Pour le Président,
Le Vice-Président,

Rémi PAPOT

Annexe n°2

Délibération d'approbation du PLUi
en date du 29 janvier 2020

Une enquête publique unique a été organisée afin d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions relatives au projet du plan local d'urbanisme intercommunal, à la création des Périmètres Délimités des Abords et à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées.
Elle s'est déroulée du mardi 17 septembre 2019 à 9h00 au vendredi 18 octobre 2019 à 12h00.
Le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Monsieur André TOURAINE, retraité, en qualité de Commissaire enquêteur.
Le commissaire enquêteur a remis une note de synthèse le 23 octobre et attend une réponse de la Communauté de Communes avant le 6 novembre. Il remettra son rapport au plus tard le 18 novembre.

Pour une meilleure lisibilité, le commissaire enquêteur a décidé de regrouper les contributions reçues pendant l'enquête, en 6 thèmes :

1. Demande de changement de zone au PLUi
2. Avis et remarques sur les zones Aeol (projets éoliens)
3. Haies et espaces verts
4. La voirie, les liaisons douces et les contournements
5. Le règlement des zones NC (carrières) dans les STECAL
6. Divers

Lorsque le projet de PLUi a été complété ou modifié une pastille vert met en avant la modification.

1. Les remarques et avis concernant les demandes de changement de zone au PLUi

Le zonage du projet de PLUi, fait l'objet de nombreuses demandes de modifications (64). Elles concernent souvent des parcelles en zone A ou N que les pétitionnaires veulent classer en zone constructible :

- ✓elles étaient constructibles dans les documents d'urbanisme précédents,
- ✓ elles sont proches des zones constructibles,
- ✓ elles sont desservies par la voirie et les réseaux.

Quelques cas particuliers méritent d'être examinés (changement de zone possible) mais la plupart viendraient "grignoter" des zones A ou N avec des parcelles de 1000 à 2000 m² pour une construction. Il est nécessaire de limiter considérablement ces constructions en périphérie d'urbanisation actuelle dans les hameaux notamment, et autour des bourgs et villes principales, ce développement doit se faire de manière urbanisée et dense et pas au coup par coup.
La Communauté de Communes reprend les commentaires du Commissaire enquêteur. Les réponses à chaque demande sont détaillées ci-dessous.

1.1. M. HAUDRECHY Mathieu

Commune : AUGE, lieu-dit *l'école du Plessis*
Situation dans le PLUi arrêté : Zone A
Parcelle cadastrale concernée : inconnu
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible

Réponse de la Communauté de Communes :
Le PLUi n'a pas vocation à identifier toutes les habitations en zone U. Il définit un projet intercommunal avec entre autres, des objectifs de développement et des zones pour accueillir ce développement. Seuls ces secteurs sont classés en zone U. Des possibilités d'évolution (extension, annexes dont piscine) sont possibles en zone A.

1.2. Mme HAUDRECHY Séverine

Commune : AUGE, lieu-dit *l'école du Plessis*
Situation dans le PLUi arrêté : Zone A et Up
Parcelle cadastrale concernée : B596
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible pour éviter l'application du droit de préemption de la SAFER.

Réponse de la Communauté de Communes :
Même réponse que précédemment. Le droit de préemption de la SAFER n'ajoute pas de délais supplémentaires. La demande se fait en même temps que les autres consultations (2 mois).

1.3. M. LE DU Christophe

Commune : AUGE, lieu-dit *La Roche du Plessis*
Situation dans le PLUi arrêté : Zone N
Parcelle cadastrale concernée : AD130
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
Il ne sera pas possible de rattacher la parcelle à la zone UC mais le bâtiment pourra être repéré de façon à pouvoir en changer la destination et le réhabiliter.
La modification a été faite dans le PLUi approuvé.

1.4. M. PASSEBON Jérôme

Commune : AUGE, lieu-dit *Bois Aigu*
Situation dans le PLUi arrêté : Zone A
Parcelle cadastrale concernée : E772 et E272
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible

Réponse de la Communauté de Communes :
Ces parcelles sont situées en second rang, en extension d'un village qui n'a pas vocation à connaître un développement important. Des possibilités de construire plus centrales et mieux raccordées aux réseaux ont été déterminées. Elles sont suffisantes pour ce village.

1.5. M. (le nom ne figure pas)

Commune : AUGE
Situation dans le PLUi arrêté : Zone A
Parcelle cadastrale concernée : E771
Objet de la demande : Déclasser un bâtiment agricole.
Réponse de la Communauté de Communes : voir demande de M. Passebon ci-dessous

1.6. Famille BILLAUD

Commune : AZAY-LE-BRULE
Situation dans le PLUi arrêté : zone A et Ai au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : AR159 et AR55

Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
Les terrains de la famille BILLAUD sont en partie en zone constructible (parcelle AR159 pour 273 m^2). A l'arrière, la parcelle AR 55 est en partie en zone inondable par ruissellement des eaux pluviales et une mauvaise capacité des sols à l'absorption des eaux. Il ne semble pas judicieux de mettre cette parcelle en zone constructible.

1.7. Mme BERTON Michèle

Commune : AZAY-LE-BRULE, lieu-dit *Chamier*
Situation dans le PLUi arrêté : zone A au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : AR44
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
Cette parcelle est située en extension du village de Chamier. Il s'agit d'une extension linéaire de l'urbanisation qui est contraire à l'esprit de la loi et au PADD (p°8, orientation 2.1.4. : « *arrêter le développement linéaire des villages* »).

1.8. M. et Mme METAIS

Commune : AZAY-LE-BRULE, lieu-dit *Villaine*
Situation dans le PLUi arrêté : zone A au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : C455
Objet de la demande : Construire un appenti

Réponse de la Communauté de Communes :
La demande de M. et Mme Metais sera satisfaite dans le prochain PLUi car le règlement de la zone A autorise les extensions limitées et la construction d'annexe.

1.9. M. et Mme THIBAUDAULT

Commune : AZAY-LE-BRULE
Situation dans le PLUi arrêté : zone Ai
Parcelle cadastrale concernée : AL237 et AP106
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible. Supprimer le caractère inondable de ces terrains (Courrier).

Réponse de la Communauté de Communes :
Tout d'abord, la partie constructible de la parcelle AP 106 n'est pas desservie par les réseaux et elle est accessible par un chemin privé qui ne leur appartient pas.
Puis la parcelle AL237 est trop petite en elle-même pour recevoir une construction (150 m^2) et surtout elle est située dans un passage d'eau signalée par la commune dans le PLU communal et confirmé dans le PLUi.

1.10. M. Brochard Eric

Commune : AZAY-LE-BRULE, lieu-dit *Mautré*
Situation dans le PLUi arrêté : Zone A et Up
Objet de la demande : Diverses demandes.

Remarques sur le manque de publicité
Réponse de la Communauté de Communes :
Une réponse lui a été faite par courriel le jour même. Voir aussi réponse à M. VIDAL.

Quelques remarques sur le zonage sur le village de Mautré à Azay-le-Brûlé :
Observation n°1 - dent creuse identifiée (feuille AH, parcelle 67) : terrain surélevé par rapport à la route et en entrée de bourg, toute construction devrait être observée plus particulièrement pour ne pas dénaturer l'entrée du village.

<u>Réponse de la Communauté de Communes</u> :
Une OAP peut être envisagée pour ce secteur
La modification a été faite dans le PLUi approuvé.

Observation n°2- Parcelles AH48 à AH54, ceux sont des vergers auprès d'un chemin au caractère paysager très fort et emblématique, est-il nécessaire de les laisser en AU. Des cimetières familiaux y ont déjà été détruits, et la visibilité depuis Fonvérines est importante.
<u>Réponse de la Communauté de Communes</u> :
La zone sera réduite et reclasser en zone N (parcelles non équipées).
La modification a été faite dans le PLUi approuvé.

Observation n°3- Parcelles AH90 et AH97 séparées par un muret de pierre sèche, que se passera-t' il si quelqu'un achète les 2 et les divise en 3 parcelles.
<u>Réponse de la Communauté de Communes</u> :
Le PLUi ne s'oppose pas à la division et la densification de ces terrains mais demande la conservation des murs.

Observation n°4- Parcelles 98 à 106 (feuille AH) en zone AU, ce sont des cimetières familiaux, ils pourraient être détruits en restant en zone AU, c'est déjà arrivé et c'est une perte majeure pour notre patrimoine
<u>Réponse de la Communauté de Communes</u> :
Ces parcelles sont déjà protégées par la protection du boisement.

Observation n°5- Parcelles AH81 à AH84 sans enjeu majeur mais retirées des zones AU. Elles seraient mieux pour accueillir de l'urbanisation que les autres parcelles citées ci-dessus.
<u>Réponse de la Communauté de Communes</u> :
Ces parcelles ne sont pas équipées. Cela demanderait des investissements de la collectivité pour les rendre constructible. Elles ne seront donc pas classées en zones constructibles.

1.11. M. et Mme JUIN

Commune : AZAY-LE-BRULE
Situation dans le PLUi arrêté : Zone Uf
Parcelle cadastrale concernée : AM202
Objet de la demande : Déclasser le terrain de la zone Uf car l'habitation n'est plus dépendante de l'activité industrielle.

<u>Réponse de la Communauté de Communes</u> :
Quel que soit le statut juridique de cette maison, elle est aujourd'hui implantée entre des bâtiments d'activités et la zone agricole. Son classement dans une autre zone urbaine n'est pas envisageable. **Le règlement de la zone UF sera modifié pour permettre des évolutions du bâti existant. La modification a été faite dans le PLUi approuvé.**

Mme MAROLLEAU Isabelle
Commune : AZAY-LE-BRULE, lieu-dit *Chamier*
Situation dans le PLUi arrêté : Zone A
Parcelle cadastrale concernée : AR76
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible

<u>Réponse de la Communauté de Communes</u> :
La maison est bien classée en zone constructible et le règlement de la zone permet la réhabilitation. La demande a déjà été satisfaite. La réduction de la zone constructible amputant une partie de la parcelle AR76 s'explique par la proximité du bâtiment agricole. Si une réhabilitation du bâti existant est envisageable, sous condition de respecter le principe de réciprocité entre une activité agricole et un tiers, il ne serait pas souhaitable qu'une nouvelle construction vienne s'implanter à côté du bâti agricole.

1.12. M. DESMIER Michel

Commune : CHERVEUX

Objet de la demande : Diverses demandes.

- Demande que la zone AU (La grande pièce du Claudy - Plaine de Coquillon) soit reclassée en AUf – Pour rééquilibrer, reclasser en zone A, les zones AUf de François et la Crèche (Com Bourlain - Les Antes et Champs Dorès - Certains Monts)
- Demande que le secteur de Malvault commune de la Crèche soit en zone UC (et non N)
- Demande que la zone AUa de Cherveux soit reclassée en AU ou 1AU. Pour compenser le secteur AU et 1AU Les Ouches 1 et les Ouches 2 seraient reclassées en A ou N

Observation n°1 : sur les zones à vocation économique, il demande que la future zone d'activité qui était dans le PLU de Cherveux soit reclassée en zone AUf dans le PLUi.

Réponse de la Communauté de Communes :

Cette zone n'est pas prévue dans le SCOT et il ne peut pas être créé de nouvelle zone d'activités en dehors de celles prévues dans le SCOT. La possibilité évoquée par M. Desmier sera évoquée lors de la révision du SCOT.

Observation n°2 : sur le secteur de Malvaut, il demande le reclassement en zone UC comme dans le premier PLU arrêté.

Réponse de la Communauté de Communes :

En effet, la suppression de cette zone est une erreur matérielle que la commune l'a signalé dans la délibération donnant son avis sur le PLUi. **Le plan a été corrigé dans le PLUi approuvé**.

Observation n°3 : sur le bourg de Cherveux, il demande que la zone AUa du PLU de Cherveux qui avait fait l'objet d'une acquisition de terrains par la commune soit maintenue dans le PLUI.

Réponse de la Communauté de Communes :

Cette zone n'est pas du tout équipée par les réseaux d'eau, d'électricité et l'accès se fait par des voies étroites ou non aménagées. C'est la raison pour laquelle le choix s'est porté sur d'autres secteurs où des travaux ont déjà été réalisés.

1.13. M. VITAL Christian

Commune : CHERVEUX

Objet de la demande : Demander une révision du SCOT avant l'élaboration du PLUi.

Protéger les murets en pierre.

Signaler une erreur matérielle sur le secteur de Malvault.

Supprimer les zones AUa et 1AU car forte valeur agronomique

Faire figurer des bâtiments remarquables (temple et logis des Francs, logis de Vallière, logis de la Roche Quantin). La Grande Nouzille ne devrait pas y être.

Remarques générales sur le manque de publicité, le manque de permanences et le fait que le PLUi s'appuie sur le SCOT

Réponse de la Communauté de Communes :

La publicité a été faite de façon réglementaire et diffusée largement au-delà des obligations réglementaires.

Un arrêté préfectoral a validé la réduction du périmètre du SCOT. Le projet du SCOT a été confirmé et mis en œuvre au travers du PLUi. L'une des motivations de réaliser le PLUi était précisément de rendre les documents d'urbanisme communaux compatibles avec le SCOT approuvé en 2013 et pour ce faire, de doter la Communauté de Communes d'un document de planification intercommunal opérationnel. Le moment venu en effet, si le SCOT est révisé, le PLUi sera mis en compatibilité mais compte tenu des délais d'études et de procédure, cela prendra plusieurs années.

Autres remarques concernant la commune de Cherveux.

Réponses de la Communauté de Communes :
Sur les murs et les haies, voir réponse apportée à M. DESMIER.
Sur le secteur de Malvaut, voir réponse apportée à M. DESMIER
Sur la zone AUa, voir réponse apportée à M. DESMIER
Concernant le patrimoine remarquable, la liste a été complétée ou corrigée dans le PLUi approuvé.

1.14. M. BILLEROT Jérôme - Maire d'Exireuil

Commune : EXIREUIL
Parcelle cadastrale concernée : AH151
Objet de la demande : Une étude d'aménagement a été réalisée sur la parcelle AH 151 rue de Béchereau à Exireuil. Le maire souhaite que cette zone comporte :
- une douzaine de petits logements "Résidence Séniors"
- le reste en logements traditionnels avec mixité

Réponse de la Communauté de Communes :
L'opération d'aménagement et de programmation du secteur Gros Buisson concernant la zone AU qui couvre la parcelle AH 151 rue de Béchereau **sera modifiée** afin d'imposer la réalisation d'une résidence séniors sur une partie de la zone. Le reste de la zone pourra recevoir de l'habitat individuel « classique ». **La modification a été faite dans le PLUi approuvé.**

1.15. M. ARNAULT Didier

Commune : FRANCOIS, lieu-dit *Le Breuil*
Situation dans le PLUi arrêté : Zone A
Parcelle cadastrale concernée : AB27, 28, 29, 30
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible

Réponse de la Communauté de Communes :
Pas de modification du PLUi pour rajouter des secteurs constructibles aussi étendus. Il est déjà reproché à la Communauté de Communes de consommer trop de surfaces agricoles.

1.16. M. BLONDY Laurent et Sylvain

Commune : FRANCOIS, lieu-dit *Le Breuil*
Situation dans le PLUi arrêté : Zone A
Parcelle cadastrale concernée : AB17
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible

Réponse de la Communauté de Communes :
Même secteur et même réponse que pour M Arnault ci-dessus. Pas de modification du PLUi pour rajouter des secteurs constructibles aussi étendues. Il est déjà reproché à la Communauté de Communes de consommer trop de surfaces agricoles.

1.17. Mr COSSET Joël - Maire de François

Commune : FRANCOIS
Objet de la demande : Demander que les zones 1AU ne soient pas diminuées par rapport au premier projet de PLUi. Demander que soient autorisées les toitures toits plats en bac acier (zone UA et UB), propose de basculer la zone 1AU prévue à François qui ne sera pas réalisée au Breuil à côté de la zone AU.

Réponse de la Communauté de Communes :
Même secteur et même réponse que pour M Arnault. Pas de modification du PLUi pour rajouter des secteurs constructibles aussi étendues. Il est déjà reproché à la Communauté de Communes de consommer trop de surfaces agricoles.
Les toitures toits plats sont déjà autorisées dans le cadre de construction contemporaine.

1.18. M. et Mme MAGRINO

Commune : LA CRECHE
Situation dans le PLUi arrêté : zone A au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : YL33
Objet de la demande : Classer une partie du terrain en zone constructible (voir plan dans le registre).

Réponse de la Communauté de Communes :
La demande de M. et Mme Magrino a déjà fait l'objet d'un examen en groupe de travail. Il s'agit d'une extension linéaire de l'urbanisation qui est contraire à l'esprit de la loi et au PADD (p° 8, orientation 2.1.4. : « *arrêter le développement linéaire des villages* »). D'autre part, elle entame une grande parcelle agricole déclarée à la PAC comme Surface d'Intérêt Ecologique (source : RPG 2017).

1.19. Mr BONMORT Michel

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Ruffigny*
Situation dans le PLUi arrêté : zone N au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : E2157
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible

Réponse de la Communauté de Communes :
Le terrain de M. Bonmort est classé en grande partie en zone N dans le PLU de La Crèche et pour une petite partie en zone Ub. Dans le PLUi, l'extension linéaire de l'urbanisation sur cette parcelle le long du chemin de Bédalou apparaît comme contraire à l'esprit de la loi et au PADD (p° 8, orientation 2.1.4. : « *arrêter le développement linéaire des villages* »). D'autre part, elle entame une grande parcelle agricole de 11400 m² déclarée à la PAC en blé tendre (source : RPG 2017).

1.20. M. et Mme PILLAC Robert

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Boisragon*
Situation dans le PLUi arrêté : zone A au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : A1646
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible pour construire un garage (ont été exproprié d'une partie pour bassin d'orage où il y avait un hangar).

Réponse de la Communauté de Communes :
La demande de M. et Mme PILLAC a déjà fait l'objet d'un examen en groupe de travail.
La parcelle A1646 comprend 1600 m² en zone constructible, ce qui laisse largement d'espace pour construire un garage. Compte tenu de la configuration de la parcelle et de l'implantation de la maison, il ne semble pas nécessaire d'ajouter de la surface constructible à l'arrière de l'habitation.

1.21. M. et Mme NIVEAU

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Chavagné*
Situation dans le PLUi arrêté : zone A au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : I1695
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible car il est desservi par les réseaux.

Réponse de la Communauté de Communes :
Concernant les terrains de M. et Mme NIVEAU, il ne suffit pas qu'un terrain soit équipé pour qu'il soit constructible. Ce terrain est classé en zone A dans le PLU de la Crèche. Son classement en zone constructible constitue une urbanisation en extension alors qu'il reste encore des terrains en dents creuses à mobiliser dans Chavagné. Par ailleurs, la localisation des terrains proche de l'autoroute semble peu judicieuse pour la qualité de vie des habitants.

1.22. M. MAILLET Jacques

Commune : LA CRECHE
Situation dans le PLUi arrêté : zone N au PLUi

Parcelle cadastrale concernée : E1942
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible car les réseaux sont à proximité.

Réponse de la Communauté de Communes :
D'une part, une partie de la parcelle 1942 appartenant à M. Maillet est située en zone inondable (zone rouge clair du PPRI de la Sèvre amont). Le classement de cette partie en zone constructible est inconcevable. D'autre part, le développement de l'urbanisation en « excroissance » dans la vallée de la Sèvre est préjudiciable à la préservation des paysages de la vallée de la Sèvre qui sont les espaces naturels les plus agréables de la Ville de La Crèche et qui constituent l'un les paysages identitaires de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre. Les maisons implantées à l'Ouest de la rue de Barilleau entre le n°51 et le n°65 forment déjà une «anomalie » dans le paysage.

1.23. Indivision JAMONNEAU

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Boisragon*
Situation dans le PLUi arrêté : zone A au PLUi (incluse dans une zone U)
Parcelle cadastrale concernée : A1560
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
La parcelle de M. et Mme JAMONNEAU est équipée et elle est bien localisée dans une dent creuse dans le village de Boisragon. Elle est située à plus de 50 m mais à moins de 100 m des bâtiments de l'exploitation agricole du GAEC du Château. Le PLUi a pris soin de laisser autour des exploitations agricoles pérennes des possibilités d'extension des bâtiments existants et de construction de nouveaux bâtiments. D'où le classement en zone A de ces terrains. Les bâtiments présents sur le site sont récents, ils ont été reconstruits suite à un incendie il y a quelques années. Par conséquent une délocalisation n'est pas envisagée et il est important de préserver les espaces agricoles autour du siège de l'exploitation. Autoriser la construction sur la parcelle A1560 risque de réduire les possibilités d'évolution de l'exploitation et serait contraire à une orientation du PADD (p°11, orientation 2.3. « Donner les moyens aux exploitations agricoles de poursuivre leur activité économique », mais aussi « permettre le développement des activités agricoles »).

1.24. M. BARBAULT, COINEAULT et PAIRAULT

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Chavagné*
Situation dans le PLUi arrêté : zone A au PLUi sauf I1660 classée en zone UD
Parcelle cadastrale concernée : I652, I657, XZ2, XZ47, XZ48, I1660
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.
Information complémentaire : les parcelles XZ47 et XZ48 ont obtenu un certificat d'urbanisme b réalisable au 1er août 2019

Réponse de la Communauté de Communes :
Les parcelles I652, I657 et XZ2 sont implantées à proximité de bâtiments agricoles (SCEA La Prévenderie). Cette activité est considérée comme pérenne. Donner de la constructibilité à ces parcelles serait contraire à une orientation du PADD (p°11, orientation 2.3. « *Donner les moyens aux exploitations agricoles de poursuivre leur activité économique* », mais aussi « permettre le développement des activités agricoles »). Concernant les parcelles XZ47 et 48, il s'agit d'une extension linéaire de l'urbanisation qui est contraire à l'esprit de la loi et au PADD (p°8, orientation 2.1.4. : « *arrêter le développement linéaire des villages* »).
La parcelle I1660 est déjà en zone constructible.

1.25. M. et Mme BIZARD

Commune : LA CRECHE
Situation dans le PLUi arrêté : zone A au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : B415, B416 et B417
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
Les terrains de M et Mme Bizard sont en partie en zone constructible (le nord de la parcelle 417) sur environ 1000 m². L'urbanisation des parcelles 415 et 416 s'apparente à une extension linéaire qui est contraire à l'esprit de la loi et au PADD (p°8, orientation 2.1.4. : « arrêter le développement linéaire des villages »). La présence de maisons de l'autre côté de la route en face des parcelles 415 et 416 ne saurait justifier un développement de l'urbanisation à cet endroit car ces maisons constituent plutôt une « anomalie », consommatrice d'espace agricole. Le choix dans le PLUi pour la Commune de La Crèche est de privilégier le centre bourg et les gros villages où se situent les écoles (Boisragon et Miséré-Chavagné). Drahé étant sans équipement et éloigné du bourg conserve des possibilités de construire en dents creuses mais sans développement important comme dans le PLU communal.

1.26. Mme LEVAIN Christine

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Tressauves*
Objet de la demande : Signaler que le quartier de Breloux est en zone N

Réponse de la Communauté de Communes :
C'est une erreur matérielle signalée par la Commune qui a été corrigée dans le PLUi approuvé.

Mme LEVAIN SCI
Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Tressauves*
Situation dans le PLUi arrêté : zone N au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : I1255, I1562 et I1254 (1720 m² sont en zone N au PLUi)
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
La demande de Mme Levain a été examinée par deux fois en Conseil Municipal de la Crèche et a été refusé les deux fois au motif que ces terrains ne présentaient pas les qualités requises pour être classés en zone constructible. La Communauté de Communes a suivi l'avis de la Commune de La Crèche.

1.27. M. GREGOIRE Apiculteur

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Tressauves*
Situation dans le PLUi arrêté : zone A au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : I1321
Objet de la demande : Changer de destination un bâtiment existant.

Réponse de la Communauté de Communes :
Monsieur Grégoire est apiculteur. Pour ce type d'activités agricoles qui ne requiert pas une présence constante sur l'exploitation, la Chambre d'Agriculture refuse les constructions neuves d'habitation. Dans le cas présent, le changement de destination d'un bâtiment existant serait possible à condition qu'il soit repéré sur le document graphique du règlement du PLUi. **Une modification du plan peut être envisagée** pour donner satisfaction à sa demande. Etant située à plus de 100 m des bâtiments d'une autre exploitation (SARL GROSSET), son installation ne sera pas gênante et le changement de destination pourra être admis.

1.28. M. et Mme LEGRET

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Fenioux*
Situation dans le PLUi arrêté : zone A au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : XB47
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
Cette parcelle est située en extension du village de Fenioux. Il s'agit d'une extension linéaire de l'urbanisation qui est contraire à l'esprit de la loi et au PADD (p°8, orientation 2.1.4. : « *arrêter le développement linéaire des villages* »).

1.29. M. et Mme SEARA Jacques

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Ruffigny*
Situation dans le PLUi arrêté : Présence d'un emplacement réservé
Parcelle cadastrale concernée : H479 et H48
Objet de la demande : Classer le terrain en zone non constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
Avec le développement de l'urbanisation à Ruffigny, les élus de la commune de La Crèche envisage le besoin de réaliser de nouveaux équipements scolaires dans ce quartier. C'est pourquoi un emplacement réservé a été positionné sur ces parcellés et elles sont classées en zone UG. La Commune n'envisage pas de revenir sur ce classement et la Communauté de Communes suit l'avis de la Commune.

1.30. Mme ASSAILLY Jacqueline

Commune : LA CRECHE
Situation dans le PLUi arrêté : zone N
Parcelle cadastrale concernée : E1780
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
Cette parcelle fait partie d'un îlot agricole appartenant à l'indivision BONMORT (Cf. réponse donnée à M. BONMORT). La parcelle seule ne peut être constructible du fait de ses caractéristiques (surface et dimensions). Il n'y aura pas d'extension de l'urbanisation dans ce secteur.

1.31. Mme LEGAY Julien et Mme BETTOLI Sandrine

Commune : LA CRECHE
Situation dans le PLUi arrêté : zone U
Parcelle cadastrale concernée : H1671
Objet de la demande : Classer le terrain en zone non constructible pour éviter des nuisances sur le lotissement existant.

Réponse de la Communauté de Communes :
Au vu des dernières constructions réalisées sur le site et du peu d'insertion dans le site, avec les contraintes importantes du relief, les terrains classés en zone urbanisable **seront reclassés en zone N.** L'aménagement d'un espace paysager sera plus adapté aux caractéristiques du terrain et évitera les nuisances sur les constructions existantes (coulée de boue, gestion des eaux de pluie…).
La modification a été faite dans le PLUi approuvé.

1.32. M. LEBRAULT Roger et M. BARBAULT Gilles

Commune : LA CRECHE
Situation dans le PLUi arrêté : Zona A
Parcelle cadastrale concernée : XZ48 et XZ47, I652 et I657
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
Bien que les parcelles soient équipées, il s'agit d'une extension linéaire de l'urbanisation qui est contraire à l'esprit de la loi et au PADD (p°8, orientation 2.1.4. : « *arrêter le développement linéaire des villages* »).

1.33. M. COINEAULT Jean-Michel

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Chavagné*
Situation dans le PLUi arrêté : Zone A
Parcelle cadastrale concernée : XZ2
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
Ce terrain situé à proximité de bâtiments agricoles restera en zone agricole pour ne pas enclaver l'exploitation.

1.34. Mme CHOLLET Simone

Commune : LA CRECHE
Situation dans le PLUi arrêté : Zone A
Parcelle cadastrale concernée : YK37
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
Cette parcelle n'est pas équipée et elle est accessible par un chemin blanc. Les choix des élus se sont portés sur des secteurs mieux équipés que ce terrain.

1.35. Mme GUITTON Corinne

Commune : LA CRECHE
Situation dans le PLUi arrêté : Zone A
Parcelle cadastrale concernée : B815
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
Cette parcelle n'est pas équipée et il s'agit d'une extension linéaire de l'urbanisation qui est contraire à l'esprit de la loi et au PADD (p°8, orientation 2.1.4. : « *arrêter le développement linéaire des villages* »).

1.36. M. Fabrice MAILLET - 16 chemin de la Parée

Commune : LA CRECHE
Situation dans le PLUi arrêté : zone UC
Parcelle cadastrale concernée : YP97
Objet de la demande : Vérifier que le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
Oui, elle est bien zone UC constructible dans le PLUi arrêté.

1.37. Mme JOLY Marie et M. NIVET David

Commune : LA CRECHE
Situation dans le PLUi arrêté : Zone A
Parcelle cadastrale concernée : A996, 1553, 1555, 1558
Objet de la demande : Décaler la limite de la zone U pour permettre la construction d'une piscine.

Réponse de la Communauté de Communes :
Ces terrains situés en extension du village de Boisragon et à côté d'une exploitation agricole en activité n'ont pas à être classés en zone urbaine. Néanmoins, la limite **a été être légèrement décalée pour permettre l'implantation de la piscine**.

1.38. M. et Mme MERCIER

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Bougoin*
Situation dans le PLUi arrêté : Zone UD
Parcelle cadastrale concernée : WA54
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible

➢ Demandent que la parcelle WA 54 soit constructible (entre plusieurs maisons et tous les réseaux)

Réponse de la Communauté de Communes :
Cette parcelle reste constructible classée en zone UD. Si cette zone UD n'apparaît pas sur le plan, il s'agit d'une erreur matérielle signalée par la Commune.
La modification a été faite dans le PLUi approuvé.

1.39. Mme LEVAIN Christine

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Saint Marti,* quartier *Etres-Nord*
Situation dans le PLUi arrêté : Zone U
Objet de la demande : Classer le terrain en zone non constructible

Réponse de la Communauté de Communes :
Il s'agit de terrains aménagés en lotissement déjà classés en zone UC dans le PLU communal.

1.40. M. CHETOUANE Stéphane

Commune : LA CRECHE
Situation dans le PLUi arrêté : Zone N
Parcelle cadastrale concernée : E2604, E2657 et E 3315
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible

Réponse de la Communauté de Communes :
Le classement du terrain de M. Chedouane n'a pas changé dans le PLUi. L'indication zone N sur le quartier de St Martin est une erreur sur le zonage signalée dans la délibération de la Commune de La Crèche.

1.41. M. RIVAUD Emmanuel

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Chavagné*
Objet de la demande : Signaler la présence d'une exploitation agricole dans le village de Chavagné bordant les terrains I652 et I657 classés en zone A. Ceux-ci font l'objet d'une demande de changement de zonage qui serait inadapté pour différentes nuisances liées à l'exploitation

Réponse de la Communauté de Communes :
Ces parcelles seront conservées en zones A.

1.42. M. PAIRAULT Léna

Commune : LA CRECHE
Objet de la demande : Demander révision du PLUi

Réponse de la Communauté de Communes :
Voir réponse donnée à M Rivaud ci-dessus.

1.43. M. SIMONNET Gérard

Commune : NANTEUIL
Situation dans le PLUi arrêté : zone AU au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : ZP166
Objet de la demande : Vendre 2 ou 3 terrains à bâtir en division simple.

Réponse de la Communauté de Communes :
Le classement en zone AU permet l'urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble qui peut être une division parcellaire en 2 ou 3 terrains à condition de respecter les principes d'aménagement. Ces derniers sont notamment : traiter l'interface avec la zone agricole par des haies bocagères, prévoir une amorce de liaison douce pour raccorder le chemin du Fief Gorguit à la suite de l'opération au sud de la zone et, respecter la densité minimum de 14 logements à l'hectare.

1.44. Mme LABASSE Brigitte

Commune : NANTEUIL
Objet de la demande : Mme Brigitte Labasse (Nanteuil) demande que les règles du PLUi soient respectées par chacun, élu ou habitants, notamment en ce qui concerne la protection des haies. Elle demande aussi que l'urbanisation ne s'étende pas sur la plaine de Charnay car il y a assez de dents creuses dans Nanteuil.

Réponse de la Communauté de Communes : Il n'est pas prévu de développement urbain sur la plaine de Charnay.

1.45. Mme BASTILLE Marie

Commune : PAMPROUX, lieu-dit *Saint-Martin* et SAINTE NEOMAYE
Parcelle cadastrale concernée : AE201 et AE203 (Pamproux), AB203 (Ste Neomaye)
Objet de la demande : Contester la délimitation des zones inondable des parcelle AE201 et AE203. Classer en zone constructible les parcelles AE201 et 203. Changer de destination le bâtiment sur la parcelle AB254. Signaler la mauvaise qualité des fichiers PDF et l'absence des numéros de parcelle sur les plans.

Réponse de la Communauté de Communes :
L'identification en zone inondable à Pamproux provient de l'atlas des zones inondables. En effet, le niveau d'études de définition de la zone inondable est moins poussé dans le cadre d'un atlas que d'un Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI). De fait, le principe de précaution est appliqué lorsque le risque est mal connu. Dans le cas de Saint-Maixent-l'Ecole, le risque est maintenant bien connu et une réglementation particulière s'impose aux constructions dans le périmètre du PPRI, c'est pourquoi lorsque le risque est faible, on autorise des constructions. Dans le cas de Pamproux, les abords du cours d'eau sont classés avec un indice « i » indiquant le risque d'inondation. Puis le principe selon lequel on évite d'exposer une nouvelle habitation à une inondation, s'applique. Il conduit à classer en zone UCi, c'est-à-dire qu'elle est constructible avec des dispositions particulières, les parcelles déjà bâties et en zone Ni les parcelles non bâties. C'est pourquoi les limites entre les zones UCi et Ni passent derrière les maisons existantes dont la maison des grands-parents de Mme Bastille. Pour éviter de recréer de la zone Ni au milieu de maisons existantes, il peut arriver que des terrains non bâtis soient situés en zone UCi. De fait, c'est le cas de la parcelle AE203 qui est située en dent creuse. La parcelle AE 201, quant à elle, située au plus près du cours d'eau, est classée en zone Ni.

Objet de la demande : Mme Marie Bastille demande l'identification du bâtiment de 100 m² situé sur la parcelle AB524 commune de Sainte-Néomaye pour permettre la réutilisation de ce bâti. Elle conteste le critère patrimonial utilisé pour le repérage du bâti, indiquant que la loi ALUR a précisément supprimé le critère dans le code pour faciliter le changement de destination et la réutilisation de tout bâtiment pour limiter la consommation d'espaces.

Réponse de la Communauté de Communes :
Même si la loi ALUR a modifié le code, rien n'interdit à la collectivité de définir des critères pour le repérage des bâtiments pouvant changer de destination. Concernant le bâti sur la parcelle AB524, le changement de destination sera permis.

Objet de la demande : Mme Bastille s'étonne qu'aucune demande adressée par mail ne soit portée à la connaissance du public, via le registre dématérialisé.

Réponse de la Communauté de Communes :
D'une part, il n'y a pas d'enquête dématérialisée. D'autre part, les mails reçus ont bien été mis en consultation sur le site internet de la Communauté de Communes avec une actualisation chaque semaine.

1.46. M. PETIT Patrice

Commune : ROMANS
Situation dans le PLUi arrêté : zone N au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : B1009, B1010 et B1014
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
Les élus ne sont pas opposés à la demande de M. PETIT à Romans. C'est ainsi que ces terrains étaient classés en zone constructible dans le PLU en vigueur et dans la première version du PLUi arrêté en décembre 2018. Toutefois, dans son avis en date du 15 mars 2019, le Préfet a rappelé à la Communauté de Communes que la taille du lieu-dit Le Lineau correspondait plutôt à la définition d'un écart et que le fait de le rendre constructible serait contraire au PADD (p°8, orientation 2.1.4 – « *arrêter l'extension des écarts et de l'habitat isolé* »).

1.47. M. REDAN Marc

Commune : ROMANS, lieu-dit *La Règle*
Situation dans le PLUi arrêté : Zone A
Parcelle cadastrale concernée : AK26
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible

Réponse de la Communauté de Communes :
Comme M. Redan l'indique, il habite sur la parcelle voisine AK28. Bien que la parcelle soit équipée, il s'agit d'une extension linéaire de l'urbanisation qui est contraire à l'esprit de la loi et au PADD (p°8, orientation 2.1.4. : « *arrêter le développement linéaire des villages* »).

1.48. M. et Mme GUERIN Jean-Marie

Commune : ROMANS, lieu-dit *La Règle*
Situation dans le PLUi arrêté : Zone UD et A
Parcelle cadastrale concernée : AI103
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible

Réponse de la Communauté de Communes :
Une partie du terrain de M. GUERIN est encore en zone constructible (environ 4000 m^2 en plus des abords de sa maison) qui devrait suffire à répondre à ses besoins.

1.49. Indivision JAMONNEAU

Commune : SAINTE EANNE, lieu-dit Coudré
Situation dans le PLUi arrêté : Zone A
Parcelle cadastrale concernée : A812, A814 et A903
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible

Réponse de la Communauté de Communes :
Les arguments utilisés par les demandeurs ne sont pas recevables pour les raisons suivantes :

- Le classement en zone constructible ne se fait pas en fonction de sa qualification dans la succession ; il n'y a pas de droits acquis en droit de l'urbanisme et du fait de la séparation des codes, on ne peut prendre le caractère constructible d'un terrain dans une succession comme un critère en urbanisme.
- Le PLUi doit s'appuyer sur des projets qui présentent un intérêt collectif, la réalisation du document d'urbanisme n'est pas la somme de projets particuliers de citoyens.
- Ce n'est pas parce que le réseau passe devant un terrain que cela doit le rendre constructible automatiquement sinon tous les terrains en bords de route le seraient.
- De futures constructions sont possibles dans le PLUi à d'autres endroits.
- A noter également que ces terrains sont en zone constructible dans la carte communale au moins depuis 2008 et que rien ne s'y est fait depuis.

M BARICAULT Jean-Claude - Ste Eanne
Commune : SAINTE EANNE, lieu-dit *La Villesèche*
Situation dans le PLUi arrêté : Ah
Parcelle cadastrale concernée : A35, 36 et 37
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible

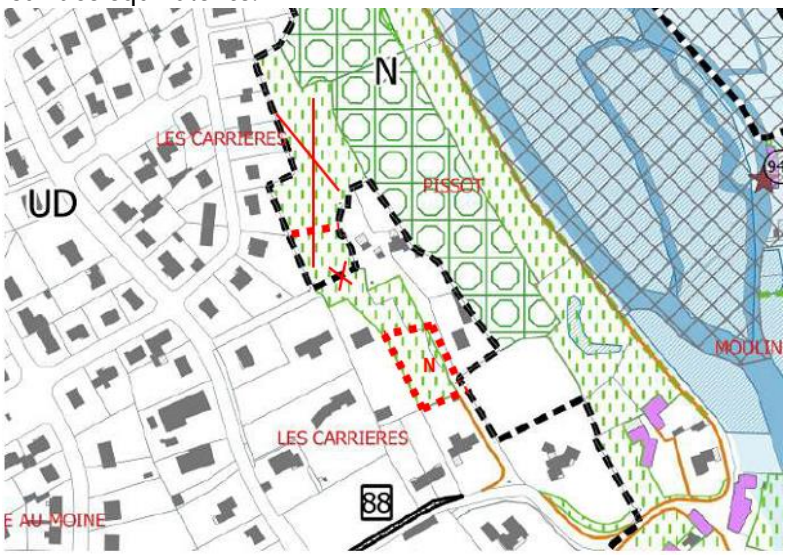
Réponse de la Communauté de Communes :
Ces parcelles sont maintenues en zone constructible appelée Ah.

1.50. M. ESSELIN Romuald

Commune : SAINT-MAIXENT-L'ECOLE
Situation dans le PLUi arrêté : zone N jardins à préserver au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : AW45
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
Le terrain de M. ESSELIN n'est pas visible depuis la voie publique, il n'est donc pas possible de vérifier son affirmation. Néanmoins au vu des éléments remis (photo aérienne et photos prises depuis son terrain) il semble qu'en effet, le terrain n'est pas un jardin mais une prairie. La qualification de « jardins à protéger » peut donc être supprimée.
Concernant le classement en zone U, le projet de construction de 2 maisons tel que présenté dans la demande de M. ESSELIN (cf. plan dans la demande) n'est pas compatible avec la règle de densité applicable à Saint-Maixent-l'Ecole (15.5 logements à l'hectare). Son terrain de 11 220 m², s'il était classé en zone constructible en totalité, devrait recevoir 17 constructions dont la sienne. En ce cas, l'accès actuel au terrain semble insuffisant pour desservir autant de constructions. Par ailleurs, il conviendrait de vérifier les possibilités de raccordement et la capacité des réseaux d'électricité et d'eau potable. Le classement des terrains en zone N dans le PLU communal et dans le PLUi était justifié par la volonté de préserver le paysage naturel des coteaux de la Sèvre en évitant une urbanisation supplémentaire dans les espaces déjà « mités » par des constructions.

Conclusion : L**a trame « jardins à protéger** » sera supprimée de la partie Nord du terrain. Pour le **reclassement en zone U**, une possibilité de construire 2 maisons sur 1200 m² environ sera permise. Ainsi, la « trame des jardins à protéger » sur la partie Nord du terrain désignée par le propriétaire sera supprimée, et en contrepartie, le terrain situé au sud de la maison sera reclassé en partie reclassé zone N en surface équivalente.



La modification a été faite dans le PLUi approuvé.

1.51. Famille BADOIS

Commune : SAINT-MAIXENT-L'ECOLE
Situation dans le PLUi arrêté : zone AU au PLUi

Parcelle cadastrale concernée : AX68 à AX79
Objet de la demande : Urbaniser le terrain progressivement lot par lot. Quelle est la localisation du bassin d'orage ?

Réponse de la Communauté de Communes :
Le PLUi a déjà assoupli les règles par rapport au PLU communal. Il n'est pas possible d'autoriser de multiples sorties avenue Wilson car il s'agit d'un axe très passant et cela n'est pas possible non plus rue Paul Drevin si on veut conserver un minimum de haie. En outre, compte tenu de la faible largeur de la rue Paul Drevin, il serait préférable d'aménager 1 ou 2 accès sécurisés plutôt que de multiplier les sorties sur la rue. Par conséquent, les accès doivent être regroupés et la zone doit accueillir une opération d'ensemble respectant la densité imposée pour la Commune de Saint-Maixent-l'Ecole. Le découpage des lots tel qu'il a été fait et tel qu'il apparaît sur le cadastre montre qu'un seul lot respecte la densité de 15.5 logements à l'hectare : la parcelle AX71 qui fait 584 m^2. Il est regrettable que la mutation qui a eu lieu le 31/12/2013 ait été faite en méconnaissance du SCOT approuvé en octobre 2013.
Le bassin de rétention n'a pas de localisation précise. Sur le schéma des OAP, il est situé dans l'angle Nord Est de la zone AU car le point bas de la zone se situe vraisemblablement dans cette partie. Toutefois, ce sont les études préalables à l'opération d'ensemble qui pourront préciser la localisation des points bas, les besoins de collecte et les moyens de gestion des eaux pluviales. Un simple découpage de lots ne permet pas de répondre à la problématique de gestion des eaux pluviales sur le terrain de l'opération. Cela est un argument de plus pour demander une opération d'ensemble et une réflexion d'ensemble sur ce terrain sans modifier le PLUi.

1.52. M. SOUCHARD Olivier

Commune : SAINT-MARTIN-DE-SAINT-MAIXENT
Situation dans le PLUi arrêté : zone 1AU au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : AB94
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible à court terme.

Réponse de la Communauté de Communes :
Le terrain en question fait partie d'une grande zone de 7ha qui ne pourra pas s'urbaniser en une seule fois. Un atelier réalisé sur la commune a permis aux habitants d'envisager des projet sur cette zone. Les projets pensés par les habitants sont principalement localisés du côté de la voirie principale. Au vu de la rétention foncière sur cette zone, elle est classé en 1AU en partie et en zone A pour la partie centrale. La seconde zone, dont la parcelle de M. SOUCHARD, est classée en partie en zone AU et en partie en zone A. La parcelle de M. SOUCHARD est classée en zone AU au vu de l'opérationnalité du projet.

1.53. M. GODARD Philippe

Commune : SAINT-MARTIN-DE-SAINT-MAIXENT
Situation dans le PLUi arrêté : Zone 1AU
Parcelle cadastrale concernée : AB47
Objet de la demande : Classer le terrain en zone 1AU. Remettre en question les liaisons douces, espaces verts, déversoir d'eaux pluviales et voies inscrites dans l'opération d'aménagement de programmation.

Réponse de la Communauté de Communes :
Cf. réponse M. SOUCHARD.
Les orientations d'aménagement et de programmation visent à organiser une urbanisation cohérente à l'intérieur d'une zone quel que soit le nombre de propriétaires et le nombre de terrain. C'est le résultat final du quartier entièrement aménagé qui est ainsi projeté. On peut comprendre qu'un propriétaire ne voit que son intérêt particulier et que sa vision s'arrête aux limites de sa parcelle mais le rôle du PLUi est d'harmoniser les projets de chaque propriétaire pour que l'ensemble soit de qualité dans l'intérêt de tous. Les orientations d'aménagement sont des principes

d'aménagement qui ne sont pas précis volontairement pour donner de la souplesse dans les projets tout en gardant une ligne commune pour les aménagements.
Concernant les eaux pluviales, le principe est de garder ses eaux chez soi. Tout aménagement ne doit pas apporter plus d'eau en contrebas du terrain de l'opération que ce qui s'écoulait auparavant. Dans la mesure où le point bas se situe sur des parcelles déjà bâties, il est évident qu'on ne peut pas aujourd'hui amener plus d'eau chez ces personnes et qu'il est nécessaire de gérer et de stocker éventuellement les eaux pluviales en amont de ces parcelles. L'intérêt collectif impose de se préoccuper de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone.
Le nombre de logements de 15.5 logements par hectare est un minimum qui peut être augmenté. Les Orientations d'aménagement et de programmation recommandent même 18 logements/ha.
Au vu de l'opérationnalité du projet, cette parcelle est classé en zone AU.

1.54. M. COUFFIGNAL Frédéric

Commune : SAINT-MARTIN-DE-SAINT-MAIXENT
Situation dans le PLUi arrêté : zone A
Parcelle cadastrale concernée : AP19
Objet de la demande : Décaler la limite de la zone U pour reconstruire et changer de destination une dépendance. Signaler que le pigeonnier figurant sur le plan est totalement détruit (voir photos dans la demande).

Réponse de la Communauté de Communes :
La limite de la zone UC sera décalée pour donner plus de profondeur.
L'élément remarquable signalé sur le pigeonnier sera supprimé.
Les modifications ont été faites dans le PLUi approuvé.

1.55. Mme JOUACHIM Laure

Commune : SAINTE NEOMAYE, lieu-dit *La Chesnaye*
Situation dans le PLUi arrêté : Zone 1AU
Parcelle cadastrale concernée : AM232 et AM231
Objet de la demande : Classer le terrain en zone non constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
La zone a été supprimée de façon à réduire la consommation d'espace dans le PLUi approuvé.

1.56. SCI la Roche Naide - Saivres

Commune : SAIVRES
Situation dans le PLUi arrêté : zone A au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : F35
Objet de la demande : Changer de destination une dépendance du château.

Réponse de la Communauté de Communes :
Dans le cas de la SCI la Roche Naide à Saivres, le changement de destination des dépendances du château pour les transformer en gîte à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation serait contraire aux principes édictés pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination (p°102 du rapport de présentation – partie 2).

1.57. M. PROUST Didier - Maire de Soudan

Commune : SOUDAN
Objet de la demande : Est opposé à la réduction des surfaces à urbaniser sur la commune de Soudan (des entreprises sont sur le point de s'installer).
Monsieur le Maire de Soudan rappelle que le PLU approuvé le 25 novembre 2013 a été un investissement important pour la commune, que ce document est conforme au Grenelle de l'Environnement et que les services de l'Etat ont validé la répartition des surfaces dans ce PLU. Pour ces raisons, le conseil municipal est opposé à la diminution des surfaces à urbaniser sur la commune

de Soudan d'autant plus que des entreprises sont sur le point de s'installer dans la zone d'activités et que la communauté de communes est sur le point d'acquérir des terrains pour l'extension de la zone d'activités. Il y a aura donc aussi un besoin pour loger de nouveaux actifs sur la commune.

Réponse de la Communauté de Communes :
Le commissaire enquêteur a demandé lui aussi une réduction de la consommation d'espaces. Un effort est donc demandé à toutes les communes. **La zone 1AUf a été réduite de 11 ha dans le PLUi approuvé**.

1.58. Mme LIPOVAC

Commune : SOUVIGNE
Situation dans le PLUi arrêté : zone Ah au PLUi
Parcelle cadastrale concernée : F453
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes :
La demande de Mme LIPOVAC à Souvigné a été satisfaite dans le PLUi arrêté.

1.59. M. et Mme PECQUERIE

Commune : SOUVIGNE, lieu-dit *Le Grand Geay*
Situation dans le PLUi arrêté : Zone UC
Parcelle cadastrale concernée : B304 - B304a, B305 - B305a, B306 - B306a
Objet de la demande : Classer le terrain en zone constructible

Réponse de la Communauté de Communes :
Ce hameau sera reclassé en zone Ah car c'est un village de moins de 20 habitations, conformément aux demandes de l'Etat. Les extensions ne sont pas autorisées dans les hameaux. La demande ne peut donc pas être acceptée.

2. Les remarques et avis concernant les zones Aeol - éoliennes

Contestent la zone Aeol de **la Crèche** "Plaine de Bourdet" et "Vallée de l'Eclette" :

- 195 courriers reçus ou déposés à la CCHVS
- 22 mails à la CCHVS
- 3 inscriptions aux registres

Contestent la zone Aeol de **Pamproux** :

- 4 courriers reçus ou déposés à la CCHVS9
- 9 mails à la CCHVS
- 6 inscriptions aux registres

Contestent la zone Aeol d'Augé **:**

- 13 inscriptions aux registres

2.2. Commentaires du Commissaire enquêteur

Les argumentations sont :

- proches de zones urbanisées
- nuisances pour la santé, pour l'environnement
- dévalorisent le patrimoine

D'autres argumentations sont beaucoup plus développées notamment de la commune de St Germier (saturations du paysage – protection de la faune, report en limite de commune : St Germier subit les nuisances, Pamproux perçoit les revenus, etc……).

Il existe 3 parcs éoliens sur le CCHVS

- Pamproux : 5 éoliennes
- Soudan : 5 éoliennes

- Souvigné : 4 éoliennes

D'autres parcs sont à proximité St Germier notamment

Le PLUi fait figurer 8 zones Aeol

- 1 Augé
- 1 La Crèche (porteur de projet)
- 1 Pamproux - 6 éoliennes (enquête publique terminée)
- 1 Soudan - Salles - Ste Eanne
- 1 Salles - Bougon
- 1 Souvigné
- 1 Nanteuil

Il ressort de l'enquête que trois zones Aeol sont contestées :

- Le projet éolien de la Crèche (221 contestations) sera inévitablement très contesté car il est situé à proximité d'une zone urbaine importante. Deux solutions possibles devant ce projet difficile :
  - 1) Supprimer la zone Aeol
  - 2) L'éloigner à au moins 800 ou 1000 m de toute zone habitée

- Le projet de Pamproux (31 contestations) est lui situé en zone beaucoup plus rurale, mais il est contesté par la commune, le Maire et les habitants de St Germier qui en subiront les nuisances et pas les avantages (l'enquête publique en cours sur le projet lui-même en déterminera la faisabilité).

- Le projet d'Augé (13 contestations) est situé dans une zone rurale aux paysages bocagers remarquables. Le projet sera également difficile à faire accepter dans l'environnement.

Les autres zones Aeol n'ont pas fait l'objet de contestation, mais ils sont sans doute moins connus et moins avancés.

2.3. Réponse de la Communauté de Communes

Zone d'Augé : **les observations sont sans objet car elle doit être supprimée** (voir note en réponse à l'avis de l'Etat qui figurait dans le dossier mis à l'enquête publique).

Zone de Pamproux : il convient de s'en remettre aux résultats de l'enquête publique du projet et à l'autorisation préfectorale. Pas de modification dans le PLUi pour l'instant.

Zone de La Crèche : il est constaté une forte opposition à la zone de La Crèche. Cette opposition ne pourra que gonfler au fur et à mesure de l'avancement du projet. Le principal motif de contestation est la proximité des habitations. Les recommandations du Commissaire enquêteur sont : soit suppression de cette zone, soit réduction du périmètre en s'éloignant de 800 à 1000 m des habitations.
=> **Dans un cas comme dans l'autre, ces 2 recommandations conduisent à supprimer la zone. Cette zone sera donc supprimée. La modification a été faite dans le PLUi approuvé.**

Zone de Sainte-Eanne : les gérants de la carrière de Sainte-Eanne ont fait une remarque. Pour éviter d'éventuelles perturbations sur l'implantation d'une ferme éolienne suite aux tirs d'explosifs dans la carrière, il est demandé l'institution d'un périmètre de sécurité de 500 m minimum.

Réponse de la Communauté de Communes : C'est au porteur de projet éolien de tenir compte de la carrière à proximité qui est antérieur à tout projet éolien. La zone Aeol n'est qu'un périmètre d'étude et d'autorisation de projet. Il n'y aura donc pas de modification du PLUi.

3. Les remarques et avis concernant les haies et espaces verts

L'ensemble des observations recueillies sur ce thème "haies et espaces verts" semblent montrer de nombreux oublis, erreurs, manques etc…. Les plans de zonage devront être largement revus sur ce thème.

On peut noter également que de nombreuses personnes font état du mauvais positionnement "des étoiles" qui signalent des éléments ou bâtiments remarquables.

La plupart des corrections demandées pourront être faites. Les réponses à ces demandes sont détaillées ci-dessous.

3.1. M. BRACONNEAU David et ARNAULT Didier

Commune : AZAY-LE-BRULE, lieu-dit *Fonvérine*
Objet de la demande : de nombreuses haies ne sont pas correctement positionnées sur leur secteur de Fonvérine (voir plan annexé au registre).

Réponse de la Communauté de Communes :
Les plans seront corrigés selon les indications données. La modification a été faite dans le PLUi approuvé.

3.2. M. DESMIER Michel - Cherveux

Commune : CHERVEUX
Objet de la demande : Demande que tous les bois, haies, murets qui figuraient au PLUi de Cherveux et qui existent encore figurent au PLUi.

Réponse de la Communauté de Communes :
Le travail de repérage des bois et des haies a été vérifié en commission communale qui avait déjà signalé des compléments à apporter. Ces modifications ont déjà été apportées au plan en tenant compte des haies qui existent réellement et en ne reprenant pas les éléments qui avaient été identifiés dans le PLU mais qui n'existent plus aujourd'hui. Concernant les murets, la protection existe au travers du règlement du PLUi.

3.3. M. et Mme CHAIGNE

Commune : EXIREUIL, lieu-dit *L'Altière*
Objet de la demande : demandent de revoir les haies à préserver, certaines figurent au plan et n'existent pas et d'autres existent et présentent un grand intérêt et n'y figurent pas (plan joint au registre).

Réponse de la Communauté de Communes :
M et Mme Chaigne (Exireuil) (annexe 7 - registre de SME), indique l'absence de prescription « haies à préserver » au lieu-dit l'Altière à Exireuil alors que ce secteur est indiqué comme secteur à enjeux dans l'inventaire des haies. Ils demandent donc de faire modifier le règlement graphique en y faisant figurer les haies représentées sur le plan joint avec la mention « haies à préserver » afin que tout projet d'arrachage de haies dans ce secteur reconnu à enjeux soit soumis à déclaration préalable.
Après enquête publique, le secteur concerné a fait l'objet d'une nouvelle concertation entre la commune, les propriétaires et l'exploitant agricole. A l'issue, les modifications demandées par M. et Mme Chaigne ont été intégrées dans le PLUi approuvé.

3.4. Mr et Mme Chaumet Gilles et Michelle - La Crèche

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Fenioux*
Objet de la demande : Demande de compléter les haies à préserver.

Réponse de la Communauté de Communes :
Dans l'étude relative à l'inventaire de haies qui est annexée au PLUi, la méthode de l'inventaire est expliquée et indique que la priorité a été donnée à certains secteurs considérés comme étant à enjeux. A partir de là, les haies ont fait l'objet d'un inventaire avec visite de terrain qui ont permis ensuite de les caractériser sur la base de 4 critères : biologique, paysager, anti-érosif et hydraulique. Le choix de secteurs à enjeux au préalable plutôt que d'un inventaire systématique explique pourquoi toutes les haies ne sont pas répertoriées. Dans certaines communes, la volonté des élus a été d'élargir le repérage à l'ensemble des haies notamment lorsqu'il existait déjà des inventaires précédemment réalisés. Ce n'est pas le cas à La Crèche.
Toutefois, la protection des haies suggérées sur les plans joints à la remarque de M et Mme CHAUMET seront examinés afin de corriger éventuellement les plans pour le dossier à approuver.
La modification a été faite dans le PLUi approuvé.

3.5. Famille DESJARDINS - MERIAU

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *Fenioux* ; AZAY-LE-BRULE, lieu-dit *Mons*
Objet de la demande : note l'absence de nombreuses haies existantes qui ne figurent pas au PLUi et demande leur inscription (Cf. Plans joints à leur remarque).

Réponse de la Communauté de Communes :
Voir réponse à M et Mme GILLES.

3.6. M. et Mme Thiriet Nicole - La Crèche

Commune : LA CRECHE, lieu-dit *La Draunière*
Objet de la demande : demande que les haies "à préserver" situées à l'intérieur des parcelles à la Draunière soient supprimées car elles n'existent pas.

Réponse de la Communauté de Communes :
Il y a peu de haies préservées à la Crèche, ce serait dommage de supprimer celles qui restent. Sur la photo aérienne de 2015 et toujours visible en 2019, il subsiste en effet de beaux sujets. Les haies composées d'une strate arbustive sont aussi intéressantes que les haies basses et multistrates tant du point de vue de la biodiversité que du paysage. **Il n'y aura pas de modification**.

3.7. M. MAILLET Jacques - La Crèche

Commune : LA CRECHE, au lieu-dit *Gate Acier*
Objet de la demande : Demande de compléter les haies à préserver.

Réponse de la Communauté de Communes :
Le plan sera complété. La modification a été faite dans le PLUi approuvé.

3.8. M. JOLLIT Daniel - Maire de Romans et les Conseillers municipaux Eric BAUDU, Patrice BRANGER, Alexandre QUEIROS, Christian RIDOUARD, Marianne REDON, Evelyne VEZIER et Dominique GOUDEAU

Commune : ROMANS
Objet de la demande : Demandent de compléter le répertoire des haies sur la commune de Romans ; protéger les murets, repérer les puits, les cimetières, les lavoirs et le Pont de Rochetan ; d'identifier la parcelle ZB38 en "bois" et non prairie.

Réponses de la Communauté de Communes :
Le plan des haies avait pourtant été validé en l'état à la fin de l'inventaire de haies par la Commune. Le dossier du PLUi pourra néanmoins être complété. **La modification a été faite dans le PLUi approuvé.**

Le PLUi est constitué de plusieurs pièces opposables et non seulement d'un plan. Les murs sont protégés par le règlement dans le paragraphe relatif aux Clôtures des zones UB, UC et UD :

« *En limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public :*

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle. »

Les plans du PLUi font pourtant bien apparaître les étoiles identifiant les éléments du patrimoine remarquable. Voir aussi la liste des éléments remarquables (pièce 3.4 du dossier de PLUi). **Le PLUi sera vérifié par rapport au PLU et complété si nécessaire. La modification a été faite dans le PLUi approuvé.**

La parcelle ZB38 **sera identifiée en bois. La modification a été faite dans le PLUi approuvé.**

3.9. Ville de Saint-Maixent-L'Ecole

Commune : SAINT-MAIXENT-L'ECOLE
Objet de la demande : Remet un courrier relevant des erreurs dans le dossier de PLUi (annexe 3-registre de Saint-Maixent-L'Ecole).

Réponse de la Communauté de Communes :
Ces erreurs seront corrigées dans le dossier approuvé. La modification a été faite dans le PLUi approuvé.

4. Les remarques et avis concernant la voierie, les liaisons douces et les contournements

Les réponses détaillées à ces demandes sont présentées ci-dessous.

4.1. M. Clochard Jean-Marie

Commune : NANTEUIL
Objet de la demande : Regrette qu'il n'y est pas de liaisons douces à Nanteuil. La piste cyclable passant par Charnay figurait au PLU et ne figure plus au PLUi.

Réponse de la Communauté de Communes :
Sur les liaisons douces, les élus ont choisi de ne pas reporter l'inscription des emplacements réservés du PLU communal au PLUi car ils estimaient ne pas avoir les moyens financiers de réaliser les aménagements prévus.

4.2. M. et Mme GACON

Commune : LA CRECHE
Objet de la demande :Regrette que sur la Crèche, il n'y ait aucune voie douce (notamment aucune piste cyclable).

Réponse de la Communauté de Communes :
Des liaisons douces ont été étudiées dans les quartiers nouveaux à créer situés en zone AU (voir Orientations d'aménagement et de programmation).
En dehors de ces quartiers, une réflexion globale doit être mise en place à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle doit se poursuivre au-delà du PLUi.

4.3. M. et Mme BODIN

Commune : LA CRECHE
Objet de la demande : Compte tenu des nuisances de la RD 611, ils demandent une voie de contournement.

Réponse de la Communauté de Communes :
Cette réflexion est engagée. Un emplacement réservé est prévu en limite de la zone d'activité de Champ Albert (n°93 dans la liste des emplacements réservés) et une attention particulière devra être portée dans les études préalables à l'extension de la zone d'activité afin d'intégrer la création d'un contournement dans l'aménagement de la zone ou d'en laisser la possibilité dans une phase ultérieure.

4.4. M. et Mme MAGNAIN

Commune : LA CRECHE

Objet de la demande : Ils notent que dans le rapport de présentation " une réflexion peut être engagée à la Crèche afin d'envisager les possibilités de contournement routier par l'Est". Ils souhaiteraient que le PLUi soit l'occasion de passer à la réservation de terrains.

Réponse de la Communauté de Communes :

La réalisation d'un contournement suppose des études techniques qui ne peuvent pas être conduites dans le cadre du PLUi.

4.5. M. GIRAUD Serge

Commune : LA CRECHE

Objet de la demande : Le PLUi prévoit un développement important d'activités et d'habitat, mais les déplacements doux, les transports en commun, le covoiturage et le contournement de La Crèche ne sont que des intentions. Il demande des dates pour un engagement plus précis.

Réponse de la Communauté de Communes :

La réflexion sur les déplacements alternatifs à la voiture se fera ultérieurement au PLUi dans le cadre d'autres études telles qu'un schéma des mobilités douces.

4.6. M. FLIPOT Gérard

Commune : LA CRECHE

Objet de la demande : Demande la réalisation du contournement de La Crèche (nuisances importantes de la D 611). M. Gérard FLIPOT (La Crèche) (registre de la CCHVS) évoque la nécessité du contournement de la Crèche. Il demande que celui-ci soit réalisé au plus tôt et qu'il figure dans le PLUi. Les autres solutions proposées ne suffiront pas à réduire le trafic et le nombre de véhicules va encore augmenter avec l'agrandissement de la zone d'activités et le développement de l'habitat sur la CCHVS d'ici 10 ans.

Il exprime aussi son désaccord avec le projet de zone éolienne à la Crèche. Compte tenu de l'ampleur de la zone éolienne, restera-t-il assez de surface pour le passage du contournement ?

Réponse de la Communauté de Communes :

Le projet est inscrit dans le PLUi au travers d'un emplacement réservé dans la zone d'activités et son tracé doit être étudié dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités future.

La zone Aeol en question sera supprimée du PLUi.

4.7. Mme FLIPOT Dominique

Commune : LA CRECHE

Objet de la demande : Demande la réalisation du contournement de La Crèche (nuisances importantes de la D 611).

Réponse de la Communauté de Communes :

Même réponses de la Communauté de Communes que pour M. FLIPOT Gérard ci-dessus.

4.8. Mme FOUQUER Marie Christine

Commune : LA CRECHE

Objet de la demande : Contournement de La Crèche – Poids Lourds – Qualité de l'air

Réponse de la Communauté de Communes :

Voir réponse à M et Mme FLIPOT ci-dessus.

4.9. M. GODARD Sébastien - Société PSI

Commune : LA CRECHE

Objet de la demande : Une voie douce dans la zone de Groies Perron et un tunnel sous la RD 611 seraient inutiles et très coûteux.

Réponse de la Communauté de Communes :
Le développement de liaisons douces répond à une demande croissante de modes de déplacements alternatifs à la voiture. Ces aménagements ont fait l'une attention particulière et d'une attente forte de la part de l'Etat dans la DUP permettant l'acquisition des terrains nécessaires à l'aménagement de la zone. Il n'est pas envisagé de remettre en cause ces aménagements.

4.10. Mme ECALLE Anaïs

Commune : SOUDAN (16 route du Four)
Objet de la demande : Demande que la liaison douce figurant entre sa parcelle construite et celle de son voisin Patrick David construite soit supprimée, car elle n'a pas d'utilité (voir plan annexé à la demande).

Réponse de la Communauté de Communes :
Pas de modification de l'OAP. Dans le PLU communal, il était prévu une voie de desserte de la zone. Celle-ci a déjà été réduite dans le PLUi en la transformant en liaison douce. Cette liaison permet d'avoir un raccourci vers la vallée du Magnerolles qu'il est important de pouvoir offrir aux habitants de la commune de Soudan.

5. Les remarques et avis concernant les zone Ac et Nc (carrières) dans les STECAL

Avis du Commissaire enquêteur :
Les exploitants de carrières (K.Moreau et Ste Eanne Granulats) demandent des adaptations du règlement pour leur permettre de poursuivre et développer leurs activités (hauteur des constructions – emprise au sol – haies à préserver dans leur périmètre). Il convient sans doute de faire quelques adaptations du règlement pour leur permettre de poursuivre et développer leurs activités même si elles sont par nature "nuisantes", mieux vaut poursuivre l'exploitation là où elle est plutôt que de rechercher d'autres sites.

La Communauté de Communes suit les recommandations du Commissaire enquêteur. Les réponses détaillées sont présentées ci-dessous.

5.1. Carrières Kléber Moreau

Objet de la demande : La carrière de Donia est en zone Nc avec un sous-secteur Nci

- 3 arbres remarquables figurant au plan n'existent pas.
- La zone NC est difficilement visible. Il faudrait faciliter le renvoi vers les STECAL au travers d'une rédaction dans le règlement du PLUi.
- Remarques sur le règlement zone N
- Demande que les morales (collectivités et entreprises) et physiques puisent impacter les zones humides sous réserve de compensation (voir SDAGE)
- Demande que surface et hauteur ne soient pas réglementées pour les constructions en zone NC

Réponse de la Communauté de Communes :
Les arbres figurant au plan mais qui n'existent pas pourront être supprimés du plan.
Bien que la surface de la carrière soit importante, la totalité de l'emprise constitue un secteur de la zone N dans lequel des possibilités de construire particulières sont admises, c'est pourquoi ces secteurs Nc et Nci sont des STECAL. Une solution aurait été de classer l'ensemble de la carrière en zone N et de définir uniquement un petit secteur de taille limitée où des constructions étaient possibles. Mais cela supposait de l'interdire ailleurs sur le périmètre de la carrière. Les auteurs du PLUi ont jugé que cela serait préjudiciable à l'activité de l'entreprise et ont donc choisi de faire un STECAL sur l'ensemble du périmètre de la carrière.
Le préambule des zones A et N sera repris afin de clarifier la lecture du règlement : un renvoi sera fait vers les STECAL. Il est proposé également de modifier l'organisation du règlement des STECAL afin de faciliter la lecture des règles STECAL par STECAL plutôt que par chapitres de règles.

La protection des zones humides est un enjeu fort du territoire pour lequel il est préférable de ne pas accorder de dérogation même sous couvert de compensation.
La surface des constructions nouvelles a été limitée à 150 m² sur le conseil de la Chambre d'Agriculture, jugeant que cela était suffisant dans le cadre d'un STECAL. La même demande ayant été faite par la carrière de Sainte-Eanne, il conviendra de revenir sur cette surface afin de définir plus finement les besoins de ces entreprises.
Sur la hauteur limitée, il conviendra aussi de re-étudier les possibilités d'augmenter la hauteur des constructions et des installations techniques.
Les modifications ont été faites dans le PLUi approuvé.

5.2. Carrières de Sainte-Eanne Granulats

Objet de la demande : Supprimer la limitation d'emprise au sol des constructions nouvelles et des " haie à préserver"

Réponse de la Communauté de Communes :
La règle sur l'emprise **sera revue dans le règlement**. Néanmoins, le code de l'urbanisme impose d'indiquer une emprise maximale. En ce qui concerne les haies, la protection sera supprimée.
Les modifications ont été faites dans le PLUi approuvé.

6. Les remarques et avis concernant questions diverses

La Communauté de Communes suit les recommandations du Commissaire enquêteur. Les réponses détaillées sont présentées ci-dessous.

6.1. M. MACOIN Simon (SARL MACOIN Aumônier)

Commune : CHERVEUX
Objet de la demande : Installer une activité professionnelle sur parcelle située en zone A du PLUi.

Réponse de la Communauté de Communes :
L'installation d'artisans est possible en zone UC sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitation. M. MACOIN est propriétaire des parcelles AH23 et 24 classées en zone UC. La parcelle 24 est occupée par la maison et la piscine de M. MACOIN mais la parcelle 23 pourrait accueillir un local professionnel. Celle-ci a aussi l'avantage d'être équipée alors que la parcelle 22 ne l'est pas.
Sinon la Communauté de Communes dispose de terrains disponibles dans ses zones d'activités et on trouve notamment à Cherveux, une petite zone artisanale en entrée de bourg dédiée à ce type d'activités.
Le zonage du PLUi ne sera pas modifié.

6.2. M. DUTOIS

Commune : LA CRECHE
Objet de la demande : S'inquiète de l'environnement de la Crèche, autoroutes, lignes électriques, voie ferrée, ancienne RN, éoliennes etc…..

Réponse de la Communauté de Communes :
C'est le choix des élus et la conséquence d'une dynamique observée sur ce territoire.

6.3. M. CHARRON Gérard - La Crèche

Commune : LA CRECHE
Objet de la demande : L'annexe au rapport de présentation ne présente pas "les sections de préconisation d'implantation de l'éolien" ni "l'analyse de la concordance paysagère".

Réponse de la Communauté de Communes :
Les chapitres 3.1 et 3.2. de l'étude de la ZDE (Zone de Développement Eolien) vont de la page 141 à la page 153, soit 13 pages mais elles incluent 2 pages vierges : p142 et 146.

Les chapitres 3.3 et 3.4 ne sont pas présents dans le dossier car les conclusions de ces chapitres ne sont plus d'actualité. Seuls les chapitres 3.1 et 3.2 qui présentent des éléments objectifs toujours d'actualité ont été pris en compte dans l'étude du PLUi.

6.4. Mme MAILLOUX Marie-Paule - La Crèche

Commune : LA CRECHE
Objet de la demande : Beaucoup trop de lumière la nuit dans la zone industrielle - "La nuit noire n'existe plus"

Réponse de la Communauté de Communes :
L'éclairage nocturne est une nécessité de sécurité pour la surveillance des entrepôts présents dans la zone. Toutefois, lors de l'aménagement de la prochaine zone d'activités, il sera étudié la possibilité de réduire l'éclairage des parties publiques de la zone.

6.5. Mme HUGUET Solène

Commune : NANTEUIL
Objet de la demande : La zone Nch prévue pour cette activité n'est pas positionnée comme le prévoit son projet.

Réponse de la Communauté de Communes :
Il semble que le projet de Mme HUGUET a évolué. C'est pourquoi le PLUi est différent du projet présenté au commissaire enquêteur. **Mais le nouveau positionnement de son projet a été pris en compte dans le PLUi approuvé en respectant les distances de 50 m vis-à-vis des maisons voisines**.

6.6. M. CLOCHARD Jean-Marie

Commune : NANTEUIL
Objet de la demande :

- Signale des anomalies dans les éléments bâtis du patrimoine
- Les mairies de Pamproux et de Nanteuil n'y figurent pas
- L'ancienne mairie n° 16 est un immeuble privé locatif
- Le passage à gué sur le Magnerolles n'y figure pas
- Le centre de tir de Béchereau à Nanteuil n'y figure pas
- La zone Npv Plaine de Bouillies devait être remise en état – ce qui n'a jamais été fait ?

Réponse de la Communauté de Communes :
La mairie de Pamproux et de Nanteuil sont absentes de la liste car ce sont des bâtiments récents qui ne présentent pas un intérêt particulier du point de vue du patrimoine.
L'ancienne mairie présente elle plus d'intérêt d'un point de vue historique et l'identification en élément remarquable du patrimoine fait abstraction du statut de propriété privée ou publique.
Concernant les ponts, la liste des éléments remarquables a été complétée dans le PLUi approuvé.
La liste a été complétée avec le passage à gué à proximité de la fontaine sucrée dans le PLUi approuvé.
Le centre de tir de Béchereau est pris en compte dans le PLUi par un classement en zone NL. Il n'a pas lieu d'être répertorié dans la liste des éléments remarquables du patrimoine.
Le lavoir des Sources a été relocalisé sur le plan (n°137) dans le PLUi approuvé.
Concernant la zone Npv de la Plaine des Bouillées, elle correspond au type même de zone sans intérêt pour l'agriculture qui peut recevoir une ferme photovoltaïque. Les études nécessaires à la réalisation d'un projet détermineront leur intérêt faunistique et floristique et l'intérêt de conduire le projet à son terme.

6.7. M. BOUGOIN Antoine - La Roche Ruffin

Commune : PAMPROUX
Objet de la demande : Projet de construction d'un bâtiment à usage de stockage de céréales situé en zone Ae du PLUi. Demande de classement en zone A

Réponse de la Communauté de Communes :
Compte tenu des contraintes du site (relief), l'implantation à l'ouest de l'exploitation n'est pas possible. Pour ne pas porter préjudice à cette entreprise**, le zonage du PLUi approuvé a été modifié pour donner une possibilité d'implantation du bâtiment à l'Est** dans le périmètre de la zone Natura 2000, limité à ses besoins (bâtiment de 1000 m^2 et ses aires d'évolution autour).

6.8. M. et Mme Thiriet Nicole

Commune : ROMANS
Objet de la demande : Souhaitent que l'élément remarquable référencé n° 730 "Logis" soit supprimé, "Cette maison n'est pas un logis".

Réponse de la Communauté de Communes :
Le plan et la liste des éléments remarquables ont été corrigés dans le PLUi approuvé.

6.9. M. CRETIEN David

Commune : SAINT-MARTIN-DE-SAINT-MAIXENT
Objet de la demande : Quelles sont les règles d'implantation d'une piscine par rapport aux limites en zone UD ?

Réponse de la Communauté de Communes :
Le règlement de la zone UD indique :
P°52, qu'il n'est pas fixé de règle pour les implantations en limite par rapport à la voie.
P°53, qu'il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.
Il est indiqué p°8 dans le lexique, qu'une piscine est une construction annexe.

6.10. M. CORNUAU Alain

Commune : SAINTE NEOMAYE
Objet de la demande : Souhaite le déclassement en bois des parcelles ZD 76, 77, 78 car déclarées en prés à la PAC.

Réponse de la Communauté de Communes :
Le PLUi a été modifié.

6.11. Mme GRIFFAULT Sylvette - Salles

Commune : SALLES
Objet de la demande : Signale que l'îlot ZK 29 et 30 peut être conservé en zone verte :

- existence d'un platane remarquable
- et d'un cimetière familial (voir plan annexe 12 registre de Pamproux)

Réponse de la Communauté de Communes :
Le repérage des arbres remarquables et des cimetières remarquables a été complété dans le PLUi approuvé.

7. La note de synthèse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a rendu une note de synthèse le 23 octobre 2019 dans laquelle il a fait part de ses propres observations sur le dossier de PLUi mis à l'enquête publique. Le Président de la Communauté de communes lui a remis un mémoire en réponse le 06 novembre 2019 après avoir consulté la Conférence intercommunale des Maires le 29 octobre 2019. Le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 15 novembre 2019.

Le présent chapitre est organisé de la façon suivante : il présente en premier lieu les commentaires du commissaire enquêteur puis les modifications envisagées par la collectivité pour y répondre et enfin les conclusions du commissaire enquêteur suite à ces réponses.

7.1. Remarques des personnes publiques associées

7.1.1. Le récapitulatif des principales remarques des personnes publiques associées

Dans sa note de synthèse, le commissaire enquêteur rappelle et commente les avis défavorables des personnes publiques associées et de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementales qui se rejoignent sur trois points essentiels :

1. Les objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L 151-5 du Code de l'Urbanisme) ne sont pas suffisants.
La Préfecture des Deux-Sèvres, la CDPENAF des Deux-Sèvres, la Chambre d'Agriculture et la MRAe ont argumenté cette absolue nécessité de réduction d'espaces à urbaniser qui amputent les zones agricoles et naturelles (les espaces urbanisables dépassent sensiblement les besoins réels dans toutes les hypothèses d'évolution prévisibles).

2. Les hameaux de tailles petites ou moyennes sur toutes les communes (moins de 15 hab. par exemple) ne devraient pas être classés en zones U – Les secteurs Ah et Nh ont été prévus pour cela (le règlement des secteurs Ah et Nh indique qu'ils correspondent à des hameaux constructibles).

3. De nombreuses rectifications d'erreurs devront être faites sur le zonage et au règlement.
Le règlement devra être rendu plus lisible.
Le zonage (limite de zones non bouclées, nom de zones à revoir, éléments remarquables à repositionner, haies à revoir, etc.…).

7.1.2. Les commentaires du commissaire enquêteur

- Objectifs de modération de la consommation d'espaces

Les objectifs cumulés de consommation d'espaces pour 15 ans (193 ha habitat – 200ha activités et 4 ha d'équipements) sont très supérieurs à la consommation d'espace récente 2010-2019.
La Communauté de Communes a étalé dans la dernière version sa programmation sur 15 ans ce qui a pour conséquence, une diminution de la consommation annuelle et elle a rapporté cette consommation à la période de 15 années passées (2005-2019) augmentant ainsi la consommation moyenne annuelle du passé.
Même si on peut tout à fait admettre que la consommation d'espace des 10 dernières années est très faible (multiples explications), rien ne laisse penser que la consommation d'espace sera presque 3 fois supérieure à celle-ci dans les années futures. Il convient donc de réduire sensiblement ces objectifs.
Cette programmation incluraient des zones 1AU et 1AUf qui ne pourraient être débloquées que sous conditions très strictes (sous réserve d'un taux de consommation à définir et de modification du PLUi). Des objectifs de densification forte (ex : 18 logements /ha) seraient affichés pour prouver la recherche d'économie d'espace notamment dans les principaux centres urbains. Par ailleurs, le PLUi peut être modifié ou révisé à tout moment s'il est prouvé qu'il crée des blocages au développement.

- Hameaux (moins de 20 logements) classés en zone U

Pour les hameaux les changements d'appellation de zone permettent d'afficher plus clairement que ce ne sont pas des zones développement urbain mais seulement des zones bâties peu denses souvent générées par l'activité agricole qui peuvent être confortés mais pas développés.

- Erreurs à corriger

Enfin l'ensemble des rectifications, ajustements et amélioration de la lisibilité doit permettre aux collectivités et habitants de s'approprier plus facilement ce document pour les 10 à 15 années à venir.

7.1.3. Réponses apportées par la Communauté de Communes dans le PLUi approuvé

Objectifs de modération de la consommation d'espaces

La Communauté de Communes a déjà connu dans le passé des périodes de forte croissance qui laisse penser que ses objectifs de gain de 4000 habitants ne sont pas « extraordinaires » (croissance 1999-2008 = + 4376 habitants sur 10 années). Les élus conservent cet objectif déjà affirmé dans le SCOT mais le projettent un peu plus loin dans le temps, à horizon 2035, pour tenir compte du « creux » observé entre 2010 et 2014 et conserver l'objectif d'une du Schéma de Cohérence Territoriale d'une croissance annuelle de 0.75%.

La consommation d'espaces passée et à venir est calculée sur 15 ans. Mais ce report des objectifs du PLUi à 15 ans ne suffit pas à faire baisser la consommation d'espaces par rapport à la période passée. La Conférence Intercommunale des Maires en date du 29 octobre 2019 a fait le choix de réduire à nouveau la consommation d'espace de plusieurs façons :

- Suppression des zones 1AU et 1AUf sauf pour :
  - la zone 1AU de Sainte-Eanne qui permet de ramener de la population à la Villedieu du Comblé et de justifier de la création d'un réseau d'assainissement collectif et de la réalisation d'une station d'épuration. Elle ne représente que 0.8 ha.
  - La zone 1AUf de Soudan dont une partie a été acquise par la Collectivité et qui connaît en ce moment une certaine dynamique avec la vente de plusieurs terrains dans la zone aménagée.
- Reclassement d'un tiers des surfaces classées en zone AU et AUf en zone 1AU et 1AUf afin d'étaler dans le temps l'urbanisation en reportant 1/3 des surfaces entre 10 ans et 15 ans. Le choix des zones s'est fait en fonction du niveau d'équipement et de l'opérationnalité des secteurs.

Au final, la consommation d'espaces sera de 233 ha sur 10 ans et 350 ha environ sur 15 ans. Elle baissera de 10% par rapport à la période des 15 dernières années.
D'autre part, des jardins situés en dents creuses ont été intégrés dans le calcul des dents creuses alors qu'ils seront difficilement mobilisables. Ils constituent un potentiel qui est pris en compte mais qui ne sera sans doute pas utilisés dans les années à venir. On estime que 20 % seulement (7 ha sur 34 ha) seront réellement mobilisés.
Par rapport au PLUi arrêté en mai 2019, la consommation d'espace baissera donc de 70 ha environ : 27ha de jardins et 42 ha de zone 1AU et 1AUf reclassés en zone non constructible (A ou N).

Globalement l'évolution des surfaces entre le PLUi arrêté et le PLUi approuvé est de 69 ha : 420 ha (p32 tome 2 du rapport de présentation) – 351 ha (capacité d'accueil tout confondu dans le PLUi approuvé). Cette diminution ne constitue pas une remise en cause de l'économie générale du projet dans la mesure où elle reste mesurée (-16%), que les surfaces pour l'habitat correspondent aux besoins en logements et que les objectifs de développement du projet de territoire (objectif démographique de 35000 habitants et accueil d'entreprises) demeurent inchangés.

La Communauté de Communes mettra en œuvre des procédures de modification et de déclaration de projet emportant mise en compatibilité avec le PLUi en fonction des besoins. Un bilan annuel sera réalisé afin d'évaluer la consommation d'espace et voir s'il est nécessaire de procéder à des évolutions du PLUi.

Dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur, il était indiqué que les ouvertures à l'urbanisation des zones 1AU seraient soumises à condition :

- « *l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après un bilan annuel. Si ce bilan montre que les objectifs du PLUi ne sont pas atteints ou sont rendus difficiles à atteindre sans ouvrir une zone 1AU. Dans ce cas, l'ouverture à urbanisation se fera par une procédure de modification du PLUi.* » En effet, le calcul des besoins en surface a été fait sans coefficient de rétention et la mise en œuvre du PLUi peut se heurter à des difficultés lors de la mobilisation

du foncier : par exemple, en cas d'indivision avec de nombreux propriétaires, de propriétaire majeur sous tutelle, de biens sans maître…

- *L'ouverture à urbanisation pourra se faire également dans le cas où un projet présente un intérêt général pour la collectivité* par une procédure de déclaration de projet.
- Afin de garantir que la consommation d'espace ne dépassera pas les besoins estimés dans le PLUi, la prescription serait alors complétée de la façon suivante : « *l'ouverture de ces zones à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à condition de fermer à l'urbanisation une autre zone en proportion équivalente de la surface ouverte si l'ouverture à l'urbanisation intervient dans un délai de moins de 10 ans à compter de l'approbation du PLUi.* »

Après vérification, il s'avère que l'inscription de ces dispositions dans le règlement sont susceptibles d'être entaché d'illégalité, aussi il a été préféré introduire **dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** une autre disposition qui permet de répondre aux attentes des services de l'Etat et du commissaire enquêteur : **un échéancier indique ainsi pour chaque zone, une échéance d'urbanisation.**

Les ouvertures à l'urbanisation des zones 1AUf seront soumises à condition :

- Atteindre 60 % de la commercialisation de la première tranche avant l'ouverture d'une nouvelle tranche.

La consommation d'espace par habitant va baisser dans le temps. Il est utile de rappeler les chiffres :
La consommation d'espaces entre 2005-2019 est de 392.4 ha (activité et habitat) avec un gain de population de 1659 habitants, soit une consommation de 2365 m² par nouvel habitant.
La consommation d'espace entre 2020-2035 serait de 350 ha environ (activité et habitat) avec un gain de population 4000 habitants, soit une consommation de 875 m² par nouvel habitant.

Des objectifs de densification sont affichés dans les OAP avec un minimum exigé dans chaque zone AU et 1AU et une recommandation pour inciter à plus de densité dans les opérations d'ensemble (18 logements/ha) dans les pôles principaux.

Hameaux (moins de 20 logements) classés en zone U

Sur les petits villages classés en zone U, après vérification, on en compte 4 qui sont en dessous du seuil de 20 logements. **Ces villages/hameaux sont reclassés en Ah dans le PLUi approuvé**.

Erreurs à corriger

La Communauté de Communes s'efforcera de corriger toutes les erreurs et d'améliorer la lisibilité du document, notamment : cartographies par commune au 1/5000 et au 1/2000 pour les centres bourgs et centres villes ; indication des numéros de parcelle sur les plan au 1/2000 ; amélioration du règlement pour retrouver plus facilement les STECAL…
Les modifications ont été faites dans le PLUi approuvé.

8. Les conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a remis une note de synthèse le 23 octobre 2019 comportant les observations du public ainsi que ses propres questions. En conséquence, la Conférence Intercommunale des Maires s'est réunie le 29 octobre 2019 pour les examiner et étudier les réponses à leur apporter. Un mémoire en réponse a été transmis au commissaire enquêteur le 6 novembre. Ce mémoire en réponse est annexé au rapport du commissaire enquêteur.
Au vu des réponses apportées par la Communauté de Communes dans son mémoire en date du 6 novembre 2019, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sous réserve considérant que les réponses apportées par la Communauté de Communes devraient permettre de lever ces réserves.
Dans le cas contraire, le commissaire enquêteur aurait donné un avis défavorable.

Il écrit : *« Ce mémoire apporte de nombreuses réponses aux avis et propose des modifications et adaptations **significatives** au projet . »*
*«Considérant la **qualité des réponses** apportées aux avis des personnes publiques associées »*

« ***Mais surtout l'évolution du projet*** *suite aux avis défavorables* »
L'avis favorable est assorti des réserves sont les suivantes :

- d'une réduction significative de la consommation d'espaces agricoles et naturels
- d'une suppression des zones U dans les hameaux de taille petite et moyenne
- d'un éloignement, d'une réduction ou d'une suppression des zones Aeol (éolien) très contestées qui risquent de créer des nuisances très fortes

« Les RESERVES émises par le Commissaire Enquêteur sont à priori déjà acceptées et prises en compte par le maître d'ouvrage, mais c'est le projet de mai 2019 qui était mis à l'enquête et il ne comportait pas ces modifications.
En effet, <u>le mémoire en réponse</u> du 5 novembre 2019 et <u>le dossier soumis à la Conférence Intercommunale</u> du 29 octobre 2019 affichent clairement :

- ***la réduction de 70 ha des surfaces à urbaniser par rapport au projet de mai 2019***
- ***le remplacement des zones U par les zones Ah dans les hameaux de moins de 20 habitations***
- ***le reclassement en 1AU et 1AUf (long terme) de plusieurs zones AU***
- ***des conditions strictes seront définies pour la transformation des zones 1AU(f) en zone AU(f)***
- ***la suppression des zones Aeol de la Crèche et Augé, celle de Pamproux sera maintenue ou supprimée suivant l'évolution du projet en cours.***

Il est acté par ailleurs que la Communauté de Communes effectuera toutes les rectifications d'erreurs signalées au cours de l'enquête et les adaptations nécessaires à une meilleure lisibilité des plans et du règlement ; ce sont les 2 pièces essentielles du PLUi qui seront utilisées lors de sa mise en application. *».*

En ce qui concerne les zones Aeol, ce point est traité au paragraphe « 2 Avis et remarques sur les zones Aeol (projets éoliens) » à la page 18.