

Mairie de Cravanche



Rapport en réponses à Monsieur le commissaire enquêteur sur le procès-verbal de fin d'enquête

Interrogations liées au besoin d'émettre des règles particulières au PLU et de créer des protections supplémentaires alors que le règlement de copropriété s'impose aux propriétaires

Le principe : L'article L442-9 du code de l'urbanisme a institué la caducité des règles d'urbanisme contenues dans les documents de lotissement de plus de 10 ans. Même si la majorité des co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer si le lotissement est couvert par un PLU.

En revanche, les relations privées (contractuelles) entre les co-lotis demeurent applicables (3^{ème} alinéa).

Le PLU, une fois approuvé, devient le document de référence pour les autorisations d'urbanisme. (Le cahier des charges continue de s'appliquer au niveau des relations privées, contractuelles entre co-lotis (exemple : fil à linge interdit). Bien évidemment, le droit privé continue de s'exercer.

Le classement en zone UB de l'immeuble situé sur la parcelle 242 alors qu'il fait partie du Domaine et devrait donc être classé en zone UA

L'immeuble du Domaine du Salbert, du fait de son architecture différente de la zone UCa, se rapproche des caractéristiques de la zone UB. C'est la raison de ce classement dans cette zone. Sinon, il aurait fallu créer un sous-secteur dans UCa pour ce bâtiment collectif. Seront examinées les autres règles (clôture) de manière à assurer la cohérence de l'ensemble vis à vis de la zone UCa.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Est du domaine avec des arguments contradictaires selon les intervenants.

Les règles du PLU s'appliquent sur le Domaine du Salbert, à l'initiative de la commune. Dans le cadre de l'enquête publique, il apparaît des divergences de point de vue de la poursuite de l'aménagement du site. C'est à l'Association du Domaine du Salbert de décider des évolutions du secteur dont elle est propriétaire dans le respect des règles d'urbanisme du PLU qui s'appliqueront.

L'objectif du PLU concernant le Domaine du Salbert est de préserver le résultat architectural et paysager de l'existant, tout en permettant une évolution du quartier. C'est dans cet esprit que le règlement de la zone UCa a été rédigé.

Le choix de permettre des nouvelles constructions sur cette partie du Domaine du Salbert appartient aux propriétaires dans le respect de la composition urbaine et architecturale de celles réalisées.

La création d'un espace réservé aux activités pédagogiques et à la protection des espèces en « zone verte »

« La zone verte » est une prescription au titre du paysage (L151-23) et non de la biodiversité en tant que tel (Rapport de présentation P.90) : Le maintien de cette zone verte est préconisé pour conserver le caractère paysager quand bien même l'association a décidé de manière anticipée d'abattre un certain nombre d'arbres.

Cette zone verte peut être réduite au niveau du chemin enherbé qui descend vers la rue Pasteur et sous lequel passe des canalisations notamment une canalisation de gaz desservant l'immeuble collectif situé sur la parcelle 242. Elle n'est pas incompatible avec l'abattage ou l'élagage d'arbres si ceux-ci présentent des signes de fragilité ou de maladie pouvant représenter un danger. On pourra préconiser des plantations de remplacement d'essences adaptées au climat et au terrain.

Cette zone verte ne remet pas en cause les possibilités de construction sur la zone Est du domaine puisqu'elle est limitée à un espace très pentu et peu propice à la construction laissant la possibilité de construire sur la partie haute facilement accessible par la voirie interne du Domaine du Salbert

La correction d'une erreur matérielle concernant l'accès par la rue Pasteur

Il n'y a pas à proprement parler d'erreur matérielle dans le classement de la voie d'accès au Domaine du Salbert actuellement fermée par une barrière mais il n'y a aucune incompatibilité à ce que cette voirie soit classée en zone UCa.

Le PLU prévoit que toute voie nouvelle devra avoir une emprise minimum de 6 mètres, il interdit de ce fait la création d'une voirie nouvelle depuis la rue Pasteur pour desservir plusieurs constructions sur la zone Est du Domaine et rejoint en cela le cahier des charges qui préconisait que « *L'accès au lotissement par la rue Pasteur (voie étroite et à sens unique) ne sera pas autorisé pour les véhicules jusqu'à l'aménagement des carrefours formés par ladite rue Pasteur et les voies du lotissement y débouchant. Ces deux voies pourront cependant être utilisées comme chemin de piétons* »

Le Maire


Evelyne Caloprisco-Chagnot

