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :
		  • aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
			• La création ou l'extension de constructions destinées à l'habitat :
			  • *sous réserve que l'ensemble des logements réalisés soient, lors de chaque opération, des logements locatifs sociaux.*

SECTEUR Uep		• La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : • aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	• L'extension des habitations existantes au moment de l'approbation du PLU ou l'adjonction d'une annexe, dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 mètres carrés.
SECTEUR Us		• La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : • aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics.	• L'extension et / ou la création de salles d'art et de spectacles, équipements sportifs dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 5000 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU. • Les équipements sportifs et de loisirs de plein-air.

1.3 PALETTE D'OFFRE EN HABITAT DES SITES AUh

En matière d'habitat, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Une production encadrée de logements à l'hectare :
   - L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de village attractif impliquent une production équilibrée de quelque 25 logements à l'hectare.
2. Une typologie de logements équilibrée et particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées :
   - Chaque opération prendra en compte les enjeux socio-démographiques du territoire et proposera une palette d'offre en habitat particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées. Pour ce faire, la palette d'offre en habitat visera, pour chaque opération, à intégrer la production de 25% de logements aidés dans les opérations.
3. Une conception judicieuse de l'implantation du bâti et des ouvertures pour assurer la qualité du chez-soi et des relations de voisinage
   - L'implantation des constructions et des ouvertures fera l'objet d'une réflexion approfondie pour optimiser le respect de l'intimité des habitants. Les schémas présentés ci-après illustrent la recherche d'une telle solution.
   - La localisation des «maisons pluri-logements» ou de l'habitat individuel dense visera à la fois à privilégier la perception d'un espace aéré et ouvert et à limiter le sentiment de promiscuité pour conforter le bien-être chez soi de tous.
4. Une conception des immeubles ou «maisons pluri-logements» adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :
   - Les maisons pluri-logements comprendront de 4 à 8 logements. Les tableaux présentés ci-après illustrent une solution de répartition entre production de maisons individuelles et production de maisons pluri-logements.
   - Chaque maison pluri-logements offrira un jardinet d'une taille minimale proche d'un are à quelque 50 % des logements.
   - Les logements dépourvus de jardinet disposeront d'une terrasse dimensionnée (véritable pièce d'extérieur) pour pouvoir manger dehors de manière confortable, soit environ 9m².
   - Les maisons pluri-logements disposeront d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).
   - Les maisons pluri-logements seront au nombre de 3 à 4 par hectare construit.

5 Réponse à la problématique de la constructibilité en zones et secteurs à vocation agricole et/ou naturelle

Avis PPA formulés		Eléments de réponse	Documents du PLU à amender
Avis de l'Etat et de la CDPENAF	Limitation de la constructibilité imposée par le code non respectée (L.151-12) : extensions et annexes des constructions autorisées uniquement pour l'habitat. Constructibilité à limiter dans les STECAL (hauteur et/ou emprise)	Il n'existe pas ou peu de constructions à vocation autre que celles liées à l'habitat et aux activités agricoles en zone A et N aujourd'hui. Pour le futur, le règlement prévoit que les constructions nouvelles devront être liées à une exploitation agricole, cela excepté en secteurs Neq1 et Neq2 qui autorisent des constructions liées aux activités équestres et à l'hébergement de type gites.	Règlement : - Correction de la rédaction pour se conformer au code de l'urbanisme (extension uniquement pour l'habitat) - Ajout de conditions de hauteur en secteurs Nj, Ne, Neq et ajout de conditions d'emprise au sol en secteurs Neq. - Ajout d'un encadrement d'emprise au sol pour les hébergements touristiques autorisés en secteur Neq1 et Neq2.

Avis PPA formulés		Eléments de réponse	Documents du PLU à amender
Avis de la Mission Régional d'Autorité Environnementale	Parc de stationnement prévu en secteur Natura 2000 et en zone inondable (incompatibilité avec le PGRi). Pas de démonstration de l'absence de solutions alternative et pas de mesures compensatoires prévues. Secteurs de projets concernés par des enjeux écologiques moyens ou forts (1AUt, 1AUh est, 2AUh et secteurs Neq) : pas de mesures ERC pour les secteurs Neq et pas de mesures compensatoires pour les autres sites.	Le parc de stationnement doit se situer à proximité du site à vocation sportive et festive, pour compléter ponctuellement le parking actuel insuffisant en cas d'évènement sportif ou festif important. Il s'agit d'un parking à usage temporaire et peu fréquent et non d'usage permanent et régulier. L'OAP fixe bien le cadre de réalisation d'un aménagement éco-paysager, c'est-à-dire avec un aménagement totalement perméable (herbe, cailloux drainants) et comprenant un ensemble de haies / bosquets support de biodiversité, soit une situation écologiquement bien plus favorable que la situation actuelle de monoculture.	OAP : Souligner aussi la problématique de l'écoulement des eaux sur l'aire de stationnement du secteur Ns. Evaluation environnementale : Compléter l'analyse des incidences et les mesures de prise en compte de l'environnement par application plus stricte de la démarche ERC (dont l'explication d'absence de solutions alternatives le cas échéant). Les mesures éco-paysagères prises dans les OAP offrent de solides points d'appui pour aboutir à des justifications montrant une solide prise en compte de la démarche ERC (*éviter, réduire, compenser*). Rapport de présentation : Compléter le paragraphe sur la compatibilité avec le PGRI (*Plan de Gestion des Risques d'Inondation*).

6 Site AUt

Avis PPA formulés		Eléments de réponse	Documents du PLU à amender
Avis de l'Etat	Concernant le site 1AUt couvert par une servitude d'inconstructibilité en attente de l'approbation d'un plan d'aménagement global tel que défini par l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, il convient, au titre de l'article R151.32 du code d'urbanisme d'instaurer un seuil maximal de constructibilité.	La commune propose de fixer ce seuil à 5 mètres carrés.	Règlement graphique : Ce seuil sera inscrit dans la légende du Règlement graphique.

7 Site Neq

Avis PPA formulés		Eléments de réponse	Documents du PLU à amender
Avis de la Mission Régional d'Autorité Environnementale	En secteur A et N un recul de constructibilité par rapport au cours d'eau devrait être inscrit dans le Règlement. Un recul de 20 mètres est préconisé.	La commune indique qu'un recul de 15 mètres est déjà inscrit dans les dispositions générales du règlement. Elle propose de porter ce recul à 20 mètres en zone A et N, mais de le laisser à 15 mètres en secteur Neq.	Règlement : Les dispositions générales du règlement seront amendées en ce sens.