

# Commune de Ménilles

## Plan Local d'Urbanisme



### Compte-rendu d'examen des remarques

«Vu pour être annexé à la délibération du 02/10/2015 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Ménilles,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 20/02/2015**  
**APPROUVÉ LE : 02/10/2015**

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28



**Commune de Ménilles**  
**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**  
**Compte-rendu de la réunion du 16 septembre 2015**

Présents :

M. Yves ROHETTE	Maire
Mme Michèle PORTIER	Conseillère
M. Didier COURTAT	Adjoint
Mme Isabelle LEBEL	Conseillère
Mme Valérie GRAFFIN	Secrétaire de mairie
Mme Anne-Laure BRISSARD	Urbaniste – Environnement Conseil

Excusés :

Mme Marie BUCHOU	DREAL
Mme Murielle FERRERE	CAPE
Mme Armelle SALÜN	Chambre d'agriculture

## Compte-rendu

---

L'objectif de la réunion est de faire le point sur les observations effectuées par les personnes publiques associées sur le PLU arrêté ainsi que sur celles des habitants suite à la tenue de l'enquête publique. Il est conseillé à la commune de répondre de façon individuelle à chaque demande. Le groupe de travail reprend chaque observation des PPA et du public.

1. Avis des PPA

↳ Voit tableau ci-après.

2. Avis des habitants

↳ Voit tableau ci-après.

L'enquête publique s'est déroulée du 16 juin au 18 juillet 2015. Le commissaire a tenu 3 permanences : le 16/06, le 03/07 et le 18/07/2015. 15 remarques ont été déposées sur le registre.

En conclusion de son rapport, le commissaire émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les différents avis des Personnes Publiques Associées, la demande du commissaire enquêteur de spécifier les mesures nécessaires à l'écoulement des eaux de ruissellement, notamment rue de Haye de Bourgogne.

### Suite de la procédure :

---

Les conclusions et le rapport du commissaire enquêteur ayant été remis et les observations formulées lors de la consultation des personnes publiques associées et lors de l'enquête publique ayant été examinées, le plan local d'urbanisme de la commune peut désormais être approuvé, par délibération du conseil municipal (voir guide de la procédure transmis).

Il est conseillé à la commune de délibérer également sur le droit de préemption urbain, les clôtures et les façades (soumises à déclaration si la commune le souhaite). Pour information, les ravalements de façade ne sont désormais soumis à déclaration préalable que si la commune décide de les soumettre par délibération motivée. En effet depuis le 27 février 2014, les travaux qui modifient l'aspect extérieur des bâtiments existants sont soumis à déclaration préalable à l'exception des travaux de ravalement (voir article 421.17-1 du CU et son alinéa e).

Ces délibérations peuvent être prises immédiatement après celle de l'approbation du PLU.

Au préalable, Mlle BRISSARD enverra le dossier pour relecture. Celui-ci pourra ensuite être approuvé par le Conseil Municipal.

Pour être opposable, trois formalités sont à accomplir : l'authentification des dossiers à la préfecture, l'affichage de la délibération d'approbation et la mesure de publicité. Le SCOT étant en vigueur, l'accomplissement de la dernière formalité rend exécutoire le PLU.

Des dossiers seront donc transmis à la commune (2 exemplaires papier pour la DDTM, 2 exemplaires papier pour la préfecture). La date d'approbation du document, le cachet de la mairie et votre signature devront figurer sur toutes les pièces du dossier.

La mesure de publicité ainsi que l'affichage en mairie devront également être effectués afin de rendre exécutable le document d'urbanisme.

Le contrôle de légalité est quant à lui effectué en parallèle (délai de 2 mois suite au dépôt des dossiers en préfecture).

Une fois le contrôle de légalité effectué, des CR-Roms seront adressés aux personnes publiques associées et consultées ainsi qu'aux services fiscaux afin d'assurer la diffusion du PLU.

Remarque des PPA	Elément d'information/avis de la commune	Discussion du groupe de travail	Décision
<b>Communes voisines</b>			
/	/	/	/
<b>Conseil Général</b>			
/	/	/	/
<b>Conseil Régional</b>			
/	/	/	/
<b>Chambre de Commerce et d'Industrie</b>			
Avis favorable Le projet de PADD a posé plusieurs objectifs économiques (maintien d'une dynamique commerciale via l'instauration d'un linéaire commercial, ancrage et développement du tissu économique)	/	/	/
<b>Chambre des Métiers et de l'Artisanat</b>			
/	/	/	/
<b>Chambre d'Agriculture</b>			
Avis favorable Les remarques faites en réunion ont été prises en compte, la commune priorise le développement de l'urbanisation à l'intérieur des zones déjà urbanisées par le réaménagement et comblement des dents creuses, le besoin de renouvellement de la population est satisfait sans consommation des espaces agricoles, des zones d'extension du POS ont été reclassées en zone agricole, les activités agricoles et les espaces de production sont préservés	/	/	/
<b>Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure</b>			
Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations suivantes : <u>Au titre du SCOT</u> <i>Potentiel urbanisable de la commune et flèche d'urbanisation</i> : le projet répond au SCOT (priorité au renouvellement urbain) <i>Objectifs de densité</i> : Les objectifs de densité sont repris au sein du rapport de présentation et des OAP. Le règlement ne va pas à l'encontre de cette densité. Il est relevé que le PLU permet de mettre en œuvre des densités plus importantes dans certains secteurs et plus faibles dans d'autres. <i>Zone A</i> : il est demandé d'éviter dans le règlement l'implantation isolée des bâtiments agricole et de proscrire leur implantation en ligne de crête <u>Au titre du PLH</u> le PLU correspond aux objectifs du PLH (extrapolation des objectifs du PLH sur la durée du PLU) Dans la durée du PLH, la commune a atteint ses objectifs de	<u>Au titre du SCOT</u> <i>Zone A</i> : Il est proposé de renforcer les prescriptions liées à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles. Proposition de rédaction de l'article A11 : « L'implantation de bâtiment isolé en ligne de crête n'est pas recommandée et doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère. Ce projet paysager doit être réalisé simultanément à la réalisation du bâtiment agricole. » <u>Au titre du PLH</u> Avec 118 logements sociaux sur son territoire, la commune de Ménilles a parfaitement rempli son rôle dans sa diversité d'offre de logements pour une commune de cette taille. Dans les années à venir, pour des raisons économiques vitales à sa survie, la commune souhaite orienter la construction de logements vers des logements privés et non vers des logements locatifs sociaux. Afin de préciser l'objectif de production de logement social dans les documents réglementaires (règlement) du PLU, il est proposé de compléter l'article U2 de la prescription suivante : le programme de	<u>Au titre du SCOT</u> <i>Zone A</i> : la CAPE a indiqué que le projet de rédaction de prend pas suffisamment en compte l'orientation visant à proscrire l'implantation en ligne de crête. Il est soulevé la problématique de définition de ligne de crête (et d'application concrète en cas de projet). Cette dernière s'entend vis-à-vis de la démarcation entre la vallée et le plateau. Cette prescription a vocation à éviter l'implantation de bâtiments de volumes importants en surplomb et donc fortement visibles dans le grand paysage. La carte du DOG fait apparaître deux limites à ne pas dépasser sur la commune (route, haie, ligne de crête ou lisière urbaine) à l'Est entre la vallée et le coteau, côté Pacy (ligne de crête) et au centre sur le Haut-Ménilles (lisière urbaine). Il est par ailleurs indiqué que le PLU a défini une zone N au niveau des	Modification du règlement (articles U2, U4, A11, fiches patrimoniales), modification du zonage (protection patrimoniale), modification du rapport de présentation (paragraphe tourisme), modification des OAP

production de logements sociaux mais dans la durée du SCOT, le PLU ne traduit pas cet objectif de réalisation (15 logements sociaux supplémentaires). Il est demandé de préciser cet objectif dans les documents réglementaires du PLU.

Point sur l'assainissement. Modifier le règlement en précisant que la règle générale est liée au fonctionnement de l'assainissement collectif et qu'en cas contraire, les dispositions liées à l'assainissement individuel s'appliquent.

Point sur le développement touristique.

*OAP de la voie ferrée.* Le déplacement du point de départ du sentier de randonnée nécessitera une concertation préalable avec la CAPE pour prévoir les équipements nécessaires ainsi que l'évolution des outils de communication existants.

*Protection de murs supplémentaires.* Il est proposé de protéger les murs en pierre de Grouettes, notamment ceux de la rue Roederer.

*Rapport de présentation.* Il est demandé de compléter le rapport de présentation (activité du train touristique qui passe et s'arrête parfois sur la commune).

Point sur la collecte et le traitement des déchets. La commune doit prendre en compte les dispositions techniques nécessaires afin de permettre la circulation des véhicules de collecte et les dispositions pour le remisage des bacs.

*Règlement.* Il est préconisé d'élargir les prescriptions réglementaires liées à la collecte des déchets ménagers à l'ensemble de la zone urbaine. Les aménagements doivent permettre de garantir la collecte des déchets sans générer de désordre de type pollution visuelle.

*OAP de la Menuiserie.* Il est conseillé de prévoir un emplacement pour accueillir un point d'apport volontaire pour le verre.

*Marche-arrière des camions poubelle.* Pour des raisons de sécurité et d'application de la recommandation R437 de la Caisse nationale d'Assurance Maladie, des aménagements doivent être réalisés pour permettre d'assurer la continuité du service de collecte des déchets. Il est proposé à la commune de se rapprocher du service environnement.

construction destiné à l'habitation prévu en zone U doit comporter au minimum 15 logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Point sur l'assainissement.

Les modifications seront effectuées.

Point sur le développement touristique.

Le point de départ du circuit touristique ne sera modifié qu'en coordination avec le service tourisme de la CAPE.

Il est indiqué que le règlement comporte une règle générale ayant vocation à protéger les murs anciens. Le plan de zonage et les fiches patrimoniales du règlement seront complétés pour inclure la protection des murs bordant la rue Roederer. Le rapport de présentation sera complété.

Point sur la collecte et le traitement des déchets. Le règlement de la zone U4 sera revu ainsi que l'OAP de la Menuiserie. Concernant la problématique de marche-arrière des camions poubelles dans certains points de la commune, ceux-ci seront examinés avec les services de la Cape.

coteaux de Ménilles (ZNIEFF de type I) proscrivant ainsi de fait l'implantation de bâtiments agricoles sur ce secteur. Afin d'éviter l'implantation de bâtiments agricoles en surplomb côté Pacy, le règlement de la zone A est complété de deux prescriptions visant d'une part à interdire l'édification de bâtiments isolés en ligne de crête marquant une démarcation entre la vallée et le plateau agricole et d'autre part à favoriser leur intégration paysagère en imposant un aménagement paysager simultané à la réalisation du bâtiment.

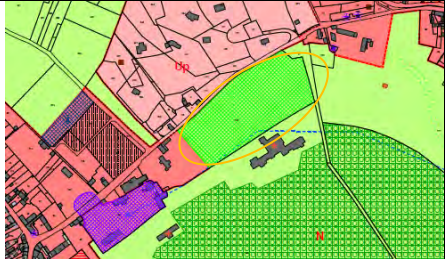


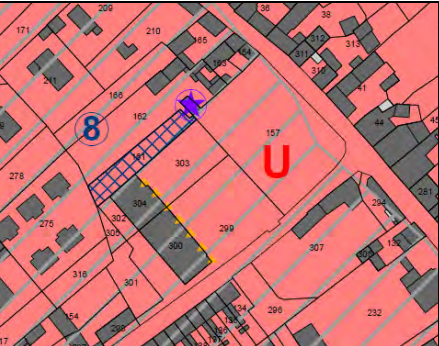
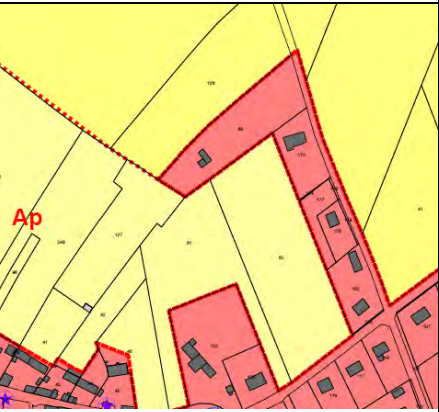
PLH. M. le Maire rappelle que lors de la définition du PLH, la commune de Ménilles a pris une part importante de l'objectif au vu de sa taille et de ses capacités dans le trinôme avec Pacy et St-Aquilin. Il est rappelé également que l'impératif économique nécessite aujourd'hui la réalisation de logements privés sur la commune. Toutefois la proportion de 15 logements sociaux à réaliser sur l'ensemble de la zone urbaine est acceptable vis-à-vis du projet communal (80 logements) et le besoin en petits logements (F2, F3) et/ou en résidences pour personnes âgées permettra sans doute de les réaliser d'ici à 10 ans.

Point sur la collecte et le traitement des déchets: Il est fait référence au mode de fonctionnement actuel du ramassage, en porte à porte et sur le domaine public ainsi que de la majorité de configurations individuelles exiguës présentes en zone urbaine et ne permettant pas ces aménagements. Il est donc choisi d'orienter ces règles sur la zone urbaine mais de les faire appliquer dans le cadre d'opération d'ensemble, soit pour un groupe de construction.

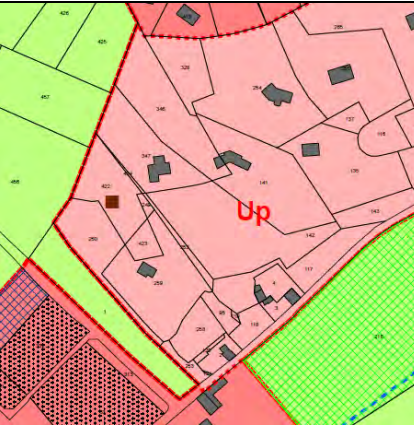

Le groupe de travail a par ailleurs balayé l'ensemble des rues pointées par le service environnement comme non fonctionnelles pour le ramassage des ordures (essentiellement des impasses obligeant à une marche arrière) et analysé chacune des configurations. Le PLU n'apparaît pas comme l'outil adapté pour apporter une réponse à cette problématique. La majorité des rues ciblées sont de configurations trop étroites ou trop urbaines

		(existence de murs ou d'habitation de part et d'autre, manque d'emprise pour création d'aire de retournement) pour permettre la définition d'emplacement réservé ou d'OAP dans ces secteurs. Seule une sensibilisation des services auprès des habitants concernés pour approcher leur poubelle en début de rue) pourra améliorer la situation.	
<b>Autorité environnementale</b>			
Avis favorable. La prise en compte de l'environnement est globalement satisfaisante. L'autorité environnementale émet deux recommandations ponctuelles sur le reclassement de parcelles humides et sur l'inventaire des haies protégées.	Ces deux éléments seront modifiés. Voir également reprise ci-après dans la synthèse de l'avis de l'Etat.	/	Modification du zonage et du règlement
<b>DDTM – Synthèse de l'avis de l'Etat</b>			
<p>Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations suivantes :</p> <p><u>Les espaces paysagers à protéger</u> Le PLU prend bien en compte le SRCE. De nombreux éléments paysagers sont recensés. Cet inventaire pourrait être complété par l'identification d'autres boisements et arbres d'alignement. Les zones humides sont classées en zone N ou Ap. Toutefois, l'une d'entre elle a été classée en zone U. il convient de revoir ce classement et de classer les fonds de parcelle correspondant en zone N.</p> <p><u>Les marnières.</u> La prise en compte du risque marnière devra être reprise en zone U du règlement.</p> <p><u>Risque technologique</u> La traduction réglementaire du risque technologique doit également prendre en compte le pipeline exploité par Total, les zones tampons sur le zonage doivent être élargies (245m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN 600).</p> <p><u>Servitudes d'Utilité Publique</u> Mentionner sur la légende du plan et la liste des servitudes la présence de la SUP PT2. Supprimer de la légende du plan et de la liste la SUP PT3. La rédaction de la servitude T7 doit reprendre celle indiquée sur la légende du plan des SUP.</p> <p><u>Zonage.</u> L'appellation N n'apparaît pas sur deux zones vertes situées au lieu-dit « la petite Fontenelle » et « la Croix de Pierre ».</p> <p><u>Rapport de présentation</u> Certaines informations sont à compléter : mentionner la ZNIEFF de type I la « cavité de l'Hermitage » qui est incluse dans celle de la vallée d'Eure. 5 sites Basias sont indiqués dans le rapport de présentation. Il conviendra de rajouter le site de la commune de Ménilles (collecte et stockage de déchets non dangereux dans les ordures ménagères).</p>	<p><u>Les espaces paysagers à protéger</u> Le plan de zonage et les fiches patrimoniales du règlement seront complétés. Le plan de zonage sera modifié.</p> <p><u>Les marnières.</u> le règlement sera complété.</p> <p><u>Risque technologique</u> Les modifications seront effectuées</p> <p><u>Servitudes d'Utilité Publique</u> Les modifications seront effectuées.</p> <p><u>Zonage.</u> Les modifications seront effectuées.</p> <p><u>Rapport de présentation</u> Les observations effectuées sur le rapport de présentation seront prises en compte dans le dossier d'approbation.</p>	<p><u>Les espaces paysagers à protéger</u> La commune valide l'ajout de haies protégées au titre de la loi paysage. Il est précisé que des ouvertures devront être autorisées pour maintenir le cas échéant l'accès aux parcelles ou en cas de maladies des sujets. Il est également souligné que les propriétaires concernés par ces modifications n'ont pas été informés (la commune avait adressé au moment de l'arrêt un courrier à chaque propriétaire concerné par une protection patrimoniale). Cette information devra donc avoir lieu à l'issue de l'approbation du document. La commune indique avoir échangé avec le propriétaire agricole concerné par l'ER 3. Il semble que l'ER soit mal positionné vis-à-vis des vents dominants (vents d'Ouest plutôt que vents du Nord). Il est en conséquence proposé de déplacer l'ER sur l'autre côté du chemin. Concernant les zones humides, il est indiqué que la zone urbaine située au Sud de la RD6 est également concerné par le zonage des zones à dominante humides. Par souci d'équité, il est proposé d'étendre cette zone N sur les fonds de jardin concernés. Afin de rendre la cartographie des SUP plus compréhensible la partie de la DN 150 présente en limite communale sur la commune d'HOulbec sera figurée sur le plan. Il sera vérifiée la traduction ou non de la zone de protection sur ce secteur (DN 150 = 30m de protection, DN600 = 254m, pipeline = 47m).</p>	Modification du zonage (protection patrimoniale, reclassement en zone N, étiquettes N, emprise de la zone de risque technologique), modification des SUP (plan et liste), modification du rapport de présentation (parties milieu naturel et risque)

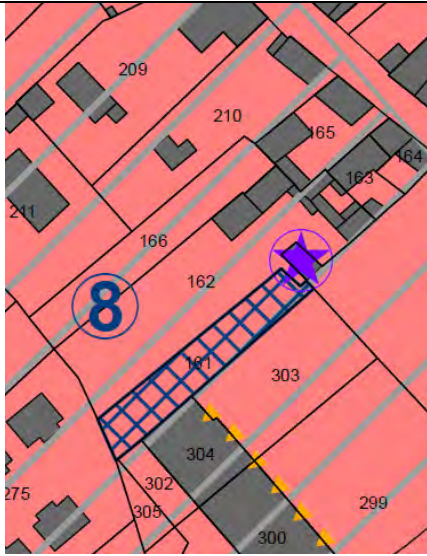

	Remarque	Objet de la demande	Localisation	Avis du commissaire enquêteur	Avis de la commune	Elément d'information	Discussion du groupe de travail	Décision
1	Mme Milliez	Demande la requalification de la parcelle n°218 en terrain à bâtir		« sa demande a déjà évoquée lors de la procédure de concertation ; à savoir le droit de construire sur une partie de la parcelle cadastrée AD 218. Ce classement en zone U ne fait pas partie des projets retenus dans l'élaboration du présent P.L.U. et ne correspond pas aux objectif définis dans les différents documents »	Rejet. La parcelle AD218 est non constructible dans le POS actuel ; nous souhaitons dans le PLU maintenir cette non constructibilité et renforcer le caractère de protection du patrimoine naturel (de verger) sur l'ensemble de la parcelle	Le PLU a classé cette parcelle en zone naturelle et a identifié le verger au titre de la loi paysage afin d'en assurer la conservation (élément de refuge pour la petite faune, situé en continuité directe du parc arboré du château et de la zone calcicole du coteau, identifié comme réservoir de biodiversité au SRCE). La commune a défini comme objectif le non développement de la colline afin de la maintenir dans ses caractéristiques paysagères actuelles. L'urbanisation de cette emprise serait contraire à cet objectif et constituerait un empiètement aux limites à l'urbanisation définies.	Le groupe valide les arguments présentés ci-contre.	/
2	Mme PICORY	Souhaite que « les 70 logements prévus sur le secteur du centre-bourg ne ressemblent pas à ceux construits près de la voie ferrée et que l'ABF sera vigilant. »	/	« Le choix doit rester conforme à l'application du règlement et reste éventuellement à préciser par la commune »	Remarque très subjective. A noter cependant que le terrain de l'ancienne menuiserie est destiné à recevoir de l'habitat, dense certes, mais de qualité, de par sa situation à proximité du centre-ville mais aussi du château et de l'église ; C'est donc un programme de qualité souhaité par la commune.	Le règlement a défini des prescriptions visant une intégration architecturale, urbaine et paysagère harmonieuse. Le règlement du PLU fixe un cadre réglementaire. Il appartient ensuite à la commune d'accepter les projets proposés. Il est à noter que cette dernière peut être conseillée par des experts (architecte, paysagiste conseils) lors de revue de projet organisée par les services de l'Etat	Il est également indiqué que le secteur de la Menuiserie comme le secteur de la fonderie, se situent au sein du périmètre de protection des monuments historiques, l'ABF donne donc un avis sur les projets de construction. Il est également précisé que certains aspects des projets ne sont pas maîtrisés par les collectivités (cas par exemple des constructions à caractère environnemental et/ou énergétique).	/

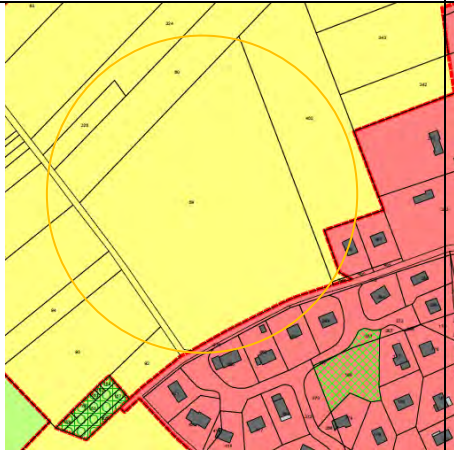
3	M. Lionel BRIDIER	Souhaite « que la hauteur des bâtiments prévus sur la place centrale soit dans le domaine du raisonnable »		« Voir la réponse faite en n° 10 »	Acceptée sur le principe (hauteur des constructions projetée sur la parcelle jouxtant sa propriété ne dépasse pas R+1+combles).	Le règlement précise que le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles, que la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage de la toiture, et que la hauteur maximale ne doit pas dépasser 6,50m à l'égout. Ces prescriptions sont relativement similaires aux configurations existantes sur la place et permettent d'assurer une continuité urbaine.	la commune souhaiterait compléter le règlement afin de favoriser une meilleure intégration du projet vis-à-vis de l'environnement urbain de la place et des constructions avoisinantes et que l'immeuble envisagé ne conduise pas à créer des effets d'ombre portée (souhait de hauteur dégradée, harmonie avec l'ancien arsenal). le règlement sera donc revu.	Modification du règlement
4	M. SUTTER	Proteste sur la défiguration du paysage de la commune par des architectures modernistes (cubes en bois) et le nouveau lotissement de la Fonderie (gris)	/	« Si ses remarques sont pleines de bon sens concernant la défiguration du paysage par certaines constructions ; ces permis de construire ont été délivrés sous le règlement du P.O.S. et donc ces remarques sont hors sujet pour la présente enquête . »	Remarque hors sujet car concerne des constructions délivrées sous l'ancien POS.	A noter que le règlement prévoit des prescriptions et notamment des annexes reprenant les conseils de l'ABF en matière d'intégration architecturale (annexes sur l'article 11 – aspect des couleurs des façades). Le PLU a également identifié nombre d'éléments du petit patrimoine local afin de les protéger.	/	/
5	M. Thierry BOITEL et Mme Dominique GROULT	Constate qu'il est prévu une haie et l'agrandissement du chemin, situé rue de la Haye Bourgogne et demande qui a en charge l'entretien de la haie et du chemin, demande la mise en place d'un panneau signalétique de voie sans issue. Rappelle que les eaux de ruissellement arrivent dans les cours des constructions de cette rue.		« L'entretien de la haie et de la voirie sera du fait du propriétaire dans le cas présent la commune . La pose par la commune d'un panneau pourrait résoudre le problème . Concernant la largeur de cette voie le problème devait être connu lors de la demande de permis de construire . Les problèmes concernant les eaux de ruissellement demandent à être pris en compte »	L'entretien de la nouvelle haie, de la voirie, la pose de panneau de voie sans issue, reviennent bien entendu à la charge de la commune. Quant à l'étroitesse de la rue, c'est un fait, ce qui n'a pas empêché Mme GROULT d'obtenir récemment son permis de construire.	La commune a prévu la mise en place d'un ER pour élargir le chemin (et maintenir les circulations agricoles) et prévoir la mise en place d'une haie (effet coupe-vent sur le plateau, effet paysager et écologique) et en accepte donc les conséquences de mise en œuvre et d'entretien. Concernant la problématique de ruissellement, le schéma de gestion des eaux pluviales, élaboré par la CAPE, compétente en la matière, ne fait pas mention de désordre hydraulique à ce niveau. Le PLU peut, en accord avec les services de la CAPE, définir des emplacements réservés destinés à améliorer cette situation. La signalétique liée à la voirie n'est pas de la compétence du PLU.	Le groupe de travail indique qu'il n'existe pas de problème majeur de ruissellement dans ce secteur du Haut-Ménilles (problématique de gestion courante des EP entraînant ponctuellement de l'eau dans les cours privées. Aucune habitation ne fait l'objet d'inondation, hormis un sous-sol éventuellement). Une solution ponctuelle sera étudiée dans le cadre de l'entretien de la voirie.	/

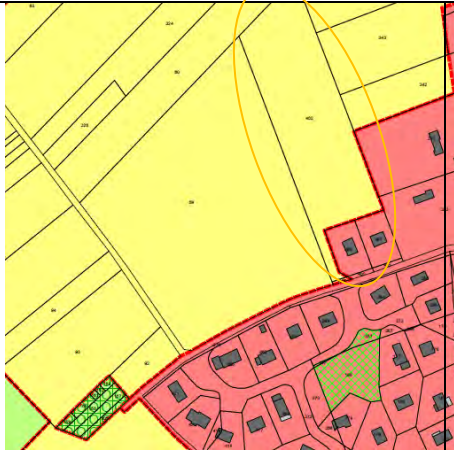


6	M. Thierry BOURDON	Demande quelles sont les mesures à prendre en cas de projet de construction en limite de son terrain (présence d'une grotte en limite de propriété – parcelle 259)		« Voir une étude du terrain avant la demande de permis de construire . »	La division du terrain de son voisin, et sa constructibilité autorisée administrativement par le POS actuel, n'exonère pas le futur acquéreur de faire une étude de sol préalable à la construction.	/	Il est précisé que dans le cadre de la division de terrain projetée, un relevé topographique a été effectué et a montré l'existence d'une faille de 3m de hauteur sans toutefois risque d'effondrement. Tout projet de construction nécessite des études préalables, dont étude de sols.	/
7	Mme BLANCHOT	Demande s'il est envisageable de créer des équipements pour personnes âgées (logements, maisons de repos, de retraite...) sur le site qu'occupait jusqu'en juin 2015 PGEP		« Ce projet de la S.C.I. ne rentre pas dans le cadre défini par le P.A.D.D. du P.L.H. le maintien en zone Ua est conforme aux orientations des divers documents ainsi qu'au S.C.O.T. Il faut remarquer que la commune souffre d'un déficit d'équipement dédié aux personnes âgées, donc ce projet pourrait devenir intéressant en cas de non reprise d'une activité économique et faire l'objet d'une révision du P.L.U. »	Rejet. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrêté le 20/02/2015 a confirmé l'orientation politique souhaitée par les élus de maintenir l'attractivité communale, notamment en souhaitant ancrer et développer le tissu économique local. Cette orientation s'est traduite par le maintien en zone UA, où seules les activités économiques et les équipements publics sont autorisés, des parcelles ZE14 et ZE158 occupées par la Sté PGEP-ENSTO. Le départ récent de cette société n'exclut pas qu'une nouvelle activité économique puisse s'installer dans ces locaux libres. La CCI a émis un avis favorable à ces orientations d'ancrage et de développement économique du territoire contenu dans le PADD. Par ailleurs les zones d'habitat, définies dans le PLU et suffisantes au regard des objectifs du SCOT et du PLH, ne prennent pas en compte ces parcelles ZE14 et ZE158. Cette requête pourrait faire l'objet d'un nouvel examen lors d'une révision de ce PLU.	La commune a fait le choix dans son PADD de maintenir une vocation économique sur ce site. En lien avec les acteurs économiques de l'intercommunalité et du département, le devenir de ce site sera étudié. La commune souhaite se laisser le temps de réfléchir à un projet global et cohérent et a donné la priorité à l'urbanisation du secteur de l'ancienne menuiserie centre-ville. Dans le cadre d'un prochain PLU, la vocation de ce site pourra être précisée et faire l'objet d'une évolution.	Le groupe de travail souhaite maintenir une activité économique dans ce secteur. Il est souligné que le départ de l'entreprise est récent (juin 2015) et que de nouvelles possibilités d'implantations d'activités peuvent être envisagées. Il est par ailleurs précisé que l'objectif de logement est atteint par la définition des secteurs prévus en zone urbaine. Un dépassement de ces objectifs pourrait engendrer des problématiques de capacité des réseaux et des équipements. En l'absence de reprise économique, une nouvelle vocation (habitat/équipement) de ce secteur pourrait être envisagée mais elle doit nécessiter une réflexion d'ensemble et un aménagement global.	/
8	M. Didier COURTAT	Demande que la partie relative à la description de la forme de la parcelle du secteur de l'ancienne menuiserie soit	/	« Les erreurs avérées devront être rectifiées. Quant à la densité c'est une moyenne, bien que non contradictoire il serait bon de le préciser dans le P.L.U. avant approbation . »	Rectification des erreurs de description de la zone du secteur de la menuiserie et clarification de la notion de densité voulue par les élus sur ce secteur, au-delà des 20 logements par ha.	La description sur les caractéristiques de la zone est erronée et n'apporte pas de plus-value à la compréhension de la zone (redite des paragraphes précédents), elle sera supprimée. La	/	Modification des OAP

		corrigée ainsi que celle portant sur la densité et le phasage (densité supérieure à celle indiquée au schéma)		Il convient de mieux rédiger ce rapport et les commentaires page 13 sur la carte associée à cette O.P.A. »		densité effective sur le site est effectivement de 40 logements/ha. Il avait été repris dans les OAP la densité prescrite par le SCOT. Il est proposé d'adapter le contenu des OAP à la densité réelle de l'opération afin que le nombre de logements prévus soient bien réalisés.		
9	M. Yves ROCHETTE	Indique que les divisions parcellaires entraînent des conflits d'usage entre riverains et propose de limiter ces configurations en instaurant un principe de linéaire minimum de façade sur la rue.	/	« Une mesure pleine de bon sens qui devrait être prise en compte dans le règlement »	Afin de limiter les découpages excessifs des parcelles et les conflits de voisinage qui s'en suivent inévitablement, il convient en effet de fixer une limite minimum, spécifiant que toute nouvelle parcelle créée après l'adoption du PLU, ne peut avoir une façade sur rue inférieure à cette limite, de l'ordre de 12 à 15 m. Par ailleurs, pour être constructible, toute parcelle doit avoir cette taille minimum de façade sur rue.	La densification du tissu bâti existant via la division parcellaire est un phénomène récurrent. La commune ne peut pas empêcher cette densification (contraire aux principes de la loi). Une vigilance doit être apportée au contenu de la prescription afin d'éviter la mise en place de règle générale pouvant bloquer tout projet (les divisions parcellaires s'étudient le plus souvent au cas par cas). La commune peut toutefois mettre en place des prescriptions visant à limiter des configurations problématiques dans le temps et dans le paysage (intimité, accès, préservation des cœurs d'îlots...). Le règlement de la zone urbaine peut ainsi être complété.	Le groupe de travail fait état des derniers projets sur la commune et des problématiques rencontrées au niveau des accès (tous individualisés), du voisinage (espace d'intimité à préserver) et de la non maîtrise des projets (dès la division de terrain). Il est demandé si des mesures compensatoires peuvent être imposées (type édification de murs/haies/dispositifs de brise-vues) pour préserver les espaces de jardin de chacun. il est également souligné que le POS imposait une façade de 6m. il est déconseillé le maintien et l'extension de cette règle pouvant être jugée non conforme avec l'esprit de la loi car bloquant de fait la densification du tissu urbanisé. un échange est à prévoir avec les services de l'état afin d'étudier la possibilité d'amender les articles 3 et 11 du règlement.	Modification du règlement

10	M. Lionel BRIDIER	Dépôt d'un courrier demandant quelle sera la hauteur des locaux commerciaux prévue sur la place centrale (ER8) et sur quelle longueur, s'inquiète des nuisances occasionnées sur sa parcelle (luminosité, environnement, accès...). Indique que le muret, (protégé par la fiche patrimoniale n°6) pourrait faire l'objet d'une restauration lors de l'aménagement de la parcelle		<p>« Concernant la hauteur du bâtiment à créer sur la parcelle AC161, le problème est le même que celui évoqué en n° 3 mais plus détaillé, le choix doit rester conforme à l'application du règlement et reste éventuellement à préciser par la commune .</p> <p>Il serait effectivement judicieux de limiter la hauteur des constructions à R+1+comble .</p> <p>Concernant le muret jouxtant l'ancien arsenal des sapeurs-pompiers, il appartient au propriétaire, en l'occurrence Mr et Mme Bridier, de décider de sa restauration ou de sa suppression. »</p>	<p>Concernant la hauteur du bâtiment à créer sur la parcelle AC161, voir la réponse requête n°3. Concernant le muret jouxtant l'ancien arsenal des sapeurs-pompiers, il appartient au propriétaire, en l'occurrence Mr et Mme BRIDIER, de décider de sa restauration ou de sa suppression</p>	<p>Le règlement précise que le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles, que la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage de la toiture, et que la hauteur maximale ne doit pas dépasser 6,50m à l'égout. La longueur de l'emprise des futurs bâtiments n'a pas encore fait l'objet d'études par la municipalité. La majorité de l'emprise de l'emplacement réservée donne sur l'espace de jardin de la propriété limitant ainsi les effets d'ombre sur l'habitation en elle-même. La configuration de la place, n'étant pas modifiée, les accès, tant publics que privés restent identiques. La saturation de la place par les véhicules n'est pas envisagée eu égard aux aménagements de stationnement prévus sur la place de la gare.</p> <p>Concernant la protection patrimoniale, cette dernière est concentrée sur l'arsenal (préservation toiture et chaînage en brique) et propose une alternative pour sa valorisation en incitant à la restauration ou à la suppression du muret en béton. Ces installations étant du domaine privé, il appartient ou non à ses propriétaires de suivre ces recommandations.</p>	Voir réponse ci-avant.	Modification du règlement
11	M. Nicolas JACQUEMIN de DEDIENNE MULTIPLAS TURGIE	Dépôt d'un dossier d'observations visant le reclassement des parcelles Dedienné de Ua à U.		<p>« Ce mémoire est un long plaidoyer pour une demande de classement de la zone Ua en zone U. ainsi qu'un projet de construction . ( à voir le mémoire déposé )</p> <p>Cette demande ne s'appuie sur aucune base réglementaire ou juridique et est en total contradiction avec l'orientation de ce P.L.U. défini par le P.A.D.D. qui lui est en conformité avec le SCOT ainsi que le P.L.H.</p> <p>Si comme remarqué le P.P.R.I. ne serait pas un obstacle à l'urbanisation, cela ne la rend pas pour cela nécessaire .</p> <p>Au cas où ce site ne trouverait</p>	<p>Rejet. réponse est similaire à l'observation n°7.</p> <p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrêté le 20/02/2015 a confirmé l'orientation politique souhaité par les élus de maintenir l'attractivité communale, notamment en souhaitant ancrer et développer le tissu économique local. Cette orientation s'est traduite par le maintien en zone UA, où seules les activités économiques et les équipements publics sont autorisés, des parcelles occupées par la Sté DEDIENNE PLASTURGIE. Le départ de cette société n'exclut pas qu'une</p>	<p>La commune a fait le choix dans son PADD de maintenir une vocation économique sur ce site. En lien avec les acteurs économiques de l'intercommunalité et du département, le devenir de ce site sera étudié. La commune souhaite se laisser le temps de réfléchir à un projet global et cohérent et a donné la priorité à l'urbanisation du secteur de l'ancienne menuiserie centre-ville. Dans le cadre d'un prochain PLU, la vocation de ce site pourra être précisée et faire l'objet d'une évolution.</p>	<p>Le groupe de travail souhaite maintenir une activité économique dans ce secteur.</p> <p>Il est par ailleurs précisé que l'objectif de logement est atteint par la définition des secteurs prévus en zone urbaine. Un dépassement de ces objectifs pourrait engendrer des problématiques de capacité des réseaux et des équipements.</p> <p>Enfin, il est souligné que ce secteur, de par</p>	/

				pas de repreneurs dans les années à venir il sera possible de demander une révision du P.L.U. dans ce sens . »	nouvelle activité économique puisse s'installer dans ces locaux libres. La CCI a émis un avis favorable à ces orientations d'ancrage et de développement économique du territoire contenu dans le PADD. Par ailleurs les zones d'habitat, définies dans le PLU et suffisantes au regard des objectifs du SCOT et du PLH, ne prennent pas en compte ces parcelles. Enfin il est à noter la présence sur ce site de deux salles des fêtes communales dont l'activité risque de devenir conflictuelle avec la création de logements à proximité. Le projet de construction en l'état ne peut donc être retenu. Cette requête pourrait faire l'objet d'un nouvel examen lors d'une révision de ce PLU.		sa localisation et sa superficie, est un secteur stratégique. Dans l'optique d'une future requalification, une réflexion d'ensemble et un aménagement global.	
12	M. Roger CHARPENTIER	A interrogé le commissaire enquêteur sur le classement des parcelles 59-60-61 et est satisfait de leur classement en zone urbaine.	/	« Pas de commentaire »	RAS	/	/	/
13	M. Thierry RICHARD	Demande que les terrains cadastrés ZI 402 (parcelle 59 classée en zone A au zonage) soient conservés en zone U au regard de la complexité de l'indivision.		« Ce projet de la S.C.I. ne rentre pas dans le cadre défini par le P.A.D.D. du P.L.H. le maintien en zone A est conforme aux orientations des divers documents ainsi qu'au S.C.O.T. »	Rejet. La parcelle ZI 59 est non constructible dans le POS actuel ; nous souhaitons dans le PLU maintenir cette non constructibilité en donnant la priorité au renouvellement urbain et en réduisant la consommation sur les espaces agricoles et naturels. Ces orientations ont été approuvées par la Chambre d'Agriculture.	Comme indiqué dans le bilan de la concertation, ces emprises sont situées au-delà des limites à l'urbanisation fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Ces emprises ne sont pas situées dans les 3 directions d'urbanisation prescrites par le SCOT. La législation actuelle impose également que le développement de l'urbanisation favorise en priorité l'utilisation du potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain avant de consommer des espaces agricoles. Pour ces différentes raisons, l'urbanisation de ce secteur ne peut être retenue.	/	/

14	M. Bernard et Patrick HONFROY	Demandent à conserver le terrain cadastré ZI 402 en zone constructible		« Voir réponse précédente . »	Rejet. La parcelle ZI 402 est non constructible dans le POS actuel ; nous souhaitons dans le PLU maintenir cette non constructibilité en donnant la priorité au renouvellement urbain et en réduisant la consommation sur les espaces agricoles et naturels. Ces orientations ont été approuvées par la Chambre d'Agriculture.	Ces emprises sont situées au-delà des limites à l'urbanisation fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Ces emprises ne sont pas situées dans les 3 directions d'urbanisation prescrites par le SCOT. La législation actuelle impose également que le développement de l'urbanisation favorise en priorité l'utilisation du potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain avant de consommer des espaces agricoles. Pour ces différentes raisons, l'urbanisation de ce secteur ne peut être retenue.	/	/
15	M. Christian SUTTER	Dépôt en mairie d'un dossier illustré de nombreuses photos commentées de la commune de Ménilles devant servir de réflexion au conseil municipal ainsi qu'à la sauvegarde du patrimoine rural traditionnel.	/	« Sa demande qui consiste à servir de réflexion au conseil municipal sur les décisions d'extension future de la commune est louable sans plus »	Remise d'un dossier concernant la sauvegarde du patrimoine rural traditionnel ; élément de réflexion sur les extensions futures ; dont acte.	A noter que le règlement prévoit des prescriptions et notamment des annexes reprenant les conseils de l'ABF en matière d'intégration architecturale (annexes sur l'article 11 – aspect des couleurs des façades). Le PLU a également identifié nombre d'éléments du petit patrimoine local afin de les protéger.	/	/