

## Commune de Thénezay – Elaboration du PLU

### Compte rendu de la réunion du 07 Novembre 2011

Etaient présents à la réunion

Pour la commune : Mme Véronique Cornuault (Maire), Mme Christiane Tabuteau (Secrétaire de mairie), M Jean Louis Pineau (Adjoint au Maire), M Jacky Proust (Adjoint au Maire), Mme Danielle Noirault (Conseillère Municipale), M François Dezaly (membre de la commission).

Pour la DDT : Mme Dominique Parot

Pour le BE : Véronique Luneau (ECP Urbanisme)

Les remarques formulées par le commissaire enquêteur ont conclu à un avis favorable sous réserve de leur prise en compte.

Le présent document reprend les observations du commissaire enquêteur, ainsi que les demandes des personnes ayant formulées des remarques ou demandes lors de l'enquête publique.

## Observations du commissaire enquêteur

\* RAPPORT DE PRESENTATION

### *Etude des risques*

Les risques naturels relatifs aux secteurs inondables ou sujets à de forts passages d'eau et au phénomène de retrait-gonflement des argiles, ont bien été pris en compte.

Idem pour le risque technologique. Cependant, le transport de matières dangereuses est soumis à réglementation. Il est opportun que cette réglementation soit répertoriée dans le rapport de présentation ou dans le document "Porter à connaissance". Enfin, l'arrêté préfectoral du 05 août 2011 relatif à l'approbation du PPRT<sup>6</sup> de l'établissement Explosifs Sèvres Atlantique (cf. annexe I) stipule, dans son article 2, qu'un exemplaire du PPRT devra être inséré dans le dossier PLU (pièce 4b2 - Servitudes d'utilité publique).

Ceci étant, cette étude des risques n'est pas suffisante. D'autres risques méritent un développement. À savoir :

- le risque des cavités souterraines. Les cavités souterraines sont présentes dans le Haut-Poitou. On ne sait pas dans le dossier, s'il en existe ou susceptible d'en exister (privées ou publiques) sur le territoire de la commune. Le contenu de l'article L563-6 du code de l'environnement rappelant les responsabilités locales en la matière, est rapporté dans l'annexe II ;
- le danger de l'amiante. Un rappel sur la réglementation est nécessaire. L'annexe III liste les textes en vigueur au 01 juin 2008 sur l'amiante dans le bâtiment ;
- l'exposition au plomb. Elle fait l'objet de l'arrêté préfectoral du 03 décembre 2002 délimitant l'ensemble du département des Deux-Sèvres, zone à risque d'exposition au plomb (cf. annexe IV) ;
- la protection des bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages. Elle fait l'objet de l'arrêté préfectoral du 31 janvier 2002 (cf. annexe V) et du décret 2006-591 du 23 avril 2006. Au regard de cet arrêté, la commune de Thénézay n'est pas touchée par les termites et les insectes xylophages.

Ces risques auraient du faire, à minima, l'objet de développements dans le document "Porter à connaissance" au même titre que la nuisance sonore et la pollution atmosphérique. Un "état néant" ou la mention "sans objet" aurait permis de déduire que le risque considéré a bien été abordé et étudié.

Enfin, le risque sismique n'est pas évoqué dans le dossier d'enquête publique ni dans le document "Porter à connaissance".

Dans le compte-rendu de la réunion du 25 juillet 2011, il est écrit que "*...l'intégralité du département des Deux-Sèvres s'est vu classé en zone alinéa modéré par décrets 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010*". La lettre préfectorale du 12 avril 2011 auquel est joint l'arrêté préfectoral n° 62 du 04 avril 2011 qui cible la commune de Thénézay (cf. l'annexe VI) stipule l'obligation d'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels et technologiques.

Le risque sismique est à développer dans le rapport de présentation au chapitre 7 et dans le règlement (pièce 3a). Il devra préciser entre autres :

- la définition de l'aléa "modéré" ;
- l'obligation d'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de Thénézay ;
- l'existence du dossier d'informations relatif à l'objet de l'arrêté avec les conditions de mise à disposition pour consultation.

#### Proposition ou commentaire du BE :

Le Porter à Connaissances n'est pas modifiable. Ces éléments n'avaient pas été communiqués dans ce document, mais peuvent être intégrés au rapport de présentation (avec annexe)

#### Décision ou commentaire de la commission communale

La commission valide la proposition du BE

**Le rapport de présentation sera complété**

### ***Etat initial de l'environnement – milieu humain***

Il est regrettable que, dans l'analyse de l'état initial de l'environnement (milieu humain), la plupart des données qui y sont rapportées, s'arrête aux années 1999 ou 2000.

Il aurait été judicieux que le bureau d'étude "ECP Urbanisme" rafraichisse ces données jusqu'aux années 2007-2010 : les hypothèses de travail pour la décennie à venir auraient été renforcées ou affinées.

#### **Proposition ou commentaire du BE :**

Certaines données si elles sont illustrées par des tableaux anciens, sont « rafraichies » dans les textes. Les données les plus importantes, notamment la courbe d'évolution de la population comprennent des données de 2010.

Les hypothèses de travail ont cependant été basées sur des données récentes. Le projet mentionné dans le PADD, couvre une période de 10 ans qui débute en 2011

#### **Décision ou commentaire de la commission communale**

**Le document reste en l'état**

### ***Sécurisation de la voirie***

La sécurisation des voies routières intra-muros ne doit pas se cantonner au centre bourg de la commune.

Le problème de la sécurisation des riverains vis-à-vis de la circulation routière dans les lieux-dits n'est "abordé" que dans le §.5.8.5 du rapport de présentation (page 124) soit... 1,5 ligne. Il n'est également pas traité dans le PADD<sup>7</sup> (pièce 2a) et dans l'OAP<sup>8</sup> (pièce 2b). C'est une erreur.

Un recensement des lieux de difficultés de circulation routière touchant la sécurité des personnes et des biens dans les lieux-dits, dans le centre-bourg et aux abords des établissements scolaires, doit être fait. Puis et après analyses des causes, des propositions doivent être émises pour y pallier ; le tout étant intégré dans le §-5.8.5.

#### **Proposition ou commentaire du BE :**

Il n' pas été relevé par la commission ad hoc au moment de l'élaboration du diagnostic de problème de sécurité dans les villages, cependant le cas de La Moinie pourrait être traité.

#### **Décision ou commentaire de la commission communale**

**Voir réponse formulée aux demandes de M Dubois Yves et Mme Heyraud Méderic Clairette**

### ***Les Espaces Boisés Classés***

Dans l'exposé qui y est fait, les observations et les recommandations de l'architecte des bâtiments de France ne sont pas mentionnées (cf. lettre de Mme le préfet des Deux-Sèvres du 24 mai 2011 - page 6). Elles sont pertinentes et méritent d'être débattues pour être intégrées ou non dans le paragraphe "7.2.8.a" du rapport de présentation (page 168).

#### **Proposition ou commentaire du BE :**

Le document porté à l'enquête publique n'intègre pas les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées. Le cadre législatif oblige à mettre à l'enquête publique le même dossier que celui transmis aux Personnes Publiques Associées avec pour seul ajout une copie des remarques des PPA. Ces remarques seront intégrées au dossier approuvé. Les modifications retenues dans le dossier approuvé comporteront à la fois, les remarques PPA que la commune aura choisi de retenir et les demandes formulées lors de l'enquête publique jugées recevables.

Voir cadre de réponses aux observations des PPA

- Décision ou commentaire de la commission communale**

*Voir réponse formulée dans le cadre de l'étude d'avis des Personnes Publiques Associées*

\* LE PADD

Pas de commentaire particulier si ce n'est que la traversée du bourg et le plan de circulation reste problématique malgré les illustrations présentes tout au long du document.

- Proposition ou commentaire du BE :**

RAS

- Décision ou commentaire de la commission communale**

*Voir réponse formulée aux demandes de M Dubois Yves et Mme Heyraud Méderic Clairette*

\* LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ce document répond très partiellement au commentaire suscité (cf. §-2.3). Les orientations d'aménagement des voies de circulation existantes ne sont pas abordées (cf. rapport de présentation - pages 118 à 125).

- Proposition ou commentaire du BE :**

Ne peut être concerné que par un emplacement réservé. (voir à compléter le plan de référence)

- Décision ou commentaire de la commission communale**

*Voir réponse formulée aux demandes de M Dubois Yves et Mme Heyraud Méderic Clairette*

\* LE REGLEMENT

Le règlement est très bien rédigé et bien explicite.

Toutefois, les modalités de diffusion du règlement vers les thénezéens afin qu'ils en prennent connaissance, restent à définir quand le PLU sera validé. En cas de litige ou de problème de voisinage, l'ignorance de l'existence ou du contenu de ce document sera systématiquement avancée.

- Proposition ou commentaire du BE :**

Il appartient à la commune de communiquer sur le règlement et le PLU en général.

**Décision ou commentaire de la commission communale**

*La commune prend note de la remarque*

\* ZONAGE ET EMBLEMES RESERVES

***Plans de zonage et emplacements réservés***

Très bien détaillés avec une légende explicite, les plans de zonage et les emplacements réservés n'appellent pas de commentaire particulier. Ils illustrent le contenu des paragraphes "7.2.7" et "7.2.8.a" du rapport de présentation (pages 167 et 168).

L'identification des parcelles est impossible sur l'ensemble des plans à l'exception du "Plan de zonage et emplacements réservés Le bourg - échelle 1/2000". Le recours au cadastre a été nécessaire pour les identifier.

**Proposition ou commentaire du BE :**

Il n'est pas possible d'imprimer toutes les planches au 1/2000<sup>ème</sup>, ce qui rendrait inutilisable le document de part le nombre de planches générées. Il n'est pas autorisé de modifier le support cadastral.

**Décision ou commentaire de la commission communale**

*Le document reste en l'état*

\* ANNEXES AU PLU

***Annexes sanitaires – extrait du Schéma Directeur d'Assainissement***

Cette annexe met en évidence la nécessité de revoir le réseau d'assainissement de la commune. Dans le compte-rendu de la réunion du 25 juillet 2011, il est précisé que, pour le bourg, le syndicat mixte des eaux de Gâtine qui a en charge le dossier :

- doit présenter le schéma directeur d'assainissement avec proposition des scénarios ;
- doit présenter un échéancier des travaux pour la fin de cette année ;
- prévoit le début des travaux en 2012 si les contraintes foncières sont levées.

La contrainte foncière est l'élément clé du dossier assainissement. Une fois levée, les travaux de remise aux normes de l'assainissement du bourg pourront être lancés suivant un échéancier préétabli.

**Proposition ou commentaire du BE :**

Ce sujet a été traité lors de la réunion d'étude des observations des PPA. Les éléments seront intégrés au PLU

**Décision ou commentaire de la commission communale**

La commission valide la proposition du BE

*Le rapport de présentation sera complété*

***Liste des servitudes d'utilité publique***

Ce document est à associer avec le rapport de présentation et est un complément au document "Porter à connaissance". Trois observations ont attiré mon attention :

- 1- la commune est très peu "touchée" par la servitude de protection des monuments historique (le lieu-dit Maurivet situé à la frontière ouest du territoire de la commune est dans le périmètre de 500 mètres de protection du château de Maurivet, classé monument historique, sur la commune d'Oroux) ;
- 2- l'organisation de la sécurité civile à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs est essentiellement centrée sur l'établissement Explosifs Sèvres Atlantique.  
Cependant, il n'est nullement relaté dans le dossier d'enquête, un plan particulier de lutte contre l'incendie sur la commune de Thénezay. Dans aucun des plans des réseaux du dossier, les bornes à incendie ne sont repérées, ni les points d'eau susceptibles d'être utilisés. Un tel document doit exister.  
Il est souhaitable que ce volet fasse l'objet d'un paragraphe supplémentaire répertorié "4.6.3" dans le rapport de présentation, après celui intitulé "risques technologiques" (page 80) ;
- 3- en matière de servitudes des réseaux de télécommunications, les limitations au droit d'utiliser le sol et plus particulièrement les obligations passives, sont à associer avec les recommandations de l'architecte des bâtiments de France détaillées dans le compte-rendu de la réunion du 25 juillet 2011 (page 9).

**Proposition ou commentaire du BE :**

- 1 – RAS
- 2 – Hors PLU. Cette donnée n'est pas obligatoire
- 3 – ??

**Décision ou commentaire de la commission communale**

La commune informe que le plan de défense incendie indiquant la présence des bornes est consultable en version informatique à la mairie.

***Le document reste en l'état.***

### ***Droit de Préemption Urbain***

Les zones définies par la DPU<sup>9</sup> sont en cohérence avec les emplacements réservés (cf. §-7.2.7 du rapport de présentation – page 167).

De plus, le fait d'avoir défini des zones de DPU sur le bourg et sur les lieux-dits de la commune peut être une source de mécontentement de la part des thénezéens. Le rapport de présentation doit apporter les éléments de réflexion et de décision qui ont conduit aux délimitations de ces zones.

**Proposition ou commentaire du BE :**

L'instauration du DPU sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser relève de la volonté municipale. La mise en place de ce droit sera justifiée dans la délibération qui l'institue et rappelée dans le rapport de présentation. Le DPU ne signifie pas que la commune se portera acquéreur de tous les biens mis en vente, mais lui garanti d'être informée sur les ventes prévues en lui laissant la possibilité d'être prioritaire pour l'acquisition au cas où un bien à vendre s'inscrit dans sa stratégie de développement.

**Décision ou commentaire de la commission communale**

***Le conseil Municipal prendra une délibération spécifique pour instituer le Droit de Préemption sur les zones U et AU***

### **Liste des opérations déclarées d'utilité publique**

Un état néant n'appelle pas de commentaire particulier si ce n'est de rappeler la définition des opérations déclarées d'utilité publique.

**Proposition ou commentaire du BE :**

Hors PLU

**Décision ou commentaire de la commission communale**

### **Le document reste en l'état**

### **Liste des lotissements de plus de 10 ans dont les règles sont maintenues**

Il serait utile que le règlement du lotissement de plus de 10 ans, soit intégré dans la pièce 4e pour la raison suivante : si l'on admet que le règlement du lotissement de "la Boutéterie" reste inchangé et que les futures habitations se conforment au règlement en pièce 3a, qu'en est-il pour les autres lotissements et habitations construits depuis l'an 2000 jusqu'à aujourd'hui ?

**Proposition ou commentaire du BE :**

Dans le cas où la procédure maintenant les règles du PLU aurait été faite, les règles du lotissement seraient maintenues, dans le cas contraire, les règles du PLU s'appliquent au lotissement en question.

**Commentaire ou avis de la DDT**

Mme Parot informe que pour les lotissements de moins de 10 ans, le règlement du lotissement continue de s'appliquer, malgré la mise en vigueur du PLU. Au bout des 10 ans soit le règlement du lotissement est prorogé, soit aucune procédure n'est faite et dans ce cas le règlement du PLU en vigueur s'y applique. Mme Parot informe que pour les lotissements de moins de 10 ans, le règlement des lotissements continue de s'appliquer même après l'entrée en vigueur du PLU.

**Décision ou commentaire de la commission communale**

Le lotissement de La Boutéterie n'a fait l'objet d'aucune procédure pour proroger le règlement. Après approbation du PLU, les règles du PLU s'y appliqueront. La pièce « liste des lotissements dont les règles sont maintenues » est donc modifiée, puisque ce n'est pas le cas du lotissement en question.

### **La liste des lotissements de plus de 10 ans dont les règles sont maintenues sera modifiée**

## **Etude des demandes formulées lors de l'enquête publique**

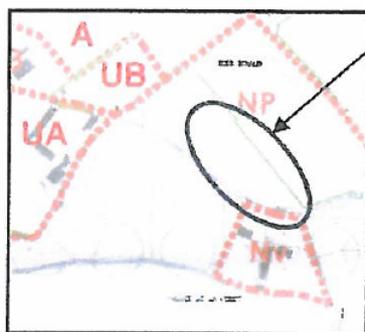
NB : la commune s'est engagée à répondre par courrier à toutes les personnes qui ont formulé des observations à l'enquête publique.

✳ **DEMANDE DE M BRAULT SERGE**

*M. Brault demande que la parcelle n° 21 au Peux dont il est propriétaire, soit classée en zone UA (actuellement elle est en zone NP) car toutes les servitudes publiques sont à proximité immédiate le long de la voie communale du Peux à la Cadorie.*

*L'objectif de son projet est la vente pour permettre la construction de résidences principales.*

Commentaires du commissaire enquêteur :



La parcelle n° 21 est classifiée NP qui par définition est en zone naturelle sensible où les constructions sont interdites (cf. page 145 du rapport de présentation).

À cela, elle n'est pas contiguë aux zones UA (zone urbaine de bâti mixte dense et ancien) et UB (zone d'extension de bâti mixte aéré et pavillonnaire). La zone Nv est un secteur naturel neutre autorisant l'évolution du bâti existant. La définition de ces trois zonages est détaillée en pages 138, 139 et 146 du rapport de présentation.

Malgré l'accessibilité des servitudes publiques, la demande de M. Brault ne peut et aura peu de chance à aboutir, la réglementation jouant contre lui. La seule hypothèse qui pourrait aller à son avantage est que la parcelle contiguë à la parcelle n° 21, soit classifiée en zone UB, établissant ainsi la jonction avec la zone similaire déjà existante. Le résultat de ce "montage" fait que les deux parcelles ayant pour limites un élément boisé classé, une haie et la voie communale, donnent un ensemble cohérent pouvant être à l'urbanisation.

En l'état actuel, la parcelle de M. Brault ne peut être classifiée "UB". Aussi, je lui recommande d'attendre la 1<sup>ère</sup> modification du PLU pour réitérer sa demande.

**□ Proposition ou commentaire du BE :**



Cette demande est incompatible avec le projet communal. La parcelle se trouve décrochée de l'espace urbanisé du Peu. La rendre constructible contribuerait à miter l'espace naturel. Il n'est pas souhaitable d'autoriser de nouvelles constructions en dehors du périmètre urbanisé du village. Les constructions existantes jouxtant la parcelle en question ont été classées en Nv, où seule l'évolution du bâti est possible (construction neuve interdite).

NB : Le transfert éventuel d'une parcelle classée en zonage naturel vers un zonage urbain ne peut pas se faire dans le cadre d'une modification.

**□ Commentaire ou avis de la DDT**

Mme Parot confirme la proposition du BE et émet un avis négatif concernant la demande

**□ Décision ou commentaire de la commission communale**

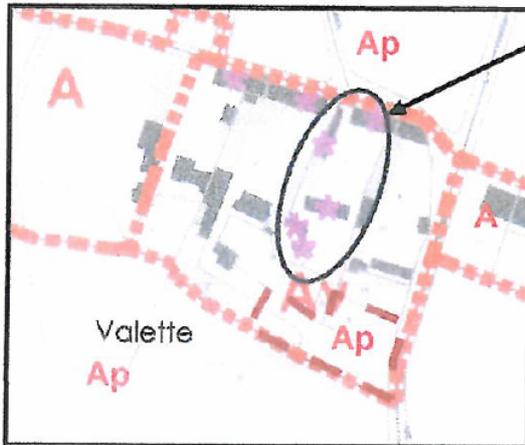
La commission communale valide les préconisations de la DDT et du BE et refuse la demande de M BRAULT Serge.

***Le zonage reste en l'état.***

**\* OBSERVATION DE MME MESPOULEDE MARIE JOSEPHE**

*Mme Mespoulède note, après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, que la parcelle 21 au lieu-dit Valette soit classifiée en zone Av.*

Commentaires du commissaire-enquêteur :



Pas de commentaire. Cette observation va dans le sens du souhait de Mme Mespoulède.

**Proposition ou commentaire du BE :**

Cette observation n'entraîne pas de modification du dossier

**Décision ou commentaire de la commission communale**

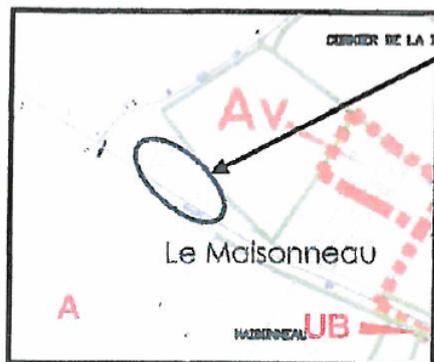
RAS

**Le projet de PLU reste en l'état**

\* LETTRE DE M BUCH JEAN

*M. Buch souhaite la prise en compte de sa demande de construction d'un bâtiment de stockage agricole (construction métallique de 9,50 m x 5,5 m) remplaçant une construction déjà existante sur la parcelle 31.*

Commentaires du commissaire enquêteur :



La parcelle 31 se trouve dans une zone classifiée A qui dans sa définition permet d'accueillir des bâtiments agricoles. La demande de M. Buch va dans ce sens.

Le bâtiment de stockage qu'il envisage de construire doit remplacer l'existant.

Si dans sa demande M. Buch n'oublie pas de préciser les dimensions de la future construction métallique, il devra néanmoins se référer et se conformer au règlement défini pour les zones A (page 64 à 75) notamment en ce qui concerne la hauteur de la structure.

Je donne un avis favorable à la demande de M. Buch : l'ancien bâtiment sera détruit puis remplacé par la future construction métallique. Il se conformera au règlement du PLU (article 10 - pages 72 et 73) complété ou non par les recommandations de l'architecte des bâtiments de France (cf. compte-rendu de la réunion du 25 juillet 2011 - page 9) soumises pour approbation au conseil municipal en concertation avec la DDT79<sup>10</sup>.

**❑ Proposition ou commentaire du BE :**

Le zonage de la parcelle (A) autorise la construction d'un bâtiment agricole. Cette observation n'entraîne pas de modification du dossier

**❑ Commentaire ou avis de la DDT**

Mme Parot demande si le pétitionnaire est agriculteur et informe que s'il ne l'est pas il ne pourra pas construire son bâtiment de stockage agricole. L'idée de créer un secteur autorisant ce type d'occupation (Nv) est rejetée, car le bâtiment existant est isolé dans une zone agricole.

**❑ Décision ou commentaire de la commission communale**

La commune confirme que le demandeur n'est pas agriculteur.

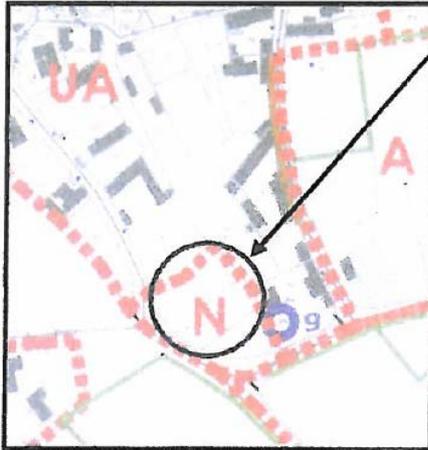
**Le zonage reste en l'état.**

**\* DEMANDES DE MME MALVEILLE RAYMONDE**

*Mme Malveille est venue d'une part, remettre un courrier à M. le commissaire-enquêteur et d'autre part, consulter les différentes zones attribuées à la Boissière. Dans cette lettre, elle fait savoir qu'elle est toujours sans réponse au sujet de son terrain AO68 comprenant 7 ares et 47 centiares, étant considéré non viable (alors que le terrain autour l'est). À cause d'une laiterie qui est à moins de 150 mètres où il s'avère que les temps qui vont suivre, cette laiterie va être détruite, le propriétaire s'associant avec d'autres agriculteurs, ce qui remet cette décision en cause. Enfin, elle demande que ce cas soit débattu et qu'elle soit mise en courant des suites.*

*Un 2<sup>nd</sup> courrier adressé à Mme le maire, fait part que lors de son entrevue avec le commissaire-enquêteur, elle a déposé une lettre au secrétariat principal le 25 juin 2001, à propos du projet PLU. Elle trouve un peu léger le fait que son bout de terrain de sa propriété (section AO68 et AO69) ne soit pas considéré comme viable une fois parce qu'il est trop près d'une ferme puis, parce qu'il faut préserver la nature. Mme Malveille considère que ce changement d'appréciation est un peu léger et que cela a pour but de lui empoisonner la vie.*

Commentaires du commissaire enquêteur :



Les parcelles AO68 et AO69 sont dans une zone classifiée N (zone naturelle). Elles se trouvent en lisière d'une zone UA (zone urbaine à bâti ancien), d'une zone A (zone à vocation agricole), d'une zone NP (zone naturelle de protection stricte due à la structure identitaire du bocage de la Gâtine en situation privilégiée de « lisière » paysagère de la forêt d'Autun - cf. carte en page 144 du rapport de présentation).

Dans le cadre du PADD (cf. page 12), la Boissière est un lieu-dit au développement urbain modéré pouvant accueillir "en dent creuse" de 3 à 6 habitations.

Pour répondre aux interrogations de Mme Malveille, rien n'interdit que les deux parcelles soient viables au sens stricte du terme. Ceci dit, en 2001 (cf. lettre n°2), la possibilité de construire une habitation sur les deux parcelles (et cela devait être vrai pour la parcelle AO67) était interdite du fait de la présence d'une exploitation agricole (laiterie) aujourd'hui à l'abandon. Depuis, le code de l'urbanisme (article L121-2) préconise l'équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, la préservation de l'espace agricole et la protection des espaces naturels et des paysages, dans le respect d'un développement durable du territoire.

Dans l'élaboration du projet PLU, la municipalité répond à cette préconisation en adoptant, pour le lieu-dit la Boissière, le développement urbain dit "en dent creuse" et la protection des espaces naturels et des paysages en classifiant les parcelles AO67, AO68 et AO69 en zone N. Cette zone :

- en matière environnementale, est un espace délimité par des voies qui en fait un espace résiduel à sans enjeu paysager, environnemental, ni agricole. C'est le cas des parcelles AO67, AO68 et AO69 ;
- en matière d'urbanisme, a vocation d'être inconstructible. Toutefois, il est autorisé de manière limitée, **dans le bâti existant**, l'usage hôtelier, l'usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services (cf. pages 146 et 147 du rapport de présentation). Les parcelles AO68, OA69 et OA67, n'ayant pas de bâti existant, sont donc inconstructibles.

**Proposition ou commentaire du BE :**



L'argumentaire du classement en N de cette parcelle doit être précisé s'il est maintenu. **Le BE s'interroge sur la suffisance de la justification du refus de classement en zonage constructible de cette parcelle étant donné qu'à leur actuelle il n'y a pas d'animaux dans le bâtiment agricole.**

**Commentaire ou avis de la DDT**

Mme Parot demande des informations sur l'exploitation agricole à laquelle appartiennent les bâtiments. Si la vocation agricole du site est confirmée, la DDT s'oppose à l'urbanisation de ces parcelles

❑ **Décision ou commentaire de la commission communale**

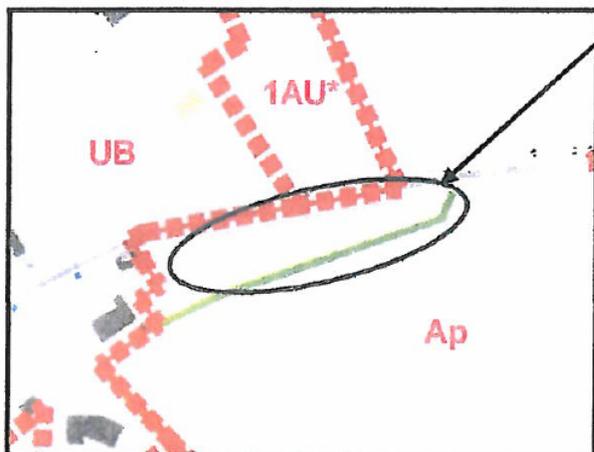
La commune informe que le propriétaire des bâtiments agricoles est un jeune agriculteur d'une trentaine d'années, dont la pérennité de l'exploitation n'est pas en question. Ce bâtiment aujourd'hui n'est plus occupé par des bovins, mais il est souhaitable qu'il puisse à nouveau accepter cette fonction. Il ne faut pas bloquer le développement de l'exploitation. Il ne faut pas aggraver les risques de conflit d'usage de l'espace entre l'agriculture et l'habitat.

**Le zonage reste en l'état.**

\* LETTRE DE MME PAOLETTI-NOIRAULT NICOLE

*Dans sa lettre, Mme Paoletti-Noirault rappelle à Mme le maire, qu'elle est propriétaire de la parcelle AD75 limitée par une haie qui est protégée. Elle demande que sa parcelle soit constructible et de l'informer de cette décision après l'enquête publique à sa nouvelle adresse à Paris.*

Commentaires du commissaire enquêteur :



La parcelle AD75 est dans la zone Ap (zone à vocation agricole inconstructible en raison de son fort intérêt paysager et/ou environnemental), limitrophe aux zones UB (zone urbanisée au bâti aéré ou pavillonnaire) et 1AU\* (secteur pouvant être urbanisé à plus ou moins long terme en dehors d'une opération groupée) du centre-bourg.

De plus, les servitudes publiques sont à proximité immédiates et elle est délimitée de la zone Ap par une haie remarquable.

Un des objectifs du projet PLU est d'assurer un développement urbain harmonieux en renforçant la centralité du bourg (cf. PADD - page 9). Les besoins prévisionnels d'expansion pour la décennie à venir sont fixés à 7 habitations par an avec une surface foncière nécessaire de près de 8 ha pour le centre-bourg. Ces besoins sont couverts par les zones 1AU et 2AU dont les définitions sont rappelées dans la légende des plans de zonage et emplacements réservés et dans le rapport de présentation (pages 141 à 144).

Les objectifs que s'est fixée la municipalité, sont ambitieux et maîtrisés. Aussi, la demande de Mme Paoletti-Noirault telle qu'elle est exprimée est prématurée. Je lui recommande de la réitérer lorsque le PLU sera modifié notamment si les hypothèses de travail sus-définies doivent être revues à la hausse.

❑ **Proposition ou commentaire du BE :**



Malgré l'appartenance de cet espace à la zone agricole, la parcelle pourrait être transférée en UB et marquer la limite définitive de l'espace urbanisé, la transition étant déjà matérialisée par la haie existante. L'urbanisation s'alignera sur la limite urbanisée à venir.

❑ **Commentaire ou avis de la DDT**

Mme Parot s'oppose à l'urbanisation de cette parcelle, car elle contribue à accentuer la linéarité des espaces bâtis. Au final, elle accepte cependant le transfert d'une partie en zonage constructible au regard des éléments avancés.

❑ **Décision ou commentaire de la commission communale**

La commune ajoute que ces espaces sont inexploitable d'un point de vue agricole et que la parcelle est déjà desservie par les réseaux.

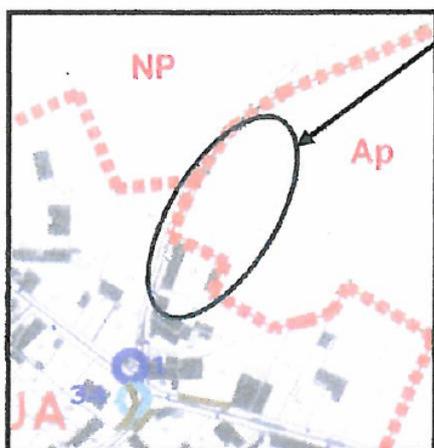
La partie Ouest de la parcelle sera classée en zone UB, la partie Est étant trop étroite pour accepter une construction

***Le zonage est modifié***

\* LETTRE DE M ET MME CADOUOT

*M. et Mme Cadouot font part de leur problème de limite de la zone AP qui passe entre les parcelles 82, 83 et 57 empêchant la réalisation d'un abri pour le stockage de bois de chauffage et d'un garage pour leurs deux véhicules. De plus, ils ont réalisé un chemin d'accès sur la parcelle 57 et une surface champêtre afin d'agrémenter leur terrain.*

Commentaires du commissaire enquêteur :



Les parcelles 82 et 83 sont dans la zone Ap (zone à vocation agricole inconstructible en raison de son fort intérêt paysager et/ou environnemental - cf. pages 148 à 150 du rapport de présentation). La parcelle 57 est en zone UA (zone urbanisée au bâti ancien).

Au regard du règlement sur la zone A et en particulier sur la zone Ap (pages 64 à 75), le projet du garage pour les deux véhicules est interdit sur les parcelles 82 et 83. Idem pour le projet d'abri de stockage de bois de chauffage car il n'entre pas dans la catégorie des installations légères au fonctionnement des réseaux publics.

À cela, si toute nouvelle voirie est interdite, le chemin d'accès, déjà existant vers la parcelle 57 est maintenu.

Pour répondre à la demande de M. et Mme Cadouot, je dirai que la construction d'un garage pour deux véhicules ne pourra se faire que sur la parcelle 57, que le chemin d'accès vers cette parcelle déjà existant, ne peut qu'être maintenu. Quand à l'abri de stockage du bois de chauffage ne pouvant être assimilé à une installation légère au fonctionnement des réseaux publics, ne pourra être construit sur les parcelles 82 et 83.

Nota : Dans cet avis, l'installation de constructions légères (abris) destinés aux élevages familiaux n'a pas été prise en compte du fait de la forte probabilité de la suppression de cette disposition lors de l'approbation du règlement, suppression demandée par la chambre de l'agriculture et reprise par la DDT79 (cf. compte rendu de la réunion du 25 juillet 2011- pages 18 et 19).

**❑ Proposition ou commentaire du BE :**

Etant donné l'occupation du sol, un zonage permettant la réalisation des projets cités pourrait être proposé si cela ne compromet pas l'image de l'entrée du village. Un secteur Nv pourrait être créé pour prendre en compte les parcelles occupées par des aménagements autres qu'agricoles (parcelles 55, 58, 59, 84)



**❑ Commentaire ou avis de la DDT**

Mme Parot s'oppose à l'urbanisation de ces parcelles, car les surfaces pouvant accueillir des annexes sont trop importantes et laisse des possibilités de réaliser des bâtiments trop loin des

existants. Elle accepte cependant que quelques parcelles puissent être classées en zonage autorisant les évolutions des constructions existantes.

**❑ Décision ou commentaire de la commission communale**

Des aménagements ont déjà été réalisés par les propriétaires des parcelles.

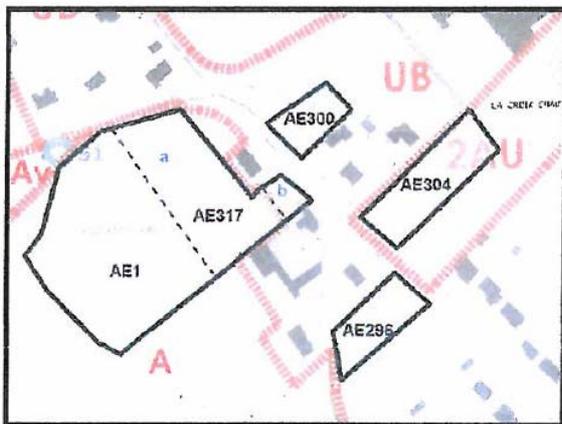
La parcelle 83 sera classée en zonage Nv.

**Le zonage est modifié**

**\* LETTRE DE M CARDINEAU PAUL**

*Dans leur lettre, M. et Mme Cardineau donnent leur accord à la vente des parcelles suivantes : AE1, AE296, AE300, AE304 et AE317, soit une surface totale de 2ha37a31ca.*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**



Un plan local d'urbanisme a pour but de fixer les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis dans le code de l'urbanisme : l'article L121-1 préconise l'équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, la préservation de l'espace agricole et la protection des espaces naturels et des paysages, dans le respect d'un développement durable du territoire.

L'élaboration du PLU est de la responsabilité de la commune.

Un PLU n'a donc pas vocation à mettre en vente des terrains. Aussi, l'accord de M. et Mme Cardineau est hors sujet. Je leur recommande néanmoins de se renseigner si la mairie est intéressée par l'acquisition tout ou partie de leurs terrains et/ou de se tourner vers les agences immobilières.

Ceci dit, si les parcelles AE300, AE 304 et AE296 et AE 317b sont classifiées en zone UB (zone présentant un bâti aéré ou pavillonnaire), il n'a pas échappé aux propriétaires que les parcelles AE1 et AE317a sont classifiées en zone A (zone constructible à vocation agricole).

**❑ Proposition ou commentaire du BE :**

Hors sujet de l'enquête publique, le PLU n'entrave pas la vente de ces parcelles.

**❑ Décision ou commentaire de la commission communale**

La commune précise qu'il s'agit en fait d'une demande de classement en zonage constructible de l'ensemble de ces parcelles. Face à la forte rétention qui s'exerce sur certaines zones 1AU et U, la commune souhaiterait pouvoir échanger la constructibilité de ces parcelles contre l'inconstructibilité de parcelles soumises à forte rétention.

**❑ Commentaire ou avis de la DDT**

Mme Parot informe la commune qu'à ce stade de l'avancement du PLU, il est trop tard pour procéder à de tels changements de zonage. Cependant elle précise que ce genre d'échange peut faire l'objet d'une modification ultérieure du PLU, si la rétention foncière des zones 1AU se confirme.

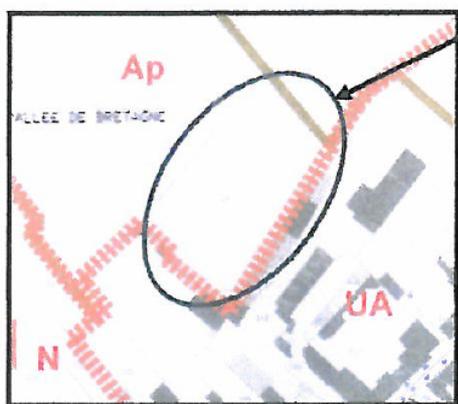
\* DEMANDE DE M ET MME CLEMENT BRUNO

*M. et Mme Clément sont propriétaires de la parcelle 197 (vallée de Breteigne). Ils souhaitent qu'elle soit classée en zone UA pour les raisons suivantes :*

- toutes les commodités d'utilité publique sont présentes ;
- un accès de cette parcelle par la rue Saint-Martin.

*De plus, leur activité agricole (de caprins) n'existe plus depuis quelques années. Leur actuelle résidence principale, au regard du projet, aura vocation à la location ou à la vente.*

Commentaires du commissaire enquêteur :



La parcelle 197 est en zone Ap (zone à vocation agricole inconstructible en raison de son fort intérêt paysager et/ou environnemental). De plus, les servitudes publiques sont accessibles depuis les parcelles en zone UA immédiatement voisines. Enfin, l'accès à cette parcelle est possible depuis la rue Saint-Martin.

Au regard de ces données et des arguments oraux et écrits de M. et Mme Clément, ladite parcelle peut être ouverte à l'urbanisation.

Cependant, un des objectifs du projet PLU est d'assurer un développement urbain harmonieux en renforçant la centralité du bourg (cf. PADD - page 9). Les besoins prévisionnels d'expansion pour la décennie à venir fixés à 7 habitations par an avec une surface foncière nécessaire de près de 8 ha pour le centre-bourg, sont couverts par les zones 1AU et 2AU - la définition de ces zones est rappelée dans la légende des plans de zonage et emplacements réservés (pièce 3b1) et dans le rapport de présentation (pages 141 à 144).

Ces objectifs sont ambitieux et maîtrisés. Aussi, la demande de M. et Mme Clément est prématurée d'autant qu'elle ne reflète pas d'urgence. Je leur recommande de la réitérer lorsque le PLU sera modifié notamment si les hypothèses de travail sus-définies doivent être revues à la hausse.

Proposition ou commentaire du BE :



La parcelle se trouve dans un secteur d'enjeu faible de la ZPS.

Urbaniser ce secteur reviendrait à miter l'espace agricole, ce qui entre en contradiction avec l'objectif de soutenir l'activité agricole en protégeant les secteurs spécifiquement agricoles.

De plus la parcelle n'a pas d'accès direct et se situe en 3<sup>ème</sup> plan du bâti existant.

NB : Une telle modification du zonage (transfert d'un secteur de zone AP vers une zone UA) ne pourra être réalisé dans le cadre d'une modification du PLU.

**❑ Commentaire ou avis de la DDT**

Mme Parot informe que les services de l'Etat n'accepteront pas un tel changement de zonage, notamment en raison de la présence de la parcelle en site NATURA 2000, ce qui génèrerait la nécessité d'évaluer l'impact du projet. De plus, l'accès à cette parcelle semble compliqué.

**❑ Décision ou commentaire de la commission communale**

La commission communale suit l'avis de la DDT.

**Le zonage reste en l'état**

✳ DEMANDE DE M DELAVAUT FRANÇOIS

*M. Delavault demande des explications sur les différents classements de zones qui ont été définies sur le lieu-dit Buzay.*

Commentaires du commissaire enquêteur :

Lorsqu'il a exprimé sa demande, j'ai invité M. Delavault à prendre un peu de son temps afin que je voie avec lui les raisons qui ont amené l'équipe municipale et le bureau d'étude "ECP urbanisme" à justifier le zonage au lieu-dit Buzay. Ayant refusé, M. Delavault s'est limité à exprimer par écrit son désaccord sur ce zonage qu'il trouve insensé.

J'encourage M. Delavault à prendre rendez-vous avec Mme le maire ou avec un membre du conseil municipal afin qu'à la fois, lui soient exposées les différentes données et hypothèses de travail qui ont amené le zonage du lieu-dit et qu'il puisse apporter ses arguments de son désaccord.

**❑ Proposition ou commentaire du BE :**



Le zonage du village de Buzay s'appuie sur le projet de développement durable qui le prévoit en village à développement urbain très faible, voire nul. Le cœur du village est classé en zonage urbain, du fait de son importance. Son contour a été circonscrit aux constructions existantes et l'urbanisation en dents creuses est possible mais très limitée du fait de l'absence d'espace disponible. Les extensions du village, représentant un début de mitage de l'espace agricole ont été classées en Nv, afin de stopper l'étalement urbain, tout en permettant aux existants d'évoluer. Les espaces non compromis par l'urbanisation ont été classés en A, au regard de leur mode d'occupation

**❑ Commentaire ou avis de la DDT**

Mme Parot informe que la justification de ce zonage est mentionnée dans le rapport de présentation.

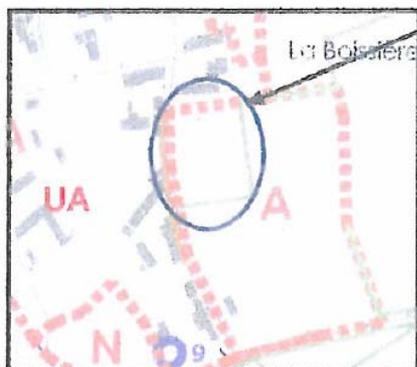
**❑ Décision ou commentaire de la commission communale**

*Le document reste en l'état*

\* DEMANDE DE MME BERNIER FRANÇOISE

*Propriétaire des parcelles 26 et 27 à la Boissière, Mme Bernier demande qu'elles soient classées en zone UA (classification initiale "A").  
Ces parcelles bénéficient de toutes les servitudes publiques et qu'elles sont accessibles depuis la route de l'école.*

Commentaires du commissaire enquêteur :



Les parcelles 26 et 27 sont limitrophes à la zone UA (zone urbanisée au bâti ancien) et elles sont bordées d'une haie qui est préservée.

A cela, la zone A dans laquelle les deux parcelles appartiennent est une zone constructible à vocation agricole dont l'intérêt paysager et environnemental ne nécessite pas une classification spécifique.

De plus, dans les hypothèses d'expansion de la commune pour la décennie à venir, il a été établi que la Boissière connaîtra un développement urbain modéré (5 habitations en 10 ans).

Aussi, j'approuve la demande de Mme Bernier d'intégrer les parcelles 26 et 27 en zone UA au regard de ce qui a été dit précédemment et, comme elle le souligne, de la possibilité de raccordement aux servitudes publiques depuis la route de l'école.

Toutefois, la proximité de l'activité agricole de M. Simon (parcelles AO24 et AO25) doit être prise en compte notamment la distance de protection (sanitaire, sonores...) des 100 mètres. La parcelle n° 26 est la plus exposée, risquant par voie de conséquence, le maintien de sa classification initiale.

**Proposition ou commentaire du BE :**



L'étude ATLAM de 2007 indique que la parcelle n°26 est concernée par la pratique de l'agriculture biologique. Dans le cadre de la politique communale en faveur du soutien de l'agriculture, de la protection de l'environnement et de l'amélioration du cadre de vie, il est souhaitable que cette activité puisse se maintenir, ce que ne garantirait pas un classement en zonage urbain.

La proximité immédiate d'un bâtiment d'élevage bovin est à prendre en compte même s'il n'est pas reconnu comme installation classée à l'heure actuelle. Le développement de l'activité agricole pourrait se trouver bloquer en cas d'urbanisation des parcelles. Il ne faut pas aggraver les risques de conflit d'usage de l'espace entre l'agriculture et l'habitat.

**Commentaire ou avis de la DDT**

Idem réponse Mme Malveille

**Décision ou commentaire de la commission communale**

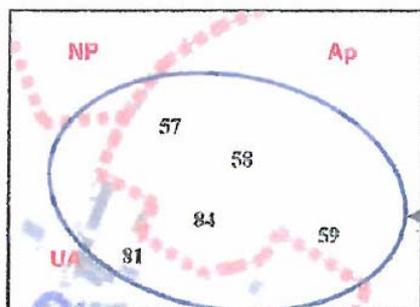
**Le zonage reste en l'état.**

\* LETTRE DE M BOITARD STEEVE

*M. Boitard est propriétaire des parcelles 58, 81 et 84 sur lesquelles il n'y a ni garage, ni dépendances. Commerçant ambulancier de métier, il projetait de construire un garage pour stocker ses marchandises et garer ses véhicules. L'achat avec ses voisins, des parcelles 57, 58 et 59 suite à un remembrement, lui permet de réaliser son projet. Avec l'accord de ses voisins propriétaires, il a effectué un accès à la parcelle 58 (bornage effectué par un géomètre) pour accéder à son futur garage. De surcroît la parcelle 84 a toujours fait partie intégrante de sa propriété.*

*Le projet PLU compromet son projet et demande au commissaire-enquêteur de faire le nécessaire pour remédier à cette situation.*

Commentaires du commissaire enquêteur :



En préambule, le commissaire-enquêteur n'a compétence ni autorité en matière d'urbanisme. Seuls Mme le maire et la commission d'urbanisme ont cette compétence et cette autorité. Le commissaire-enquêteur fait part de ses commentaires et donne un avis.

Les parcelles 57, 58, 59 et 89 sont en périphérie directe avec la zone UA (zone urbaine au bâti ancien) du lieu-dit Puyasan. Seule la parcelle 81 est classifiée UA.

Dans la définition des zones (page 148 du rapport de présentation) et dans le règlement établi pour la circonstance (§-2.9 - page 67), un secteur AP est : "inconstructible en raison de son fort intérêt paysager et/ou environnemental" et "seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux public...".

Au regard de ces éléments, je ne peux accéder à la présente demande. À cela, sur le plan joint à la lettre insérée dans le registre d'enquête, la position du futur garage n'est pas précisée et on ne peut que supposer le tracé d'accès à la parcelle 58.

Je recommande à M. Boitard de revoir son projet en renseignant son plan de façon précise, notamment, la position du futur garage (avec les dimensions et surface), l'accès à la parcelle 58 et toutes les informations utiles (ex : nécessité professionnelles, impacts sur l'environnement, etc.). Avec cela, il pourra aller à la mairie pour défendre le bien-fondé de son affaire.

**Proposition ou commentaire du BE :**

Idem réponse à la demande de M et Mme Cadouot

**Commentaire ou avis de la DDT**

Idem réponse M et Mme Cadouot

**Décision ou commentaire de la commission communale**

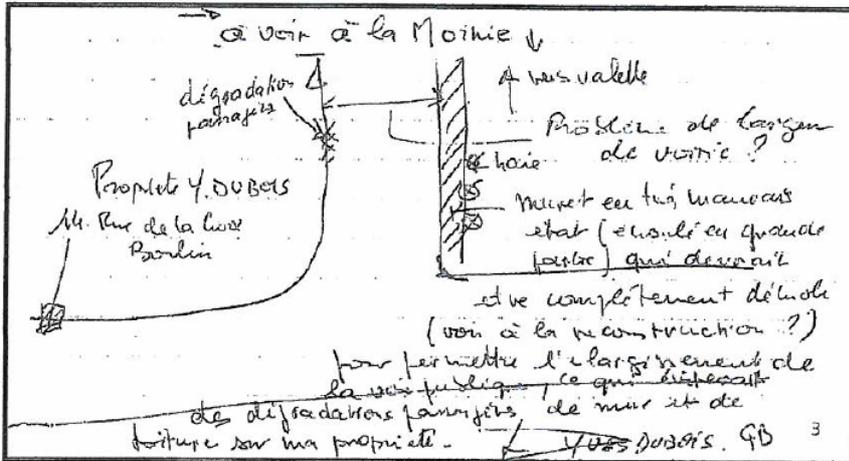
La parcelle 84 est transférée en zonage Nv.

**Le zonage est modifié**

\* PROPOSITION DE M DUBOIS YVES

M. Dubois, avec l'aide d'un schéma, fait part d'une solution d'élargissement de voirie du fait de son étroitesse actuelle.

Commentaires du commissaire enquêteur :



La problématique de la sécurisation des riverains vis-à-vis de la circulation routière dans les lieux-dits est posée.

Les recommandations faites dans le §-2.2-4 devront répondre au problème de largeur de voirie soulevée par M. Dubois.

Nota : le muret en très mauvais état est mentionné dans la planche n° 3 de la pièce 3b4 "éléments à protéger".

Proposition ou commentaire du BE :



A voir avec la commission

Décision ou commentaire de la commission communale

La commission communale va étudier la question et va se rendre sur place pour voir ce qui peut être fait. Elle confirmera ou non la nécessité d'inscrire un emplacement réservé et en donnera le cas échéant sa localisation au BE pour intégration dans le PLU.

\* DEMANDE DE MME HEYRAUD-MEDERIC CLAIRETTE

*Mme Heyraud-Médéric demande s'il est prévu un aménagement spécifique contre les nuisances sonores et de place à cause du passage de très gros camions toute la journée aux ras des maisons. Ces très gros camions présentent un risque d'accident très grave à la sortie directement sur la rue et sans trottoir minimum pour les piétons.*

*Des réserves foncières sont-elles prévues pour l'élargissement de cette rue. Les trois maisons sont actuellement à la vente et pourraient en faire l'objet. Qu'en est-il ?*

Commentaires du commissaire enquêteur :

La demande rejoint la problématique soulevée par M. Dubois dans le paragraphe précédent.

Les recommandations faites dans le §-2.2-4 doivent apporter les éléments de réponses aux interrogations de Mme Héralut-Médéric.

**❑ Proposition ou commentaire du BE :**

A voir avec la commission

**❑ Décision ou commentaire de la commission communale**

La commune informe que les 3 maisons mises en vente appartiennent à la pétitionnaire. La commune envisage l'aménagement d'un espace piéton et d'un trottoir d'un côté de la voie, mais ne souhaite pas acquérir les 3 maisons mises en vente.

**\* OBSERVATION DE M SIMON LIONEL**

La demande rejoint la problématique soulevée par M. Dubois dans le paragraphe précédent.

Les recommandations faites dans le §-2.2-4 doivent apporter les éléments de réponses aux interrogations de Mme Hérault-Médéric.

**4.13- Observation de M. Simon Lionel (cf. §-3.7.4.s)**

*M. Simon note avec satisfaction que les terrains entourant son bâtiment d'élevage situé à la Boissière soient classés en zone agricole de manière à protéger son activité agricole. Ce bâtiment est situé sur la parcelle AO25-24.*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**



Les parcelles AO24 et AO25 (lieu-dit de la Boissière) sont bien dans une zone classifiée A ; classification qui s'imposait car l'exploitation existait quand l'état initial de la commune a été établi lors de l'élaboration du PLU.

Ceci étant, lorsque le PLU sera approuvé, M. Simon se conformera au règlement qui y est associé (pièce 3a).

21

**❑ Proposition ou commentaire du BE :**

L'observation de M Simon est prise en note.

Il faut prendre en compte le développement de l'activité agricole existante. Il s'agit de s'inscrire dans l'objectif du soutien à l'agriculture en évitant de générer des conflits d'usage supplémentaires entre les différentes vocations de la commune (habitat / agriculture)

**❑ Commentaire ou avis de la DDT**

Cette intervention conforte la décision de ne pas autoriser de constructions supplémentaires en partie Sud du village, en raison de la vocation agricole du bâtiment proche

**❑ Décision ou commentaire de la commission communale**

***Le zonage reste en l'état***

La deuxième partie de la réunion a été consacrée à l'étude des observations formulées par les Personnes publiques Associées qui n'avaient pas été traitées lors de la réunion du 25 Juillet 2011