



Monsieur

La Boissière le 19 octobre 2020

Objet : Votre note d'information

Monsieur,

Pour vous apporter une réponse validée par une majorité du conseil municipal, celui-ci a été réuni en urgence, à huis clos.

Au terme de cette réunion il s'avère :

Révision de la carte communale

Je ne vais pas revenir sur le passé, mais l'absence de mobilisation des habitants de votre lotissement, lors de l'enquête publique, (seulement quatre habitants se sont déplacés dont un conseiller municipal élu en 2018), a certainement influé sur le maintien du classement en zone inconstructible, tel qu'accepté par le conseil municipal démissionnaire.

Un nouveau SCoT est en cours d'élaboration. Les directives qu'il contiendra prévalent sur celles des documents d'urbanisme locaux. Si le futur SCoT maintient votre lotissement en zone inconstructible, il ne sert à rien de réviser la carte communale.

Votre demande, est certes légitime, et nous allons nous employer à faire reclasser votre lotissement en zone constructible.

Néanmoins, il faut savoir qu'une première réunion a eu lieu avec un bureau d'étude et nous avons demandé le reclassement des parcelles construites en zone constructible ; cela nous a été refusé compte tenu des politiques de protection de l'environnement.

D'autres réunions vont avoir lieu ; il ne faut pas désespérer et puis d'une part les articles L 161-4 et R 161-4 du code de l'urbanisme permettent certains aménagements et d'autre part la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) autorise des assouplissements.

En effet, le conseil municipal a la volonté d'élaborer un PLU en remplacement de la carte communale.

Cependant, il faut savoir que la loi ALUR confère une compétence de plein droit aux communautés d'agglomération pour l'élaboration des documents d'urbanisme locaux à effet du 1er janvier 2021.

Dans ce cas, le transfert est néanmoins soumis à la concertation entre les communes et la communauté, ainsi entre le 1er octobre et le 31 décembre 2020, les communes membres des communautés d'agglomération concernées ont la possibilité de s'y opposer. L'opposition au transfert est acquise si au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population de la communauté se prononcent en ce sens. Il est difficile à l'heure actuelle d'estimer les résultats des consultations qui seront organisées.

Le nouveau SCoT sera opérationnel qu'en 2023.

Pour revenir aux dispositions du code de l'urbanisme, en présence d'une carte communale comportant une zone inconstructible, les extensions sont autorisées ; dans quelles limites de surface par rapport à l'existant ? Je suis incapable de le préciser.

Pour ce qui est des annexes autorisées, la situation n'est pas des plus claire ; elles doivent être implantées selon un éloignement restreint par rapport à la construction principale afin de marquer un lien d'usage. Une piscine soumise à déclaration préalable (plus de 10m²) entre-t-elle dans ce cas ? Là aussi, je suis incapable de vous répondre.

Concernant votre lotissement, une autre difficulté se présente en raison de l'existence d'un cahier des charges, semble-t-il toujours en vigueur. En cas de dépôt d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire, vous devez vous y conformer. S'agissant d'une convention d'ordre privé, la mairie n'a pas compétence pour exercer un contrôle. Probablement, dans le cadre du futur PLU, nous devons y intégrer tout ou partie des dispositions de votre cahier des charges. Autre casse-tête !

En attendant, nous allons interroger IDS (le service d'instruction des sols de SNA) et notre sénateur (le sénat s'était à une époque intéressée au sujet) pour tenter d'éclaircir les points obscurs.

Le parc pour enfants paraît susciter votre étonnement et votre incompréhension

Le droit de préemption urbain s'inscrit dans deux cadres : c'est une mesure d'anticipation pour un projet urbain d'ampleur ou une mesure d'opportunité. En l'occurrence lorsque nous avons su que le terrain de M. demeurerait inconstructible, un droit de préemption a été inscrit sur ce terrain, par le conseil municipal car son acquisition présentait à deux titres un intérêt : peu coûteuse et digne de constituer un lieu convivial.

Lorsqu'il s'agit d'une opportunité, il n'est pas possible d'organiser un référendum auprès des habitants.

Le droit de préemption doit prendre appui sur un projet précis ; s'agissant d'un terrain inconstructible le projet ne peut pas comporter de constructions élevées sur le sol soumises à permis. C'est pourquoi, le conseil municipal a choisi l'option d'un parc de détente pour adultes et enfants accompagné de quelques places de parkings. Peut-être avez-vous une meilleure idée ? Quant à l'aspect financier, il n'est pas près d'être

évoqué, car encore faudrait-il que M. mette en vente son terrain et trouve un acquéreur.

Réseau incendie

Il est inexact de dire que vous n'avez aucun réseau incendie ; un poteau incendie existe route de la Forêt, la mare de la Fossery constitue une réserve d'eau naturelle et il existe à proximité de l'abri bus, route de la Fossery, une réserve d'eau artificielle.

A l'occasion des élections sénatoriales, une polémique s'est engagée entre M. Hervé Maurey sénateur, M. le Préfet, M. le Président du département, le SDIS et M. le Président de SNA. M. Maurey reproche aux autorités publiques l'instauration d'une obligation d'un hydrant à moins de 200m des habitations alors que dans le Calvados cette obligation est portée à 400m. Le sénat devrait dans les semaines qui viennent se saisir de ce problème.

En attendant que peut faire la commune ?

Nous venons de recevoir le diagnostic de notre réseau (il sera mis en ligne).

Deux points d'eau présentent un débit de pression insuffisant : route de l'Hermitage et route des Essarts. Route de la Forêt le débit est suffisant ce qui permet d'envisager l'installation d'un poteau incendie route de la Fossery à mi-chemin entre la mare et la réserve d'eau artificielle (seulement 642m les séparent).

Cela ne résoudra pas tout, vu l'éloignement de certaines maisons de la route de la Fossery. Ensuite, il faudra voir comment pallier à l'insuffisance de pression et mettre en sécurité les terrains constructibles susceptibles d'être vendus et les maisons isolées. Si une maison ne peut pas être desservie par un réseau d'incendie à moins de 200m, le permis de construire sera refusé.

Nous attendons du SDIS le plan des maisons isolées.

Implantation d'un panneau d'affichage

Il en existe un, route de La Fossery et un autre, sur l'abri bus face à la mare ; est-ce bien utile d'en rajouter un, alors que Place de la Mairie, trois panneaux ont été supprimés faute d'utilisation. Il y a de moins en moins de documents à afficher.

La municipalité a fait de très gros efforts en matière de communication ; résurrection du bulletin municipal, messagerie d'alerte, réactivation du site internet, il est répondu quasiment au jour le jour aux courriels des habitants. Le coût d'installation d'un panneau d'affichage comme celui-ci de l'Essart Clément représente environ 1 500€.

Naturellement, nous restons ouverts à la discussion.

Bien à vous

Le maire Michel Patez