Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Département de la Gironde

Commune de TRESSES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

PIÈCE N°2-5

RÉPONSES DE LA COLLECTIVITÉS AU BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à la délibération du

conseil municipal en date du 11 juillet 2022

Le Maire **Christian SOUBIE**

49, rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

REVISION ALLEGEE ET MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE TRESSES

Bilan de l'enquête publique unique réalisée du 02 mai au 01 juin 2022 inclus

Observation du public	Objet de la demande	Observations de la collectivité lors du PV de synthèse	Avis et conclusions du commissaire enquêteur	Décisions de la collectivité
Observation N°1 **Mme HAVAS-MALTOR** **Domaine de Cantoiseau**	**<u>Concerne : Alignement d'arbres à protéger</u>** Au sud-est du domaine, il est prévu des constructions par Gironde Habitat. Or la zone est arborée et crée une séparation naturelle avec les maisons voisines. **Requête : classement de cette végétation en « alignements d'arbres à protéger » (Cf. mail en annexe)**	*S'agissant d'une demande formulée concernant des arbres relevant d'une propriété tierce, l'opportunité du classement de l'ensemble boisé sera examinée par la collectivité lors de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Le repérage pourrait ainsi être réalisé au titre des « Haies et alignements d'arbres à protéger ».*	Bonne note est prise.	*La commune décide de ne pas instaurer une protection sur les boisements correspondants dans le cadre de la présente procédure.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Observation du public	Objet de la demande	Observations de la collectivité lors du PV de synthèse	Avis et conclusions du commissaire enquêteur	Décisions de la collectivité
Observation N°2 **Mr BENIDIR** **Parcelle AA133** **en zone A**	**Concerne : Zone Ah** Souhaite faire acquisition de la parcelle bâtie située en zone Ah avec projet de réhabilitation du bâti actuel anciennement à usage commercial, pour usage d'habitation ; n'est porteur d'aucun projet lié à une activité agricole. **Requête : confirmation de ses droits à extension et à bâtir une annexe, dans le PLU modifié**.	*La zone A autorise uniquement des constructions destinées aux exploitations agricoles, l'extension des habitations existantes, la réfection et l'aménagement des autres constructions. Le changement de destination des constructions n'est pas autorisé par le règlement, ni par le code de l'urbanisme en dehors du dispositif prévu par l'article L151-11 I-2° du code de l'urbanisme qui n'a pas été mobilisé par le présent PLU.* *Le règlement de la zone A permet des extensions mesurées des habitations existantes à condition qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau et que l'agrandissement n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante avec un maximum de 80 m² d'emprise au sol.* *Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que l'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 80 m², l'emprise au sol des annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages, …) soit inférieure ou égale à 50 m² et l'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 60 m².*	Dans la réponse à la question posée, le porteur de projet confirme l'impossibilité d'acquisition du bâti existant pour une habitation non liée à une activité agricole. Cependant, il mentionne à la suite de ce positionnement toutes les caractéristiques concernant les extensions et constructions accessoires, reprenant ainsi les termes explicites du règlement, ce qui introduit une certaine confusion par rapport à la question du requérant qui se demande s'il est opportun de faire aujourd'hui l'acquisition de la parcelle en cause. Lors de l'entretien, le commissaire enquêteur a fourni une réponse interprétative proche de l'avis technique donné par le bureau d'étude ; il semblerait cependant que la consultation de l'urbanisme, préconisée, ait donné une réponse laissant supposer que le projet d'habitation pouvait être possible. Il convient donc de clarifier ce point auprès du requérant. En revanche, s'il est prévu que la notion de changement de destination d'un bien fasse l'objet d'un recensement à l'occasion de la prochaine révision, il n'est pas inconcevable de chercher l'outil juridique permettant de gérer dès-à-présent les demandes portant (exclusivement) sur les bâtis existants et antérieurement classés en zone Ah.	*Le recensement des constructions susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sera envisagé lors de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.* *La commune va se rapprocher du requérant afin de clarifier les possibilités d'occuper ou d'utiliser le terrain concerné.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

REVISION ALLEGEE ET MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE TRESSES

Bilan de l'enquête publique unique réalisée du 02 mai au 01 juin 2022 inclus

Observation du public	Objet de la demande	Observations de la collectivité lors du PV de synthèse	Avis et conclusions du commissaire enquêteur	Décisions de la collectivité
Observation N°3 **Mme AMAT** **Parcelle AD205** **(13 Chemin du Fabre)**	**Concerne : Emplacement réservé** Souhaite vendre sa parcelle de 6700 m² qui fait partie pour moitié de l'emplacement réservé n°12 (partie est) ; cependant la partie ouest du terrain appartient à un autre propriétaire qui refuse de vendre. **Requête : la vente de la parcelle est-elle envisageable dès-à-présent, nonobstant le refus exprimé portant sur la parcelle voisine (partie ouest).**	*L'objet de cet emplacement réservé est la réalisation de logements sociaux, au bénéfice de la commune. Cette demande de mise en vente ne concerne pas directement la procédure en cours mais sera étudiée par ailleurs par la Commune.*	La modification du PLU sous-tend la politique du logement social : une pièce graphique pour délimiter le secteur de mixité sociale (et affectant, tout particulièrement, les zones réservées) a été produite, ce qui légitime la question posée. Le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse donnée	*La commune prend acte de l'avis.*
Observation N°4 (a) **Mme Balguerie** **Mr Lebars**	**Concerne les documents portant sur la révision allégée du PLU** La zone EBC corrigée de son erreur de représentation cartographique ne prend pas en compte tout le secteur boisé situé en dessous (au sud). **Requête : dans une optique de préservation des arbres du secteur, actuellement non protégés, demande leur intégration en EBC (Cf. lettre annexée).**	*L'objet de la procédure était limité à la rectification d'une erreur matérielle, en l'espèce le positionnement d'une zone EBC sur la partie bâtie du lotissement. Il ne peut donc pas être donné suite à cette requête dans la présente révision allégée mais l'opportunité d'une protection de ce boisement sera examinée lors de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme. En l'espèce, ce boisement est actuellement protégé au moyen du règlement de la zone N du PLU.*	Le porteur de projet répond clairement à la question posée	*La commune décide de ne pas modifier le découpage des EBC sur le secteur concerné.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Observation du public	Objet de la demande	Observations de la collectivité lors du PV de synthèse	Avis et conclusions du commissaire enquêteur	Décisions de la collectivité
Observation N°4 (b) **Mme Balguerie** **Mr Lebars**	**Concerne les documents portant sur la modification du PLU** Le périmètre de diversité commerciale ne concerne que la zone commerciale du centre bourg. Cette mesure est jugée trop restrictive au regard de l'étendue du territoire et de la prospective démographique. **Requête : suppression de toutes les interdictions frappant les commerces de détail et de proximité dans les différentes zones du PLU (Cf. lettre annexée).**	*La commune a fait le choix à la fois de préserver les commerces situés en centre-ville et de limiter l'éclatement de l'appareil commercial sur des secteurs isolés ou ne permettant pas des pratiques de proximité (recours et organisation autour de l'usage de la voiture). Il s'agit également de préserver et renforcer les fonctions de centralités du centre-bourg comme lieu fédérateur de la population du village, créer les conditions d'un lieu de vie collectif vivant et animé. Enfin, le SCOT de l'agglomération bordelaise fixe des objectifs de maîtrise des implantations commerciales pour éviter leur dispersion le long des axes de transport au profit des centralités.* *Ces différents éléments motive la mise en place d'un périmètre de diversité commercial resserré sur le centre-bourg.* *Ces différents éléments motive la mise en place d'un périmètre de diversité commercial resserré sur le centre-bourg.*	La réponse donnée, qui relève de la politique locale en matière de développement de l'activité commerciale, est clairement exprimée. Toutefois, l'étude prospective entre le besoin, les aspirations des administrés et l'augmentation démographique ne semble pas prise en compte. Ainsi, une conséquence prévisible, déjà observée pour de nombreuses personnes travaillant à l'extérieur de la commune, serait de faire leurs emplettes sur le trajet travail-domicile	*La commune décide de maintenir le dispositif règlementaire encadrant l'implantation des activités commerciales sur la commune.*
Observation N°4 (c) **Mme Balguerie** **Mr Lebars**	**Concerne les documents portant sur la modification du PLU** D'autres secteurs présentant des alignements d'arbres à protéger ne sont pas pris en compte. **Requête : intégrer dans cette catégorie les alignements le long du moulin de Videau (sud), le long du chemin rural entre Palot et Lisennes et le long de la propriété Cantoiseau. (Cf. lettre annexée).**	*S'agissant de demandes formulées concernant des arbres relevant de propriétés tierces, l'opportunité du classement des ensembles boisés sera examinée par la collectivité lors de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Le repérage pourrait ainsi être réalisé au titre des « Haies et alignements d'arbres à protéger ».*	Bonne note est prise.	*La commune décide de ne pas instaurer une protection sur les boisements correspondants dans le cadre de la présente procédure.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Observation du public	Objet de la demande	Observations de la collectivité lors du PV de synthèse	Avis et conclusions du commissaire enquêteur	Décisions de la collectivité
Observation N°5 **Mme RICADAT AQUITANIS**	**Concerne les normes imposées pour les places de stationnement** Les nouvelles normes de stationnement remettent en cause la faisabilité de l'opération d'aménagement portée par AQUITANIS : elles impliquent une réduction de la production de logements sociaux en raison de l'augmentation de la surface dédiée au stationnement et portent atteinte à la qualité paysagère et environnementale, tout en ne répondant pas à la limitation de l'imperméabilisation des sols. **Requête : supprimer la règle modifiant le nombre de stationnements prévus par logement et maintenir la règle actuellement en vigueur (Cf. lettre annexée)**	*Les dispositions du PLU faisant la distinction entre logement individuel et logement collectif est illégale et elle a donc été supprimée.* *La commune observant des conflits d'usage liés aux pratiques de stationnement (gênant) sur les emprises publiques, fait le choix de renforcer légèrement ses exigences en matière de nombre de places de stationnement à réaliser. Au demeurant, les logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'aménagements à cette règle comme le prévoit le code de l'urbanisme.* *Par ailleurs, l'application d'une norme de stationnement ne préjuge en rien des modalités de leur réalisation et de la qualité du traitement des surfaces concernées. La localisation des places dans ou sous l'emprise du bâtiment, le traitement perméable ou végétal des surfaces, la plantation et le traitement paysager des aires de stationnement sont des solutions possibles et recommandées pour répondre aux enjeux soulevés par le requérant*	Le commissaire enquêteur partage le point de vue donné, tout particulièrement en ce qui concerne le traitement paysager et environnemental. Cependant, il conviendrait d'inviter le promoteur à préciser en quoi les nouvelles mesures pourraient modifier de manière substantielle les plans qu'il avait prévus	*La commune prend acte de l'avis. Elle se rapprochera du promoteur afin de clarifier les modalités de réalisation des obligations en matière de stationnement.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Observation du public	Objet de la demande	Observations de la collectivité lors du PV de synthèse	Avis et conclusions du commissaire enquêteur	Décisions de la collectivité
Observation N°6 Mme BERRERI	**Concerne les alignements d'arbres à protéger** La requérante signale de nombreux arbres méritant protection dans la section cadastrale AL du Chemin de Jolibois. **Suggestion : à l'appui de la fourniture d'un plan cadastral et de photographies des arbres qui seraient à protéger (donnés en annexe), leur attribuer la classification « alignement d'arbres à protéger ».**	*S'agissant d'une demande formulée concernant des arbres relevant d'une propriété tierce, l'opportunité du classement de l'ensemble boisé sera examinée par la collectivité lors de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Le repérage pourrait ainsi être réalisé au titre des « Haies et alignements d'arbres à protéger ».*	Bonne note est prise.	*La commune décide de ne pas instaurer une protection sur les boisements correspondants dans le cadre de la présente procédure*
	Concerne une demande de clarification portant sur : - les piscines et les annexes en zone UBb, à savoir si sont-elles incluses dans le calcul de l'emprise au sol ; - la notion de CES s'appréciant *« à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot ».*	*Les piscines et annexes sont inclues dans le calcul de l'emprise au sol, tel que le prévoit le lexique national. La Commune ne souhaite pas y déroger, notamment à des fins de limitation de l'artificialisation des sols.* *En cas de lotissement ou d'opération portant sur des unités foncières contigües, le code de l'urbanisme permet de choisir d'appliquer les règles du PLU soit au terrain d'assiette du projet (ensemble des parcelles contiguës) soit à chacun des lots issus du terrain d'assiette (parcelles issues d'un découpage parcellaire ou d'une division parcellaire). Ainsi pour l'emprise au sol, le calcul s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette et non parcelle par parcelle.*	Le porteur de projet répond précisément aux demandes de clarification	*La commune prend acte de l'avis.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Questions du commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Observations de la collectivité lors du PV de synthèse	Avis et conclusions du commissaire enquêteur	Décisions de la collectivité
Question N°1 Commissaire Enquêteur	**Constat** Le PADD en vigueur, en p.10, envisage une population stabilisée autour du seuil de 5500 habitants en 2025, soit un gain de 100 personnes par an, ce qui représente environ 38 logements annuels. La notice de présentation du PLU en vigueur, en p. 169, précise : *« Pour établir le scénario de croissance de population, il a donc été décidé de s'appuyer sur le PLH de la Communauté de communes et de poursuivre le rythme retenu au-delà de 2016 jusqu'à l'horizon 2025 ».* Sur cette base, la population de TRESSES atteint environ 5000 habitants en fin d'année 2021 (estimation par extrapolation des données INSEE 2018). Le seuil fixé pourrait donc être atteint en 2026. Or, la notice de présentation élaborée dans le cadre de la modification du PLU fait état d'une production de 17 logements par an en moyenne sur la période de 2015-2020, issus de divisions parcellaires. Mais, cette situation est jugée trop rapide en raison d'une accentuation de la pression foncière ces dernières années **Déduction possible** Si la donnée démographique actuelle correspond bien à celle issue de l'étude prospective du PLH (impliquant la construction de 38 logements annuels), la justification donnée dans le cadre de la modification du PLU pour ce qui regarde la maîtrise de la densification représenterait une nette inflexion par rapport à l'objectif initial. **Question Le projet de modification du PLU, précisément sur ce point, a- t-il fait l'objet d'une analyse actualisée de la consommation d'espace ?** NB : la question liée à cette limitation de la démographie provient peut- être du fait que le lecteur est confronté à une lecture un peu ambiguë du rapport de présentation (p.6) et ce d'autant qu'il est précisé : « *L'analyse de la capacité d'accueil restante du PLU en vigueur permet de mettre en lumière le potentiel important en densification ».*	*Le projet de modification du PLU n'a pas fait l'objet d'une analyse de la consommation d'espace. La modification du PLU ne touchant pas aux grands équilibres du PADD.* *Le PLU avait pour objectif d'atteindre les 5500 habitants à l'horizon du PLU en s'appuyant sur 2 principaux gisements :* - *La division parcellaire estimée à 8 log/an lors de l'élaboration du PLU* - *La réalisation d'opérations de logements dans les zones à urbaniser estimée à environ 440 à 460 logements au total* *Il a été constaté que le gisement de la division parcellaire avait un rythme de production 2 fois plus élevés que les prévisions du PLU. La modification a donc pour but de ralentir le rythme de production de ce gisement afin d'être en cohérence avec les objectifs du PADD.*	Les éléments de réponse portant sur l'évolution de la donnée démographique corrélativement à la production de logements s'apparentent à l'énoncé d'un lemme. Partant, la logique qui s'en suit apparaît claire	*La commune prend acte de l'avis.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Question N°2 Commissaire Enquêteur	**Constat** Un CES est mis en place pour les nouveaux secteurs UBb en tissus diffus, dans l'objectif de mieux maîtriser le phénomène de densification. Contrairement à la note de présentation (p.12*)* qui stipule que *« le CES échelonné propose pour tous les terrains un socle commun de droit à bâtir quelle que soit leur taille »,* ce socle n'est effectif qu'au-delà de 500 m². (la valeur du premier socle est égale à 75 m² et s'applique aux parcelles de 500 m², sans supplément de surface). **Conséquence probable** Si la production de petits terrains inférieurs à 500 m² issus de divisions parcellaires en zone UBb est supposée être très faible, on relève toutefois que les surfaces comprises entre 300 et 400 m² ne sont pas improbables ; toutefois, elles ne donnent droit qu'à une emprise au sol maximale de 45 à 60 m². NB : A la marge de cette restriction, on peut relever, dans le rapport de présentation en vigueur (p.138), que le PLH de la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais » définit une ligne directrice… : *« accroître l'offre de services et de logements pour les personnes âgées et handicapées »,* ce qui imposerait de ce fait des normes minimales d'espace. **Question** **Quelle est la raison de cette réduction du CES pour les surfaces inférieures à 500 m² ? Un socle de 75 m² (comme annoncé) et sans supplément pour les surfaces comprises entre 300 et 500 m² ne peut-il pas être proposé ?** NB : En dessous de 300 m², il peut être admis que la densification serait un facteur de nuisance	*D'une façon générale, il peut être affirmé qu'il y n'y a aucun lien entre taille des terrains de construction et qualité de vie. Les modifications apportées aux règles d'emprise au sol ne visent pas à introduire une taille minimale de terrain.* *Le CES échelonné vise principalement à ralentir le rythme de densification des terrains déjà bâtis à travers la cristallisation des droits à bâtir (5 ans dans le cas d'une DP, 10 ans pour un lotissement). Cela évite ainsi le redécoupage successif des terrains ou plus simplement le contournement de la règle et de ses éventuels effets de seuil. D'autre part, ce dispositif évite la réalisation de trop grandes opérations de densification (déjà observé dans les tissus) sur des secteurs peu équipés et éloignés. Pour mémoire, dans le secteur UBb, les unités foncières sont de grandes tailles (médiane de 2000 m² pour le tissu pavillonnaire diffus peu dense et médiane à 850m² pour le tissu pavillonnaire diffus multi-rang, cadres de vie présents en secteur UBb).* *La maîtrise du rythme global de densification implique de fixer un seuil relativement bas pour les petits terrains sinon cela ouvre le potentiel de production à travers la possibilité de réaliser des opérations de plusieurs logements, ce qui n'est pas souhaité.* *A noter : l'encadrement de l'emprise au sol n'exclut pas l'aménagement de pièces habitables en R+1 ou combles. La surface habitable des logements peut ainsi excéder sensiblement les surfaces d'emprise au sol. Une emprise au sol de 45* m²*peut ainsi produire une surface habitable de l'ordre de 80* m².	L'argumentation donnée est cohérente et répond à la question posée.	*La commune prend acte de l'avis.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Question N°3 Commissaire Enquêteur	**Constat** Corrélativement à la question précédente, on trouve des parcelles limitrophes des zones UBa et UBb donnant pour les unes un droit d'emprise au sol de 40 % et, pour les autres, une surface déduite de l'application d'un CES moins favorable. **Conséquence probable** On introduit un fort décalage dans le droit à construire d'une parcelle UBa mitoyenne d'une parcelle UBb. **Question Au-delà de la définition des zones UBa et UBb, donnée dans le rapport de présentation, quels sont les critères qui ont permis d'identifier et de délimiter les zones « aménagées » de celles dites « diffuses » ?** **L'application de ces critères s'avère-elle pertinente dans les secteurs UBa et UBb contigus, initialement en zonage UB et d'un seul tenant ?** NB : on donne en fin de tableau deux exemples de parcelles.	*L'analyse des cadres de vie a mis en lumière plusieurs typologie de tissus. La zone UBb regroupe la très grande majorité des tissus dit diffus présentant les surfaces les plus importantes et les emprises au sol les plus faibles. Les critères ayant permis l'identification de ces cadres de vies sont :* - *La surfaces des unités foncières* - *L'emprise au sol* - *L'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives* - *La géométrie des parcelles* - *Le potentiel de division parcellaire* *Le découpage des secteurs de zones UBa et UBb identifie au mieux les parcelles de chacun des cadres de vie présents. Néanmoins, pour éviter un découpage trop en dentelle, quelques unités foncières appartenant aux cadres de vie dit « diffus » peuvent se retrouver en secteur UBa et inversement.* *Pour mémoire, la règle d'emprise au sol de la zone UB (avant modification) avait été calibrée pour les cadres de vie « aménagés » et donnait des droits à bâtir très important aux tissus dit « diffus ».* *Enfin, la modification offre une dérogation pour les terrains ayant consommé l'ensemble des droits à bâtir afin de ne pas empêcher l'adaptation des habitations existantes (extension, annexes) sans pour autant ouvrir des droits à densifier quand la configuration foncière ne s'y prête pas.*	Le porteur de projet a bien répondu à la question en précisant la portée générale de la règle qui a prévalu pour cette modification.	*La commune prend acte de l'avis.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Question N°4 Commissaire Enquêteur	**Constat** Suivant la localisation en secteurs UBa et UBb, il est exigé un cercle de pleine terre d'un seul tenant et de diamètres respectifs au moins égaux à 8 et 6 mètres, soit des surfaces respectives d'environ de 50 et 28 m². **Déduction** Une proposition d'aire de pleine terre (par exemple rectangulaire respectivement de 5x10 ou 4x7 m²) ne serait donc pas conforme à la règle énoncée. **Question** **Le choix d'un pourcentage (éventuellement échelonné) ne serait-il pas plus pertinent ?** NB : on relève que la règle d'urbanisme spécifiant un cercle de pleine terre est toutefois utilisée dans d'autres PLU.	*La commune a fait le choix de l'application d'un cercle de pleine terre plutôt que d'un pourcentage appliqué à la taille du terrain afin d'améliorer la qualité d'usage des nouvelles constructions.* *En effet, cette règle s'impose pour l'implantation de la construction et en cas de division parcellaire. Elle impose un véritable jardin d'un seul tenant. Car l'application d'un pourcentage pourrait se traduire simplement par le maintien de bandes végétalisées de faibles largeurs de chaque côté de la construction, ce qui n'apporterait aucune garantie de qualité d'usage de l'espace laissé libre pour les futurs occupants ni une configuration susceptible de favoriser des vis-à-vis courtois.*	L'argument présenté est intelligible.	*La commune prend acte de l'avis.*