

Commune de Claville

Élaboration du PLU > Présentation du zonage

Réunion débat avec la population

Mardi 13 novembre 2012



- 19h10 : Ouverture de la réunion.
- 19h15 : Présentation du zonage.
- 19h45 : Ouverture du débat, en présence d'une vingtaine de personnes.

Mr LAMIOT → La mise en place de la zone AUA à l'entrée Sud du bourg paraît pertinente : elle concerne de petites parcelles agricoles en lanières où l'urbanisation a commencé à se développer. La commune entend-elle y promouvoir une opération d'ensemble ?

Gérard Thébaud, maire de Claville :

L'objectif est effectivement de promouvoir l'urbanisation de cette zone par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, notamment du fait de la volonté d'une prise en compte globale des enjeux liés au ruissellement et au traitement des eaux pluviales.

Mr ARNOUX → Je note et j'apprécie que la commune ait pris en compte les enjeux environnementaux, notamment le ruissellement.

Mr DUCLOS → J'habite au bourg et j'ai acquis il y a environ dix ans un terrain dans la partie Nord du bourg, qui dispose d'un accès sur une voie goudronnée, pour permettre à mes enfants de pouvoir un jour y construire. Je constate qu'il est classé en N, c'est-à-dire non constructible. Je m'étonne de ce classement puisque j'avais reçu un accord de principe du maire et que le commissaire-enquêteur, au moment du SCOT m'avait dit qu'il n'y aurait pas de problème. En outre, je pense que l'on permet plus à des gens hors commune de construire qu'à des gens de la commune.

Gérard Thébaud :

Ce projet a été soumis à étude et avis de la commission PLU, auquel je me suis rangé. L'urbanisation de cette partie du bourg correspond à une direction d'extension du tissu bâti qui n'est pas souhaitable. La volonté a été ici de préserver une « zone verte tampon » entre le tissu bâti et la plaine cultivée. Le classement en N autorise par ailleurs d'autres usages, comme un verger, un jardin...

Par ailleurs, le fait que vos enfants veuillent et viennent un jour effectivement faire construire à Claville ne relève pas d'une certitude à court ou moyen terme.

Mme Follet, chargée d'études pour l'élaboration du PLU :

Un commissaire enquêteur n'a pas compétence pour élaborer un PLU. L'avis qui vous a été donné au moment de l'enquête publique sur le SCOT n'engage en rien la commune.

Bruno Aubry, maire-adjoint de Claville :

Notamment avec le Grenelle, la loi s'est durcie. De nombreux certificats d'urbanisme reviennent aujourd'hui négatifs. Des autorisations comme celles pour les constructions Chemin de la Messe ne sont plus admises, en tant qu'elles consomment de l'espace agricole et entraînent la dilution du bourg en dehors de ses limites.

Christian Lacour, conseiller municipal de Claville :

Le PLU est élaboré sans aucun esprit partisan. La commission municipale travaille avec le souci constant de l'intérêt général.

Mme Follet :

Sachant que vous disposez également de foncier en zone U, des solutions alternatives sont sans doute à étudier. En outre, un PLU est révisable.

Mr RADENAC → Le zonage montre le souci de la commune préserver l'espace agricole et les exploitations. C'est une bonne chose pour limiter les conflits de voisinage ou encore de partage de la voirie.

Mme SOULIER → La commune est-elle concernée par l'implantation de parcs éoliens ?

Gérard Thébaud :

Non, la commune n'est pas concernée et ce, en raison des contraintes liées à la base aérienne d'Évreux.

Mr LAMIOT → Le règlement permet-il l'installation de panneaux photovoltaïques, notamment aux abords de l'église ?

Gérard Thébaud :

La promotion des énergies renouvelables fait partie intégrante du projet de la commune et se traduira donc dans le règlement, notamment concernant la possibilité d'installation de panneaux photovoltaïques. Toutefois, aux abords de l'église, classée « Monument historique », l'architecte des bâtiments de France (ABF) est susceptible d'émettre un avis négatif pour des questions d'intégration paysagère et architecturale.

Mme Follet :

Si, par le passé et ici ou ailleurs, l'avis de l'ABF a pu être négatif, cet avis évolue, notamment eu égard aux enjeux de développement des énergies renouvelables et de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. Quoiqu'il en soit, le pétitionnaire dont le projet se situe aux abords de l'église peut rencontrer l'ABF avant de déposer son projet pour en recueillir son conseil. Parfois, de simples ajustements sont suffisants.

Bruno Aubry :

L'avis de l'ABF n'est pas systématiquement négatif. En l'occurrence, sur Claville, il y a eu un avis tacite.

Mr ARNOUX → Le règlement prévoit-il d'autoriser les constructions en bande ?

Gérard Thébaud :

Cette possibilité n'est pas exclue, d'autant qu'il existe déjà des constructions en bande sur la commune, accolées par le garage.

Mr DUCLOS → Quelles dispositions peuvent être prises pour interdire les garages en sous-sol compte-tenu des problèmes de ruissellement ?

Mme Follet :

Les garages en sous-sol ne peuvent être interdits, cette disposition relevant du code de la construction et de l'habitat. Le PLU n'a ainsi pas vocation à les interdire.

Bruno Aubry :

La commune prend toutefois la peine d'informer le pétitionnaire, en lui indiquant que les garages en sous-sol sont déconseillés.

Mme SOULIER → On note de nombreuses zones à risque en matière de cavités. Cet inventaire est-il exhaustif ?

Mme Follet :

Les rayons de sécurité figurant au plan de zonage ne concernent que les cavités avérées, c'est-à-dire précisément localisées. Il existe en outre de très nombreux indices et présomptions sur la commune. Dans ce dernier cas, les pétitionnaires sont invités à s'assurer de la stabilité de leur terrain.

La prise en compte du risque cavités est délicate : on sait que toutes les cavités finiront par s'effondrer mais on ne les connaît pas toutes. Le PLU prend en compte la connaissance actuelle de ce risque. Toute nouvelle information sera intégrée au PLU, y compris après son approbation, et selon les prescriptions des services de l'État en matière de prévention des risques naturels majeurs.

Mr LAMIOT → Avez-vous ou entendez-vous définir un « quota » de constructions nouvelles par an, notamment pour la zone AUA à l'entrée Sud du bourg ?

Gérard Thébaud :

Le PADD de la commune est basé sur un objectif théorique de logements nouveaux par an et un développement démographique maîtrisé, donc progressif. Le zonage répond à l'objectif de maîtrise de l'urbanisation dans le temps. La réflexion sur la zone AUA et son « phasage » n'est pas encore complètement aboutie. La volonté d'une ou plusieurs opérations d'ensemble sur cette zone est justement de pouvoir dialoguer avec un aménageur afin que le développement se fasse par tranches successives, et non pas d'un seul tenant.

Mme SOULIER → La commune va-t-elle fixer une taille minimale des terrains constructibles ?

Gérard Thébaud :

Il n'appartient pas au PLU de fixer de taille minimale de terrain puisque son Schéma Directeur d'Assainissement n'en impose pas.

La commune ne disposant pas de réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale d'un terrain découle de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement individuel, donc à l'étude de sol réalisée par le pétitionnaire.

Par ailleurs, et au-delà des enjeux d'économie d'espace, nous avons fait le constat que la demande s'oriente vers des parcelles de taille plus restreinte, pour des questions liées notamment au budget des ménages, mais aussi au temps et au budget lié à l'entretien d'un grand terrain.

Remerciant la population de sa présence, Monsieur Thébaud clôt la réunion à 21h.

Il indique que le document présenté sera mis en ligne sur le site Internet de la commune, tout en rappelant que le zonage est à l'état de projet et qu'il est susceptible d'évoluer, sans remise en cause toutefois des principes fondamentaux découlant du PADD.
