

Note d'information sur les évolutions mineures qui seront à apporter au dossier de modification du PLU de Curtafond, après enquête publique (note du 27 juillet 2022)

Contexte :

Le dossier de modification « G » du PLU de Curtafond a été transmis, avec la demande d'examen au cas par cas, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en mars 2022 ; par décision du 30 mai 2022, elle n'a pas soumis la procédure à évaluation environnementale.

Ce même dossier a été transmis en préfecture et aux Personnes Publiques Associées (PPA) en juillet 2022 et est en cours de consultation.

L'enquête publique est envisagée du 5 septembre au 19 septembre 2022.

La mise au point du permis d'aménager du lotissement communal « Les Brouilles », qui a fait l'objet d'une réunion en date du 05/07/2022, avec le service ADS de Grand Bourg Agglomération, conduit à des évolutions mineures du dossier de modification du PLU.

La présente note vise à informer la préfecture et les PPA de ces évolutions, ainsi que le public, avant enquête publique.

Evolutions souhaitées sur le secteur « Les Brouilles » concerné par la modification G :

- **Autoriser des terrassements supérieurs à 0,80 mètre du terrain naturel**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) originelle « Les Brouilles » prévoit notamment :

« Respect de la topographie et du patrimoine du site :

Les constructions et plus généralement les espaces de circulation (dont la voirie) devront respecter les pentes de terrain. Les terrassements (remblais ou déblais) ne doivent pas être supérieurs à 0,80 m du terrain naturel (sauf bassin de rétention). »

Cette disposition s'avère inadaptée, notamment pour les futures constructions des lots en partie basse, qui pourraient nécessiter des exhaussements supérieurs à 0,80 m. En effet, dans le cadre de l'étude de la gestion des eaux pluviales et de ruissellement de l'opération, il est prévu d'imposer une altitude minimale du seuil des constructions pour garantir leur protection contre les crues éventuelles.

→ Il est donc retenu, en vue de l'approbation de la modification G du PLU, de porter la hauteur des terrassements autorisés (remblais ou déblais) à 1,00 m du terrain naturel (sauf piscine et bassin de rétention), dans l'OAP.

- **Protéger les chênes sains**

L'OAP originelle « Les Brouilles », comme sa version modifiée, prévoit la protection des haies et alignements d'arbres existants.

La municipalité souhaite aller plus loin, en protégeant au titre du code de l'urbanisme, les chênes sains, afin de se prémunir contre d'éventuelles demandes d'abattage abusives de futurs riverains du lotissement.

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet à la commune, dans le cadre du PLU, d'identifier les éléments de paysage et de délimiter les sites et secteurs à protéger. L'objectif est de préserver ce patrimoine pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

L'inscription de ces éléments au sein du PLU entraîne d'office l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé (article R.421-23-h du code de l'urbanisme).

→ Il est donc retenu, en vue de l'approbation de la modification G du PLU, de protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les arbres sains, en les identifiant sur le **plan de zonage**, et éventuellement en définissant des règles permettant d'assurer leur protection, au sein du **règlement**. L'identification des arbres concernés, sera précisée.

A noter que cette protection existe déjà sur certains bois, au sein du PLU (ancien article L.123-1-5 7°), et que le règlement prévoit les prescriptions suivantes, qui pourront être reprises (ou en partie) :

« Les plantations repérées au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 7e du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :

- *Les coupes et les abattages sont autorisés dans les cas suivants :*

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;

- pour créer un accès ou améliorer la visibilité aux abords des voies routières départementales ou communales ;

- pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra constituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente.

- *Les défrichements, arrachages et essouchements sont soumis à déclaration de travaux en mairie.*

Il sera exigé :

- soit que l'élément recensé soit déplacé

- soit que l'élément recensé soit reconstitué en recourant à des essences végétales locales

(voir liste en annexe du règlement) »

- **Exclure les vides-sanitaires de l'interdiction des sous-sols, en limitant leur hauteur**

Le projet de règlement modifié, interdit les sous-sols au sein des zones 1AU et 2AU « Les Brouilles », concernées par l'OAP du même nom. Cette interdiction est rappelée dans l'OAP.

En revanche, en fonction de la situation des constructions et de l'argilosité du sol, la mise en place de vides-sanitaires pourrait s'avérer nécessaire sur ce secteur. Au regard de l'avis du service instructeur, il paraît nécessaire d'explicitier le règlement afin que les vides-sanitaires ne puissent pas être apparentés à des sous-sols.

→ Il est donc retenu, en vue de l'approbation de la modification G du PLU, d'exclure les vides-sanitaires de cette interdiction, au sein du **règlement** et de l'**OAP**, en limitant leur hauteur à 1,50 m, pour éviter les dérives potentielles.

En conclusion, les évolutions envisagées restent mineures, et contribuent encore à améliorer le projet de modification sur le plan environnemental (protection des continuités écologiques, qualités paysagères, et lutte contre les risques).