

Plum

De: LEJARRE Julie <julie.lejarre@ville-semoy.fr>
Envoyé: mercredi 10 novembre 2021 18:42
À: Plum
Cc: LETOURNEAU Hervé; BAUDE Laurent; DEQUIEDT Léa
Objet: PLUM Enquête Publique
Pièces jointes: Enquete publique PLUM.pdf

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver en PJ le courrier adressé à M. le Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique du PLUM.

Vous en souhaitant bonne réception,
Cordialement,

Julie Lejarre

Responsable Aménagement, Urbanisme et Développement Durable et Ville en transition



Pour nous remonter une erreur de filtrage, veuillez vous rendre [ici](#)



Mairie de Semoy
20 place F.-Mitterrand
45400 SEMOY
tel : 02 38 61 96 00
fax : 02 38 83 75 04
www.ville-semoy.fr

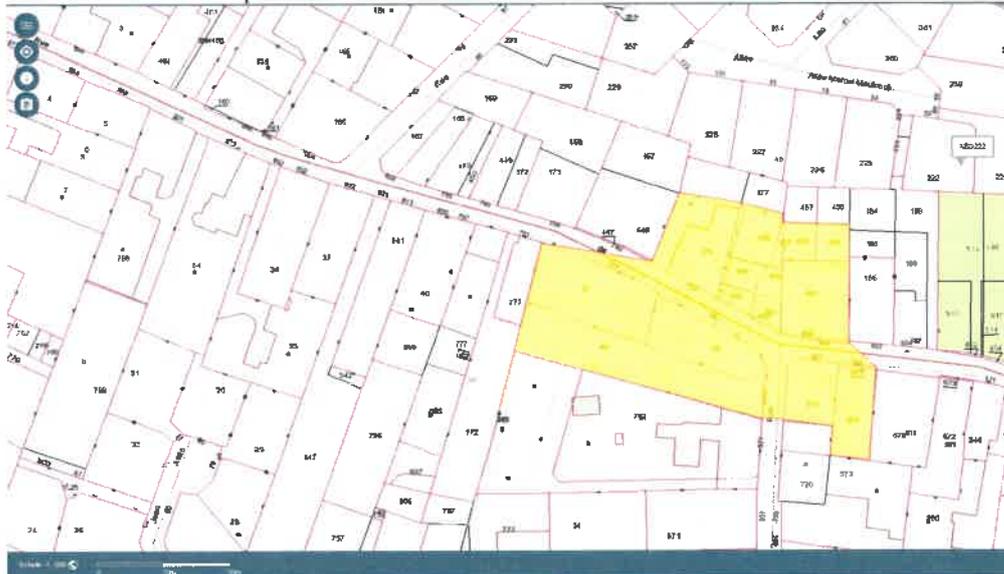
Nos réf : LB/HL/JL – PLUM Enquête Publique
Affaire suivie par : Julie LEJARRE
Objet : PLUM Enquête Publique

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain arrêté le 12/04/2021, la commune de Semoy souhaiterait apporter les remarques suivantes :

- Il a été porté à la connaissance de la commune la réalisation d'une étude métropolitaine sur le risque débordement de cours d'eau et sur le risque ruissellement. Les résultats de celle-ci pourraient être intégrés afin de redessiner plus finement les délimitations de la prescription graphique « zone humide et d'équipement hydraulique ». Ces modifications pourraient se concentrer sur les zones identifiées comme à enjeux, notamment lorsque du bâti est concerné directement par le risque mais n'est pas dans les limites de la prescription graphique sus-citée.
- Les parcelles 308 Al 354 et 308 AL 352 actuellement inconstructibles au titre de « terrain cultivé et espace non bâti » dans le PLU communal sont indiquées comme constructible dans le PLUM. Au vue du caractère patrimonial de ces parcelles (témoignage du passé arboricole de la commune), de leur qualité paysagère, il semble adéquat de les identifier comme « boisements urbains, espaces d'ornement ».
- Une incohérence a été notée entre l'OAP de la Valinière et le zonage des parcelles sur le plan de zonage. Il conviendra de mettre en cohérence ces deux documents. Les parcelles concernées par des « jardin familiaux et partagés » se situent à l'ouest de l'unité foncière et non au nord. Le plan de l'OAP est conforme. Le plan de zonage est erroné.
- La commune de Semoy compte trois ZAC et non deux. Le plan périmétral de la Zone d'Aménagement Concerté des Chatelliers est manquante au dossier.
- Une incohérence au sein de l'OAP du Clos de l'Eglise a été identifiée. Un bâtiment (parcelle 308 AL 167) est caché par l'aplatissement de couleur représentant le bâti futur. Hors, l'OAP ne prévoit pas la démolition de ce bâtiment. Il est donc nécessaire de le faire apparaître à l'image du bâtiment présent sur la parcelle AL 170 qui est visible.
- Au sein du cahier communal, plusieurs éléments ont retenu notre attention notamment sur les hauteurs maximales de la clôture en page 14 colonnes de gauche. Dans le PLU actuel, la hauteur maximale sur rue de l'ensemble des clôtures (pour tout type de matériaux et composition) est de 1.60m et en limite séparative de 1.80m. Cette règle est difficilement compréhensible au sein de la section dédiée, une erreur de hauteur est également présente. Il est donc demandé l'ajout de la mention de la hauteur maximale pour chaque type de mur afin de clarifier la règle pour les administrés. Par ailleurs, page 15 paragraphe 2, nous souhaiterions préciser les règles du Code Civil en matière de recul des limites séparatives dans cette même logique de clarification du document.

- Des bandes de constructibilités positionnées par la commune entrent en contradiction avec des projets de réalisations de logements sociaux prévus Avenue Louis Gallouedec et rue de Curembourg pour lesquels la commune a déjà échangé avec les porteurs de projet. Une zone de constructibilité limitée impacte les parcelles 308 AA 47p et 308 AA49p où est prévue la réalisation de logements sociaux. La Commune de Semoy compte aujourd'hui 3200 habitants, dans le cadre de l'anticipation de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain), loi Dufflot et du PLH3, elle a préempté ce terrain afin d'y faire réaliser des logements sociaux. Le zonage actuel du PLUM empêche la réalisation de l'ensemble du projet et le rend donc caduc. Afin de permettre la réalisation de ce projet tout en prenant en compte la composition urbaine et les enjeux des parcelles adjacentes, nous souhaitons proposer une nouvelle limite de zone afin d'extraire ces parcelles de la zone UR3-TL et de la faire passer en UR3. Les parcelles suivantes seraient concernées par cette modification de zonage : AA 47, 48, 49, 677, 676, 719, et AB 176, 177, 496, 497, 455, 456, 461, 498, 499, 500, 501, 460, 462 conformément au plan ci-dessous.



Il est également demandé de modifier les limites de zone afin que la parcelle 308 AB 384 sis au 64 Avenue Louis Gallouedec soit réintégrée en UR4 et ne soit plus concernée par la bande de constructibilité très limitée dite « TL » pour les mêmes raisons que les parcelles 308 AA 47p et 308 AA49p. Enfin ces deux projets font l'objet de CU opérationnels en cours d'instruction. Lors de leurs pré-instruction ils ont été identifiés comme compatibles avec le règlement d'urbanisme.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le commissaire enquêteur, mes salutations distinguées

Fait à Semoy,
Le 10/11/2021
Pour le Maire
Laurent Baude,


Hervé Letourneau

Adjoint à l'aménagement,
L'urbanisme et au développement durable