

PLU de St-Martin-de-Londres – éléments de réponse aux observations du public en cours d'enquête

Thèmes	observations	réponses apportées	pièces concernées	modifications
Projet nouvelle zone 1AU2 « ancienne biscotterie »	Observation sur le caractère inondable du site	Une étude sur le ruissellement pluvial a été réalisée par la commune (confiée au BE CEREG). Le projet tient compte des contraintes hydrauliques identifiées sur le site.	OAP chapitre « Qualité environnementale et prévention des risques et des nuisances »	OUI : Précision apportée à la Notice de présentation
	Nécessité de créer des logements sociaux	La commune est tenue de prévoir un minimum de logements locatifs sociaux dans chaque nouvelle opération conformément aux objectifs du PLU et à ceux du PLH de la CCGPSL.	Notice de présentation chapitre 2	NON
	Limitation souhaitée des hauteurs à R+1	Le parti d'aménagement propose une hauteur maximale à R+2 sur une petite partie de l'opération seulement (cette hauteur permet de répondre à une demande variée de logements : collectif, individuel). La majorité de l'opération est prévue à une hauteur en R+1+attique permettant de varier les volumes tout en assurant une intégration paysagère optimale (implantation des bâtiments en peigne).	OAP chapitre « Qualité de l'architecture »	OUI : Précision apportée à la Notice de présentation
	Risque de dénaturation du paysage	Cf. réponse ci-dessus Le projet propose un parti d'aménagement de qualité et prend en compte les vues depuis les habitations riveraines. Le paysage actuel marqué par des bâtiments délabrés sera requalifié grâce à l'opération prévue sur le site.	OAP chapitre « Qualité de l'architecture »	OUI : Précision apportée à la Notice de présentation
	Accès	Deux accès principaux sont prévus depuis la RD32. Ils seront conçus pour accompagner la transformation future de la voie (boulevard urbain).	OAP chapitre « Accès, dessertes et stationnement »	OUI : Précision apportée à la Notice de présentation
	Parti d'aménagement prévoyant uniquement du logement	La commune prévoit une opération de logements sur cette zone conformément aux objectifs du PLU approuvé et à son PADD.	Notice de présentation chapitre 2	NON
	Dépollution des sols	Cette question sera traitée en phase pré-opérationnelle (études à réaliser en amont du PA).		NON
Zone 0AU « Vendoulières »		Cette zone n'est pas concernée par la modification n°1 du PLU.		NON

Zonage (autres)		Ces observations concernent des points qui n'entrent pas dans le champ d'application de la modification n°1 du PLU.		NON
Pluvial		<p>Ces observations concernent des points qui n'entrent pas dans le champ d'application de la modification n°1 du PLU.</p> <p>Toutefois, concernant, la problématique du ruissellement, une étude globale sur le ruissellement pluvial a été réalisée par la commune (confiée au BE CEREG). Le projet prévu sur le site de l'ancienne biscotterie tient compte des contraintes hydrauliques identifiées sur le site.</p>		OUI : Précision apportée à la Notice de présentation
Règlement zone N1		La modification ne concerne que le secteur N1a (cf. réponse apportée à l'observation de la DDTM).		Cf. modification en réponse à l'observation de la DDTM
Zone OAU « Croix de Lauret »		<p>Le choix de différer l'urbanisation de la zone « Croix de Lauret » est principalement lié à la nécessité de réétudier le projet au regard des contraintes du site (environnement, hydraulique, paysage, etc).</p> <p>Sur cette zone, est prévue à terme une opération d'ensemble (après modification du PLU et réalisation d'une OAP). Les études hydrauliques seront réalisées et conditionneront l'ouverture à l'urbanisation de la zone.</p>	Notice de présentation chapitre 2.1.5	OUI : Précision apportée à la Notice de présentation