

Commune de Brûlon

Mise à enquête publique du projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

1^{er} avis

Par délibération en date du 28 mars 2011

Le Conseil municipal de Brûlon a prescrit une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté du 20 mai 2011, il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de révision simplifiée du PLU validé par la Commune de Brûlon pour une durée de 32 jours du 17 juin 2011 au 18 juillet 2011

Le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie

Du 17 juin 2011 au 18 juillet 2011, aux jours et heures habituels d'ouverture.

M Jean LEMMET exerçant la profession de retraité de l'éducation nationale a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le président du tribunal administratif.

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie le Vendredi 17 juin 2011 de 9 h à 12 h – Samedi 02 juillet 2011 de 9 h à 12 h et le Lundi 18 juillet 2011 de 9 h à 12 h.

Son rapport et ses conclusions seront transmis au Maire dans le délai d'un mois à compter de l'expiration de l'enquête et tenus à la disposition du public

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE BRULON

Plan Local d'Urbanisme

Révision simplifiée n°1

NOTE DE PRESENTATION

Document de notification

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Brûlon a été approuvé par délibération du 15 juin 2005.

La commune a décidé de procéder à une modification simplifiée et à une révision simplifiée de son document d'urbanisme par délibération du 28 mars 2011.

La procédure de modification du PLU peut être utilisée à condition qu'elle (article L. 123-13 du CU) :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance*

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Dans les autres cas, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision simplifiée :

- Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité*
- Lorsque la révision porte sur un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

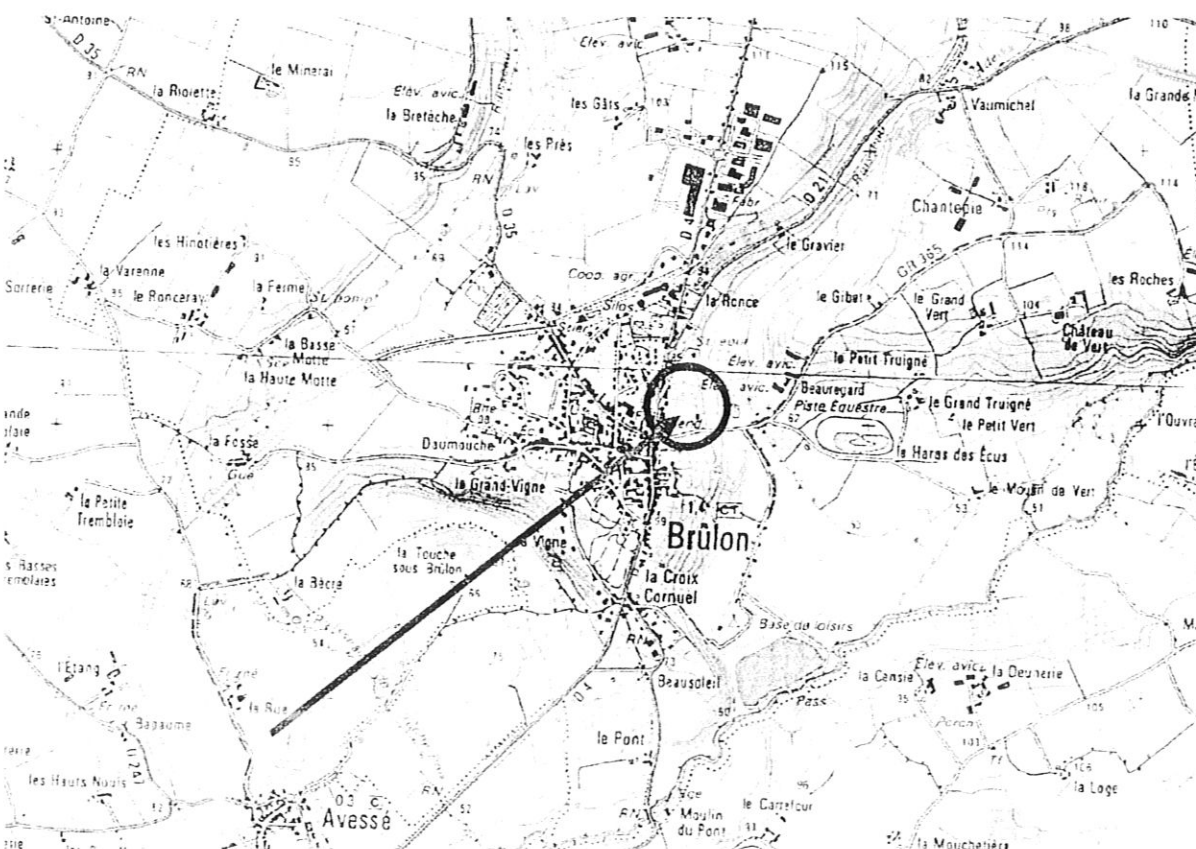
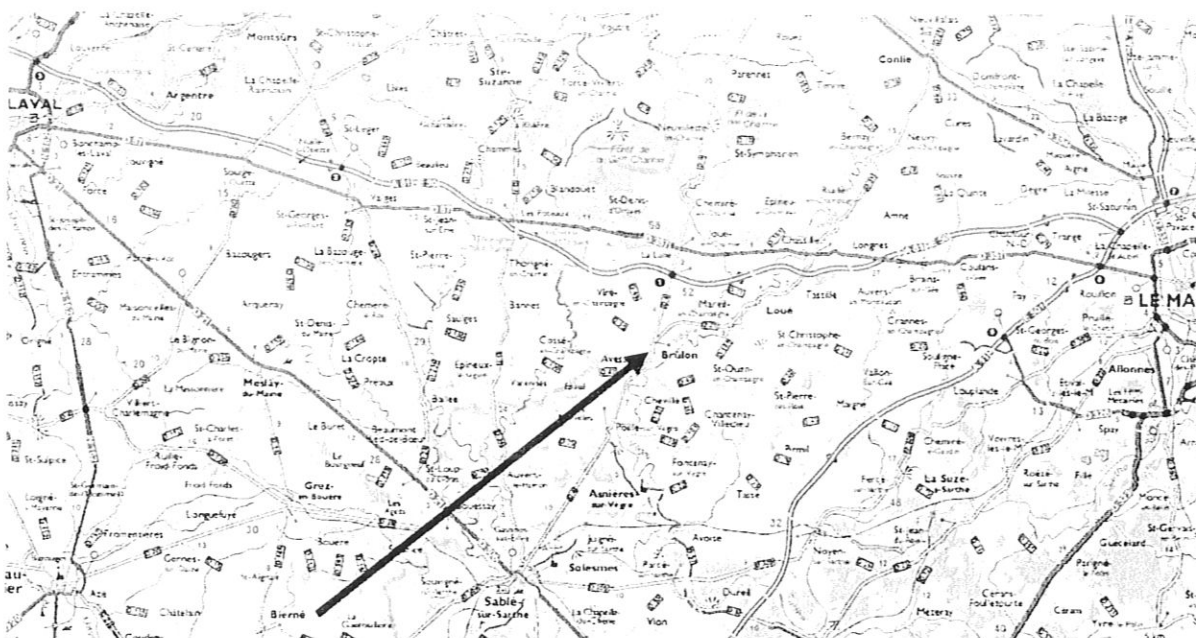
La révision simplifiée vise à autoriser la réalisation du projet de construction d'une maison médicale et d'une gendarmerie sur un terrain aujourd'hui classé en zone Nc au PLU (zone naturelle constructible).

Ce projet conduit à classer le terrain actuellement Nc en zone UP. Ce qui induit une réduction des zones naturelles définies au PLU.

La modification simplifiée vise à rectifier une erreur de contour de zone sur le secteur de la Durandière, suite à la réalisation d'une voie.

Il s'agit d'une erreur matérielle qui peut être corrigée par une procédure de modification simplifiée du PLU.

Elle vise également à modifier les règles de hauteur dans la zone AUh pour autoriser une densité plus importante.



La commune de Brûlon compte 1445 habitants au recensement de 2007. Elle est située dans l'ouest du département de la Sarthe et présente une superficie de 1627 ha.

Le projet visé par la révision simplifiée du PLU se situe entre la RD4 et la rue du plan d'eau.

Objet et caractère d'intérêt général du projet :

Maison de santé intercommunale :

Le projet de construction de la maison de santé est porté par la Communauté de communes. L'objectif est de rassembler sur un même lieu un ensemble de services médicaux, et de permettre une mise en commun de moyens.

Cet équipement doit répondre à un besoin croissant, dû à l'augmentation de population sur le canton et à son vieillissement.

Sa localisation dans le bourg permet un accès aisé depuis l'ensemble du territoire de la communauté de communes à partir de la RD4.

Le projet prévoit un bâtiment de 1000 m² et un espace de stationnement extérieur de 1000 m² environ.

Gendarmerie :

Le projet prévoit la réservation d'une parcelle de 2 500 m² minimum pour la future gendarmerie : 5 logements avec garage individuel accolé et un bâtiment administratif avec chambre pour adjoint.

La gendarmerie actuellement présente sur le site doit être démolie.

La desserte de l'opération est envisagée par la rue de Buet, au moins dans un premier temps, la sortie sur la RD4 nécessitant des aménagements de voirie ou de circulation.

Etat actuel du terrain :

Les terrains sont actuellement occupés par la brigade de gendarmerie sur la partie haute. Le terrain situé plus bas, et prévu pour la maison médicale, présente une superficie de **6696 m²** et est actuellement à usage agricole.



Compatibilité avec les dispositions réglementaires du PLU :

La parcelle n°52 section ZS est actuellement classée en zone Nc au PLU : zone naturelle constructible.

L'article 1 de la zone Nc (occupations et utilisations du sol interdites) précise :

[sont interdits] : « Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception :

- *Des bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement,*
- *Des équipements d'infrastructure (lagune, bassin de rétention, déchetterie, ...)*
- *De celles visées à l'article 2. »*

L'article 2 de la zone Nc (occupations et utilisations du sol admises sous conditions) autorise :

- *« Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le cadre d'une procédure de lotissement ou de groupes d'habitations. »*

La construction d'une maison médicale ne peut pas être assimilée à un équipement d'infrastructure. Il est donc proposé d'inscrire la parcelle n°52 section ZS en zone UP, correspondant à la zone urbaine périphérique voisine.

Le règlement de la zone UP :

- N'interdit pas les constructions de type maison médicale ou autres équipements à son article 1 (occupations et utilisations du sol interdites)
- Ne vise pas les constructions de type maison médicale à son article 2 (qui liste les conditions particulières à respecter pour les nouvelles constructions).

Ce type d'installation est donc admis en zone UP, au même titre que les habitations, activités ou équipements.

Compte tenu de la situation du terrain, entre la partie urbanisée du bourg, et des terrains aujourd'hui bâtis en zone Nc, le classement en zone UP apparaît justifié.

Compatibilité avec les dispositions d'urbanisme supra communales :

Il n'existe pas de périmètre de SCOT approuvé sur le territoire.

Brûlon n'est pas concernée par les dispositions de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme dite « règle d'urbanisation limitée », étant située à plus de 15 Km de la périphérie d'agglomération de plus de 50 000 habitants.

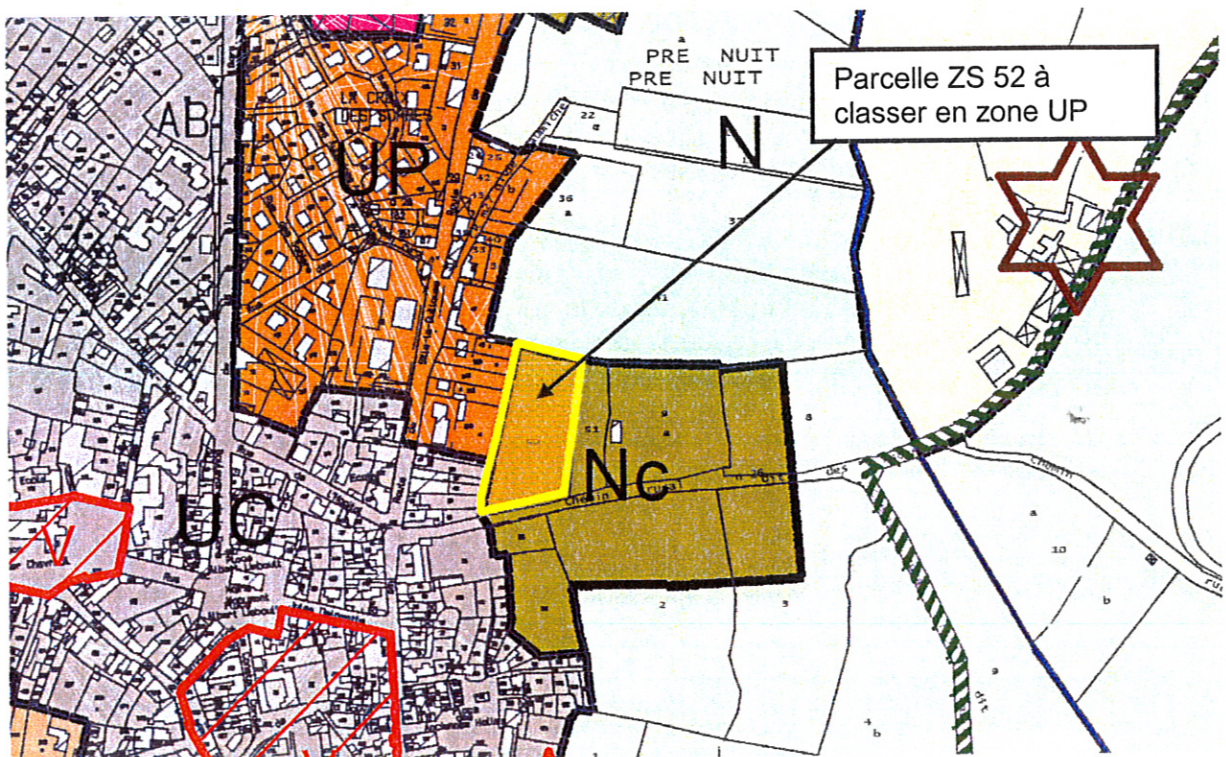
Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD expose l'objectif de renforcer l'attractivité et le rayonnement de la commune, en développant l'habitat, les équipements publics et les activités.

Le projet de maison médicale et de reconstruction de la gendarmerie répondent à cette orientation en créant un pôle d'équipements public dans le centre de Brûlon.

Les autres orientations du PADD ne sont pas compromises par le projet de gendarmerie et maison médicale.

Rectifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme



Incidences du projet de révision simplifiée sur l'environnement

Le terrain était auparavant classé en zone Nc avec la possibilité d'y construire des habitations sans limitation d'emprise au sol.

Le classement en zone UP n'apporte donc pas d'aggravation des incidences possibles sur l'environnement du projet.

Tableau de l'évolution des superficies des zones
(après modification simplifiée et révision simplifiée du PLU)

Zones	Superficie avant modification simplifiée et révision simplifiée	Superficie après modification simplifiée et révision simplifiée
Zones urbaines		
UC	25,4	25,4
UP	48,5	49,2 (+0,7)
Dont UPa	(8,6)	(8,6)
Dont UPb	(8,5)	(8,5)
UA	28,3	28,3
UE	6,8	6,8
Total zones urbaines	109	109,7 (+0,7)
Zones à urbaniser		
AU	11	11
AUh	18,6	18,6
AUa	50,7	50,7
Dont AUa1	(13)	(13)
AUL	32,5	32,5
Total zones à urbaniser	112,8	112,8
Zones naturelles et agricoles		
A	1181,9	1181,9
N	213,2	213,2
Nc	10,1	9,4 (- 0,7)
Total zones naturelles et agricoles	1405,2	1404,5 (- 0,7)
Total général	1627	1627
Dont espaces boisés classés	(44)	(44)