

Le procès-verbal de synthèse a donc été présenté, commenté et remis le **mardi 31 octobre 2017 (14H00)** à M. JAGER Jean-Pierre, adjoint au maire chargé de l'urbanisme, des travaux et de l'environnement, au siège de l'enquête, hôtel de ville, 1 rue Gambetta à LOUDUN.

Outre la restitution des observations faites par le public au cours de l'enquête, le PV de synthèse comportait les questions posées par le commissaire enquêteur, qui sont les suivantes :

*Question : il est relevé que les observations du Centre régional de la propriété forestière n'ont pas fait l'objet de commentaires de la part du bureau d'études. Quelles réponses entendez-vous apporter à ces observations ?*

*Question : concernant en particulier, la demande faite sur le registre (R40) le 20/10/2017, le commissaire enquêteur souhaite disposer de plus de précisions sur le projet particulier que la collectivité envisage de réaliser sur le secteur 2Au visé.*

*Remarque : concernant la demande faite par lettre du 17/10/2017 (L4), sollicitant le déclassement « espace vert protégé » pour les parcelles AH 287 et 165, et quelques autres, le commissaire enquêteur souligne l'importance de la réponse qui sera apportée aux questions techniques soulevées par le requérant, et leur implication juridique.*

Le 15 novembre 2017, le commissaire enquêteur a été en possession du mémoire en réponse de la commune de LOUDUN, daté et signé le 14 novembre 2017 par M. DAZAS Joël, maire de LOUDUN. Une version numérique au format « pdf non copiable » qui avait été reçue le 14 novembre 2017 était illisible sur la colonne « Avis de la Commission urbanisme du 10 novembre 2017 » (utilisation d'une couleur d'arrière-plan trop soutenue). La même colonne restait difficile à lire en version papier.

Les principaux éléments de la réponse du porteur de projet au procès-verbal de synthèse ont été intégrés au rapport du commissaire enquêteur aux chapitres 5 et 6 ci-après (rubrique « Question posée par le commissaire enquêteur au porteur de projet, et réponse »). Le procès-verbal de synthèse ainsi que le mémoire en réponse figurent parmi les pièces annexes du rapport (module 3/3).

## **5 – NATURE des OBSERVATIONS faites par le PUBLIC,**

### **MÉMOIRE en RÉPONSE du porteur de projet ;**

### **ANALYSE et CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ;**

#### **La participation du public :**

Sur un plan général, les questions posées par la population au cours d'une enquête publique, quelle qu'elle soit, et les réponses apportées à ces questions par le responsable du projet font partie intégrante du **débat démocratique**. Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de **participer effectivement au processus de décision** en lui permettant de

présenter ses observations et propositions : principes d'une démocratie participative (article L123-13 du code de l'environnement).

Article L123-13, Modifié par Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 – article 236 :

*« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de ... participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions. »*

A ce stade, le commissaire enquêteur **qui exerce à titre indépendant**, a pour mission de faire **une analyse** personnelle et circonstanciée des principales problématiques soulevées par le projet de PLU de LOUDUN. **Ses conclusions** sont celles d'un homme libre, éclairé, s'appuyant sur le dossier d'enquête, sur les observations du public, sur l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), sur l'avis des Personnes Publiques Associées et autres personnes publiques, ainsi que sur ses constatations et sa réflexion personnelle.

## Analyse et conclusions du commissaire enquêteur

Les observations faites par le public sont au nombre de **82** et portent principalement sur des demandes individuelles et non sur la globalité du projet du PLU. Parmi les demandes qui ont été faites, **45** nécessitent une réponse.

Le commissaire enquêteur en a communiqué le contenu au maire dans son PV de synthèse remis le 31/10/2017, afin qu'il puisse se prononcer sur l'opportunité de satisfaire les demandes particulières. Celui-ci s'est prononcé dans un mémoire en réponse du 14/11/2017, reçu le 15/11/2017. Enfin, le commissaire enquêteur a donné son avis, sur l'opportunité de donner une suite favorable, ou non, aux observations et propositions apportées par le public.

### 5.1 - OBSERVATIONS du PUBLIC faites sur le REGISTRE

**Observation R1**, faite le 22/09/2017,

BOURDON Michel, Lassay, LOUDUN : Je demande que la parcelle AS 48, Lassay (planche Sud Ouest) soit constructible,

**Réponse du maire :**

Avis défavorable : écart non constructible en application des principes de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, et de respect des dispositions du PADD qui cherche à renforcer l'attractivité du centre-ville et qui plafonnent les extensions pour l'habitat à 5 ha compte tenu du potentiel de terrains constructibles, de logements vacants et de friches bâties présents dans le centre-ville.

NB: en dehors de la ville, les secteurs qui sont restés constructibles au PLU en cours d'approbation sont les villages de Rossay et de Véniers (présence d'une église) et les écarts disposant déjà d'un nombre de constructions significatif (Niré le Dolent, Velors et les Grandes Caves). Ils sont toutefois étendus de manière extrêmement limitée.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

La demande concerne une parcelle située au lieu-dit Lassay. Or ce lieu-dit n'a pas été retenu comme zone constructible U par le projet de PLU. Il n'est pas donc possible de répondre favorablement à cette demande, qui serait contraire à la définition des zones constructibles exposée au Rapport de Présentation, de même qu'au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du projet de PLU de LOUDUN, ainsi qu'à la loi dite Grenelle 2 portant Engagement National pour l'Environnement et à la loi ALUR.

**Avis défavorable.**

**Observation R5**, faite le 22/09/2017,

FERRY Jean-Jacques, ARCAY : Je souhaite que le terrain (classé en zone N) redevienne constructible : parcelles 544 et 265 (Veniers/pl. Nord),

**Réponse du maire :**

Avis défavorable : écart non constructible (cf. R1).

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Les 2 parcelles sont situées en dehors des zones constructibles U et sont de plus classées en « espace boisé classé ». Il n'est pas donc possible de répondre favorablement à cette demande, qui entraînerait un « mitage » du territoire que la réglementation actuelle ne permet pas.

**Avis défavorable.**

**Observation R7**, faite le 22/09/2017,

PAPIN Mireille, 3 rue des Justices, LOUDUN :

Je demande que mes parcelles de Gatebourg (classées en zone A) soient constructibles : parcelles 10 (planche Centre) et 404 (pl. Sud-est),

**Réponse du maire :**

Avis favorable : Ap, Rf dans le PLU de 2011 mais il y a continuité d'urbanisation.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Les 2 parcelles sont situées en dehors de zones constructibles Uc, mais elles se situent juste en limite. Leur classement resterait cohérent avec l'enveloppe urbaine déjà définie, et ne remettrait pas en cause profondément l'esprit du projet de PLU à cet endroit.

**Avis favorable pour la parcelle 10, et 404 pour partie** (alignement de la limite de constructibilité de la parcelle 404 avec la limite nord de la parcelle 11).

**Observation R10**, faite le 30/09/2017,

MESSIER Thierry, 5 rue des Tilleuls, Rossay, LOUDUN,

Je demande que mes parcelles 222 (Les Justices, planche Centre), 306, 476 et 477 (Les Roches, planche Centre) soient constructibles,

**Réponse du maire :**

Avis défavorable : écart non constructible (cf. R1)

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Les parcelles 222, 306 et 477 sont situées hors de l'enveloppe urbaine et ne peuvent pas être classées comme constructibles au risque d'entraîner un étalement urbain que la réglementation et le PADD ne permettent pas. La parcelle 476 est partiellement classée en Uc, mais il n'est pas possible de la classer entièrement, car elle enclavée et n'a pas directement accès aux réseaux.

**Avis défavorable.**

**Observation R11**, faite le 30/09/2017,

QUINTARD Philippe, 13 rue Maison à la Jolie, LOUDUN,

La parcelle 143 donne accès aux parcelles 21 et 22 (planche Centre) ...

**Réponse du maire :**

Concerne l'OAP n°2

Avis défavorable: les OAP matérialisent l'objectif du PADD de produire du logement dans l'enveloppe urbanisée et l'objectif de faire revenir des habitants dans la ville.

La suppression de l'OAP entrainerait une modification de l'économie générale du PLU et donc la nécessité de reprendre la procédure.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Observation ne comportant formellement aucune demande explicite. D'accord avec les principes exprimés par le maire.

**Avis défavorable.**

**Observation R12**, faite le 30/09/2017,

VILLAIN Pierre, 1 rue des Guitais, LOUDUN,

Je souhaite que mon terrain situé sur Verbrize (1259, 1282, 1271 : pl. Nord) soit constructible,

**Réponse du maire :**

Avis défavorable : écart non constructible (cf. R1).

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

La demande concerne une parcelle située au lieu-dit Verbrize. Or ce lieu-dit n'a pas été retenue comme zone constructible U (Ua, Ub ou Uc) par le projet de PLU. Il n'est pas donc possible de répondre favorablement à cette demande qui entraînerait un « mitage » du

territoire que la réglementation actuelle ne permet pas.

**Avis défavorable.**

**Observation R15**, faite le 30/09/2017,

BESNARD Mme, 28 rue des 4 croix, La Cochardière, LOUDUN,

Je ne suis pas d'accord avec le classement de mes parcelles 453, 270, 271, et 272 en « espace vert protégé » (La Cochardière, planche Nord),

**Réponse du maire :**

Avis défavorable : cela concerne un ensemble bâti en zone agricole où la constructibilité est donc limitée, la trame Espace vert correspond au parc boisé autour d'une belle bâtisse. De plus, la bâtisse est proche du contournement routier. La protection vise la préservation de son environnement et de la qualité paysagère de l'ensemble.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place pour appréhender l'environnement classé. Il a constaté que ce classement se justifiait parfaitement, et son apparence est même proche de celle d'un « espace boisé classé ».

**Avis défavorable.**

**Observation R20**, faite le 04/10/2017,

BAUDOIN Emmanuel, 05 la Jaltière, LOUDUN,

Ma parcelle ZV14 (pl. S. Est) est en « espace vert protégé », et je ne peux pas construire ma piscine,

**Réponse du maire :**

Avis favorable : la protection avait été mise en place dans le PLU de 2011. Hors, la végétation présente possède peu d'intérêt sur le plan paysager et de la continuité de la trame verte et bleue : supprimer le bloc sur tout le village

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

D'accord pour la solution globale retenue par le maire, et pour les mêmes raisons. La zone ne fera plus l'objet d'une protection.

**Avis favorable.**

**Observation R22**, faite le 09/10/2017,

XXX (observation signée mais non identifiée),

Pas de projet novateur pour redynamiser le centre-ville, et le rendre attractif aux logements,

**Réponse du maire :**

Pas de réponse.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Pris acte.

**Observation R30**, faite le 17/10/2017,

CHARBONNEAU Lucien, 36 av. de la gare, LOUDUN,

Je demande que mes parcelles de Niorteau (zone A) soient constructibles : parcelles ZW 152 et ZW 3 (pl. Sud-est)

**Réponse du maire :**

Avis défavorable : écart non constructible (cf. R1).

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

La demande concerne une parcelle située au lieu-dit Niorteau. Or ce lieu-dit n'a pas été retenu comme zone constructible U (Ua, Ub ou Uc) par le projet de PLU. Il n'est pas donc possible de répondre favorablement à cette demande qui entraînerait un « mitage » du territoire que la réglementation actuelle ne permet pas.

**Avis défavorable.**

**Observation R33**, faite le 17/10/2017,

AUCHER Marie-Christine, 2 rue de la liberté à MESSEME,

Je demande que mes parcelles de Vélors (zone A) soient constructibles : parcelles ZS 142 et ZS 141 (pl. Sud-est),

**Réponse du maire :**

Avis défavorable : écart non constructible (cf. R1).

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Les 2 parcelles sont situées au lieu-dit Vélors en dehors de la zone constructible Uc, mais juste en limite. Leur classement en zone U, en zone constructible remettrait nettement en cause le tracé de l'enveloppe urbaine à cet endroit, compte tenu de l'importance de ces parcelles. L'étalement urbain que cette demande induit est contraire à la réglementation actuelle.

**Avis défavorable.**

**Observation R35**, faite le 17/10/2017,

DUPONT Jeanne, 18 rue de l'Acadie, LOUDUN,

Je souhaite que ma parcelle n° 82 située à Lassay (zone A) soit constructible (pl. Sud-ouest),

**Réponse du maire :**

Avis défavorable : écart non constructible (cf. R1).

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

La demande concerne une parcelle située au lieu-dit Lassay. Or ce lieu-dit n'a pas été retenu comme zone constructible U (Ua, Ub ou Uc) par le projet de PLU. Il n'est pas donc possible de répondre favorablement à cette demande qui entraînerait un « mitage » du territoire que la réglementation actuelle ne permet pas.

**Avis défavorable.**

**Observation R39**, faite le 17/10/2017 (?),

GIROIRE Isabelle et Jean-Pierre, 2 rue Valentin Guilbault, Veniers, LOUDUN,

La limite entre la zone A et la zone Ub passe au milieu d'un bâtiment touchant mon habitation (parcelles 394 et 395) pl. Nord. Je souhaite que ce bâtiment soit entièrement classé en Ub,

**Réponse du maire :**

Avis favorable: erreur matérielle, intégrer tout le bâtiment.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Avis du maire partagé.

**Avis favorable.**

**Observation R40**, faite le 20/10/2017,

ARSONNEAU Christophe, pour SCI ABD, 37 rue des Fontaines Blanches, LOUDUN,

Je souhaite que les parcelles 578, 577, 499, 500, et 492 (pl. Centre) soient classées en zone Ub et non 2Au, afin de continuer notre activité,

**Réponse du maire :**

La commune appelle le propriétaire. Zone à risque effondrement + non souhaitable de conforter une activité sur ce site enclavé et non adapté à un trafic poids lourds. La zone 2AU permet le maintien de l'activité.

Possibilité d'ouverture à l'urbanisation moyennant prise en compte risque effondrement.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

La commune appelle l'attention du propriétaire sur la situation particulière des parcelles visées, et l'activité exercée. La commune confirme bien son projet à terme d'affecter cet espace à l'habitat. La demande ne peut être satisfaite.

**Avis défavorable.**

**Observation R41**, faite le 19/10/2017 (?),

PERRIER M. et Mme, Charrière de Rossay, rue de la Fontaine du Vieux d'Oy, LOUDUN,

Les mobiles homes résidentiels peuvent-ils être implantés en extension de l'habitation en zone agricole ?

**Réponse du maire :**

Avis défavorable: Le mobil home serait assimilé à une construction nouvelle en zone agricole. L'intégration en serait discutable.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Avis partagé.

**Avis défavorable.**

**Observation R45**, faite le 23/10/2017,

AIREAULT Gilbert 10 rue des Tiveaux à OUZILLY VIGNOLLES,

Pour ma parcelle n° 40 située rue des Epinettes, dans l'OAP n° 2 (pl. Centre) : je ne suis pas d'accord avec ce projet qui limite mes droits de vendre isolément.

**Réponse du maire :**

Avis favorable uniquement pour retirer la partie au nord qui ne peut être accessible que par un chemin privé.

Voir aussi motivations de la remarque R11.

NB: l'OAP n'empêche pas les opérations isolées. Le respect de l'OAP consiste à ce que les permis de construire déposés isolément ne compromettent pas la faisabilité du reste de l'opération. Les constructions susceptibles de voir le jour le long des voies disposent d'une latitude certaine à se réaliser contrairement à celles situées en fond de parcelle.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Le classement en zone Uc d'un ensemble de parcelles au sein de l'OAP n° 2, dont la parcelle n° 40, a pour but de désenclaver certaines parcelles de cœur d'îlot, et d'éviter les « dents creuses » potentielles. D'accord avec l'avis du maire.

**Avis favorable conditionnel.**

**Observation R46**, faite le 23/10/2017,

BARREAU Régis, pour la SCI de la Mottellerie, LOUDUN,

Les Preignes, parcelle 35 (pl. Sud-ouest) : je demande le déclassement de la partie « espace vert protégé » car il s'agit d'un parking en enrobé ;

**Réponse du maire :**

Avis favorable: pas de support paysager existant, mais à l'origine, dans le PLU de 2011, cet outil était également là pour signifier la volonté d'une insertion paysagère des installations.



**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Pour tenir compte de la réalité,

**Avis favorable.**

**Observation R46**, faite le 23/10/2017,

BARREAU Régis, pour la SCI de la Mottellerie, LOUDUN,

Les Preignes, parcelle 35 (pl. Sud-ouest) : je demande que toute la parcelle soit classée en zone commerciale pour y développer mon commerce,

**Réponse du maire :**

Avis défavorable: le PADD prévoit des zones d'activités dédiées.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Le classement en zone commerciale aurait pour effet de permettre de nouvelles constructions qui contribueraient à accentuer « l'étalement urbain » en dehors des zones dédiées, que la réglementation actuelle ne permet pas.

**Avis défavorable.**

**Observation R48**, faite le 23/10/2017,

COMTE Mathieu, architecte, pour c/ de la Sté LOUDUNDIS, Centre Leclerc, LOUDUN,

Demande de précision réglementaire sur les hauteurs constructibles, les limites constructibles et retraits vis à vis des limites de propriétés et emprises publiques (zones Ua et 1AUh). L'aménagement d'un commerce zone 1AUh semble incompatible avec les hauteurs de constructions voisines (habitations).

**Réponse du maire :**

Avis favorable à l'éclaircissement de la portée du règlement.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

D'accord sur la nécessité d'apporter des précisions.

**Avis favorable.**

**Observation R50**, faite le 23/10/2017,

LECLERC Michel, 2 impasse des cerisiers, Vaon, LES TROIS MOUTIERS,

Je demande que la parcelle 564, les Champs de la Loge à Veniers (pl. Nord), soit constructible

**Réponse du maire :**

Avis défavorable: une partie de la parcelle a été rendue constructible dans le présent PLU.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

La parcelle 564 est déjà classée en partie en zone Uc, qui permet la construction d'une maison sur un terrain situé tout en longueur. Il est possible d'envisager de redessiner à la marge le périmètre constructible, pour disposer d'un terrain aux dimensions plus équilibrées ; mais cela ne peut se faire qu'à la condition de limiter le droit à **un seul terrain à bâtir** sur l'espace déjà classé, pour maîtriser l'espace soustrait à l'agriculture et permettre un accès facile au reste de la parcelle 564 qui a vocation à demeurer agricole.

**Avis favorable conditionnel.**

**Observation R51**, faite le 23/10/2017,

MIGNONNEAU Damien, Niré le Dolent, 67 rue des Maisons Neuves, LOUDUN,

Je demande que la parcelle 1230, au bourg de Niré le Dolent (pl. Nord) soit constructible,

**Réponse du maire :**

Avis favorable sous réserve de la présence des réseaux.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

D'accord pour satisfaire la demande aux conditions suivantes : présence des réseaux ; limiter la partie constructible de la parcelle, en prolongeant le trait placé en limite de parcelles 628, 629, 1243, 1241, 1239, ... par cohérence avec l'enveloppe urbaine déjà tracée.

**Avis favorable conditionnel.**

**5.2 - OBSERVATIONS du PUBLIC faites par LETTRES****Observation L1**, faite le 04/10/2017,

POUGE Olivier et Mme, Rossay, LOUDUN,

La parcelle A125 située à Rossay (pl. Sud Est) est coupée en 2, dont une partie en zone A : demande que la parcelle entière soit classée constructible.

**Réponse du maire :**

Avis favorable.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

La parcelle A125 située à Rossay était déjà classée pour partie en zone UB. La modification de la limite constructible ne modifie qu'à la marge le tracé de l'enveloppe urbaine.

**Avis favorable.**

**Observation L2**, faite le 13/10/2017,

JAGER Jean-Pierre, adjoint urbanisme, pour le compte de la commune de LOUDUN,

Rectification d'une erreur matérielle : classer la parcelle YA 496 incluse au lotissement Mazault en zone Ue et non A.

**Réponse du maire :**

Avis favorable.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

La parcelle YA, qui est incluse au lotissement route de Mazault, est située en dehors du projet de zones constructibles Uc, mais elle se situe juste en limite. Son classement restera cohérent avec l'enveloppe urbaine déjà définie, et s'inclura parfaitement au projet communal de densification urbaine.

**Avis favorable.**

**Observation L2**, faite le 13/10/2017,

JAGER Jean-Pierre, adjoint urbanisme, pour le compte de la commune de LOUDUN,

Rectification de zonage sur l'OAP n°1, futur Centre de loisirs mineurs : extension modeste de la zone Uc vers le sud-ouest (actuelles parcelles 18 et 20) pour la réalisation du projet,

**Réponse du maire :**

Avis favorable.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Cette modification du projet de PLU dans ce secteur est nécessaire à la réalisation d'un équipement de la commune, et n'altère pas le projet global de PLU.

**Avis favorable.**

**Observation L3**, faite le 16/10/2017,

MEUNIER Dominique, 30 rue Clément Ader, LOUDUN,

Parcelles ZO 421 et ZO 352 (pl. Nord) : y aura-t-il un fossé ? Alors quel accès pour mes parcelles ? Le reste de mes parcelles sera-t-il constructible ?

**Réponse du maire :**

Concerne le zonage d'assainissement pluvial.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

L'ouverture des parcelles ZO 421 et ZO 352 sur l'avenue du Val de Loire permet actuellement d'accéder à ces 2 grandes parcelles à vocation agricole. Il ne peut être autorisé d'y construire sur l'ensemble de ces parcelles, car cela contribuerait à accentuer « l'étalement urbain », que la réglementation actuelle ne permet pas.

**Avis défavorable.**

**Observation L4**, faite le 17/10/2017,

MOUSSEAU Michel, 21 av. de Touraine, LOUDUN,

Je demande le déclassement « espace vert protégé » pour les parcelles AH 287 et 165 (pl. Centre), et dans la même logique des parcelles AH 154, 155, 156 et 159 (sous réserve).

**Réponse du maire :**

Avis favorable : la commission ne souhaite pas maintenir la protection qui avait été motivée en 2011 par la présence de parcs arborés qui sont toujours présents en 2017.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Les parcelles concernées contribuent à stabiliser le réservoir de biodiversité qu'elles sont devenues au sein de la ville, en relation avec des corridors écologiques voisins, constitués par les fonds de jardins des propriétés riveraines. Elles peuvent garder cette fonction sans la contrainte de classement, et ainsi laisser la place à une gestion plus souple de l'espace urbain.

**Avis favorable.**

**Observation L5**, faite le 17/10/2017,

GABIGNON Marie-Thérèse, 10 rue des Meures, LOUDUN,

Je demande que mes parcelles AH 154 et AH 155 ne soient plus classées en « espace vert protégé » (pl. Centre),

**Réponse du maire :**

Avis favorable : la commission ne souhaite pas maintenir la protection fixée en 2011 (même situation que le cas L4).

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Les parcelles concernées contribuent à stabiliser le réservoir de biodiversité quelles sont devenues au sein de la ville, en relation avec des corridors écologiques voisins, constitués par les fonds de jardins des propriétés riveraines. Elles peuvent garder cette fonction sans la contrainte de classement, et ainsi laisser la place à une gestion plus souple de l'espace urbain.

**Avis favorable.**

**Observation L6**, faite le 16/10/2017 (?),

GAUTIER Micheline, Malaquais, Chalais

Demande de classement en terrain constructible d'une parcelle (non désignée), en forme de triangle située à Nouère en zone A (pl. S-Est)

**Réponse du maire :**

Avis défavorable : écart non constructible (cf. R1).

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

La demande concerne une parcelle située au lieu-dit Nouère. Or ce lieu-dit n'a pas été retenu comme zone constructible U (Ua, Ub ou Uc) par le projet de PLU. Il n'est donc pas possible de répondre favorablement à cette demande qui entraînerait un « mitage » du territoire que la réglementation actuelle ne permet pas.

**Avis défavorable.**

**Observation L7**, faite le 17/10/2017,

MARCHET J. Jacques, 15 rue de la Loge, Veniers, LOUDUN,

Je demande de pouvoir construire un hangar sur une partie de la parcelle 506 à Veniers (pl. Nord) en zone A : je souhaite que cette partie soit constructible,

**Réponse du maire :**

Avis défavorable: l'extension demandée est assimilable à de la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Le projet de construction ne peut que s'inscrire dans le cadre du règlement de la zone A.

**Avis défavorable.**

**Observation L8**, faite le 18/10/2017,

FERRY Sylvette, 54 fg St-Lazare

Je demande que la parcelle AL 145, située fg St-Lazare, en zone A, avec accès rue Montaigne (pl. S-Ouest), soit constructible

**Réponse du maire :**

Avis défavorable: une partie de la parcelle a été rendu constructible dans le présent PLU.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

La parcelle AL 145 est déjà classée partiellement en zone Uc constructible. Il n'est pas possible que la parcelle le soit entièrement. Cela contribuerait à accroître l'enveloppe urbaine actuelle et favoriser « l'étalement urbain », que la réglementation actuelle ne permet pas.

**Avis défavorable.**

**Observation L9**, faite le 19/10/2017,

THOMAS Patrick, 23 Bd Jean Pascault

Je demande que les parcelles 346, 344 et 350, et 386 soient sorties de l'OAP n°3 Le Pasquin (pl. Centre).

**Réponse du maire :**

Concerne l'OAP n°2.

Avis défavorable: les OAP matérialisent l'objectif du PADD de produire du logement dans l'enveloppe urbanisée et l'objectif de faire revenir des habitants dans la ville.

La suppression de l'OAP entrainerait une modification de l'économie générale du PLU et donc la nécessité de reprendre la procédure.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Le respect de l'OAP consiste à ce que les permis de construire déposés isolément ne compromettent pas la faisabilité du reste de l'opération.

L'intéressé demande à avoir accès à la voirie par l'arrière de sa maison, alors qu'il dispose déjà, après un fort dénivelé, d'une surface plane raisonnable sur le côté de sa maison située en marge de la parcelle 334 (voir profil altimétrique et carte sur [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)).

Sa demande pourrait trouver une solution, lors de la réalisation de l'OAP n° 3, si le projet de partage de l'îlot Le Pasquin en lots constructibles et voies de circulation intérieure, permettait à l'intéressé d'accéder à la voirie par l'arrière de sa maison.

**Avis défavorable.**

*Observation L10, faite le 19/10/2017,*

THOMAS Paulette, 23 bis Bd Jean Pascault, LOUDUN,

Je demande que les parcelles 348, 385 et 389, soient sorties de l'OAP n°3 Le Pasquin (pl. Centre)

**Réponse du maire :**

Concerne l'OAP n°2.

Avis défavorable: les OAP matérialisent l'objectif du PADD de produire du logement dans l'enveloppe urbanisée et l'objectif de faire revenir des habitants dans la ville.

La suppression de l'OAP entrainerait une modification de l'économie générale du PLU et donc la nécessité de reprendre la procédure.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Le respect de l'OAP consiste à ce que les permis de construire déposés isolément ne compromettent pas la faisabilité du reste de l'opération.

L'intéressée demande à avoir accès à la voirie par l'arrière de sa maison, alors qu'elle dispose déjà, après un fort dénivelé, d'une surface plane conséquente devant sa maison située en fond de parcelle 26 (voir le profil altimétrique sur [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)).

Sa demande pourrait trouver une solution, lors de la réalisation de l'OAP n° 3, si le projet de partage de l'îlot Le Pasquin en lots constructibles et voies de circulation intérieure, permettait à l'intéressé d'accéder à la voirie par l'arrière de sa maison.

**Avis défavorable.**

**Observation L11**, faite le 23/10/2017,

QUINTARD J. Mme, 27 rue Jean Pascault, LOUDUN,

Vu le PLU, secteur Le Pasquin (OAP n°3), je demande que les parcelles 21, 22, 23, 143 et 19 (pl. Centre) restent indissociables

**Réponse du maire :**

Concerne l'OAP n°2.

Avis défavorable: les OAP matérialisent l'objectif du PADD de produire du logement dans l'enveloppe urbanisée et l'objectif de faire revenir des habitants dans la ville.

La suppression de l'OAP entraînerait une modification de l'économie générale du PLU et donc la nécessité de reprendre la procédure.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Le respect de l'OAP consiste à ce que les permis de construire déposés isolément ne compromettent pas la faisabilité du reste de l'opération.

L'intéressée demande à avoir accès à la voirie par l'arrière de sa maison, alors qu'elle dispose déjà, d'une surface plane raisonnable sur le côté de sa maison située en marge de la parcelle 23 (voir le profil altimétrique sur [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)).

Sa demande pourrait trouver une solution, lors de la réalisation de l'OAP n° 3, si le projet de partage de l'îlot Le Pasquin en lots constructibles et voies de circulation intérieure, permettait à l'intéressé d'accéder à la voirie par l'arrière de sa maison.

**Avis défavorable.**

**Observation L12**, faite le 23/10/2017,

VILLAIN Philippe, 1 rue de la Maison Blanche, LOUDUN,

Sur le village de Verbrize (pl. Nord), je demande que la parcelle C 1219 reste constructible

**Réponse du maire :**

Avis défavorable : écart non constructible (cf. R1).

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

La demande concerne une parcelle située au lieu-dit Verbrize. Or ce lieu-dit n'a pas été retenu comme zone constructible U (Ua, Ub ou Uc) par le projet de PLU. Il n'est pas donc possible de répondre favorablement à cette demande qui entraînerait un « mitage » du territoire que la réglementation actuelle ne permet pas.

**Avis défavorable.**

**Observation L13**, faite le 23/10/2017,

GIROIRE Jean-Pierre et Isabelle, 2 rue Valentin Guilbault, Veniers, LOUDUN,

Nous souhaitons que les parcelles A392 et A511 soient constructibles

**Réponse du maire :**

Avis défavorable: l'extension demandée est assimilable à de la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Il ne peut être autorisé de construire sur ces 2 parcelles, car cela contribuerait à accentuer « l'étalement urbain », que la réglementation actuelle ne permet pas.

**Avis défavorable.**

**Observation L14**, faite le 23/10/2017,

KLING André, 31 rue de Maison Neuve, Niré le Dolent (pl. Nord), LOUDUN,

Pourquoi le chemin rural partant de la parcelle 1036 ne se poursuit pas jusqu'aux parcelles 1291 (sur la carte ?), 655, 654 et 651 ?

**Réponse du maire :**

Problème de cadastre et non de PLU.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Sujet hors enquête.

**Observation L15**, faite le 23/10/2017,

LANDAIS Franck et Patricia, 7 impasse du Martiel, LOUDUN,

Nous demandons que les parcelles C 343, 344, 884, 1107 et 1115, situées Bas Niré (pl. Nord), soient totalement classées en zone A, et non en zone N

**Réponse du maire :**

Avis défavorable: enjeu paysager en bord de route, de plus la partie en bord de route est classée EBC donc non constructible.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Avis du maire partagé.

**Avis défavorable.**

**Observation L16**, faite le 23/10/2017,

RENELIER Benoit, 8 av de la gare, LOUDUN,

Conteste le classement en zone inondable des parcelles lui appartenant : n°331, 332 rue du rempart, n° 333, 334 rue du Pasquin, n°12 et 13 bd Jean Pascaud (pl. Centre).

**Réponse du maire :**

Avis défavorable: La zone inondable fait référence à l'étude pluviale sur le pluvial qui a mis



en évidence le débordement probable des réseaux EP en cas de forte pluie. La zone n'est pas inconstructible mais demande à ce que des précautions soient prises.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Les parcelles 331, 332, 373, 336, 333, 334 présentent un relief tourmenté. « L'étude pluviale sur le pluvial ... a mis en évidence le débordement probable des réseaux EP en cas de forte pluie ». A défaut de justifier que l'étude est erronée, le projet de PLU doit en tenir compte.

**Avis défavorable.**

**Observation L16**, faite le 23/10/2017,

RENELIER Benoit, 8 av de la gare, LOUDUN,

Signale la présence de zone à risque cavité, place Ste Croix (arcades actuelles et anciennes arcades) (pl. Centre),

**Réponse du maire :**

Avis favorable : la commune retient l'information signalée dans une logique de principe de précaution par rapport à la connaissance imparfaite du risque cavité.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Pris note.

**Observation L16**, faite le 23/10/2017,

RENELIER Benoit, 8 av de la gare, LOUDUN,

Signale le risque d'éboulement et l'absence de consolidation, sur la parcelle 330, rue du rempart (pl. Centre), ouverte au public.

**Réponse du maire :**

Avis favorable : la commune retient l'information signalée dans une logique de principe de précaution par rapport à la connaissance imparfaite du risque cavité.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Pris note.

**Observation L16**, faite le 23/10/2017,

RENELIER Benoit, 8 av de la gare, LOUDUN,

Conteste un risque effondrement sur la parcelle 122, rue de l'estrapade (pl. Centre), et signale la présence d'élément de patrimoine sur cette parcelle (grand escalier).

**Réponse du maire :**

Avis défavorable : la source d'information est celle de l'Etat, elle n'a pas à être remise en cause dans l'attente d'un PPR.

NB: l'information sur le risque cavité entraîne la nécessité de justifier de l'absence de cavité au moment du permis de construire

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Avis du maire partagé.

**Avis défavorable.**

**Observation L17**, faite le 23/10/2017,

COMTE Mathieu, architecte, pour c/ de la Sté LOUDUNDIS, Centre Leclerc, LOUDUN,

Demande de précisions réglementaires, Zone Ua : art. Ua4 et Ua3 ; Uh3 et Uh4 (pl. Sud-ouest).

**Réponse du maire :**

Absence de réponse.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Demande de précisions à apporter au règlement d'urbanisme.

**Avis favorable** à l'étude de complètement.

**Observation L17**, faite le 23/10/2017,

COMTE Mathieu, architecte, pour c/ de la Sté LOUDUNDIS, Centre Leclerc, LOUDUN,

OAP n°7 : permettre une modification de l'espace boisé en maintenant une bande périphérique de 3 m, et replanter aux limites de parcelles dédiées à l'habitation (pl. Sud-ouest).

**Réponse du maire :**

Avis favorable : mettre en cohérence l'OAP avec le règlement graphique qui matérialise une bande paysagée sur le pourtour d'une profondeur de 3 m.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Le bois de résineux qui appartient manifestement à la Trame Verte, qui participe aussi à la qualité d'entrée de ville (par rapport à la D61C et au giratoire de la D347), et qui assure enfin la protection des habitations voisines vis à vis des activités économiques et des voies de circulation, doit être largement préservé.

**Avis défavorable** à une bande paysagère périphérique **uniforme de 3 mètres** (cf. développements au § 7.3.6 du rapport d'enquête).

### **5.3 - OBSERVATIONS du PUBLIC faites par COURRIELS**

**Observation C2**, faite le 15/10/2017,

RENELIER Antoine, 16 av du Poitou, LOUDUN,

Demande de classement en zone Uc et non en zone A, de la parcelle AL 88, située rue Trop Coût à Loudun (pl. S-ouest).

**Réponse du maire :**

Avis défavorable : absence de réseaux.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Pour la même raison que celle exprimée par le maire,

**Avis défavorable.**

**Observation C3**, faite le 23/10/2017,

RENELIER Didier, didier.renelier@safrangroup.com

Je m'associe au courrier de mon frère Benoit RENELIER pour mes biens en indivision et en SCI avec lui.

**Réponse du maire :**

Absence de réponse.

**Analyse et avis du commissaire enquêteur :**

Pris note : mêmes réponses que pour les observations L16.

## **6 – NATURE des OBSERVATIONS faites par les PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES,**

**et par les PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES ;**

**MÉMOIRE en RÉPONSE du porteur de projet ;**

**ANALYSE et CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ;**

La liste des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes consultées a été dressée au § 1.10.2 ci-dessus.

Les réponses apportées par certaines Personnes Publiques Associées (PPA) qui comportaient des réserves ou des observations, ont fait l'objet d'une demande écrite du commissaire enquêteur adressée au maire de LOUDUN, afin qu'il puisse indiquer comment il entendait répondre à ces réserves ou observations. Une lettre à l'attention de M. le maire de LOUDUN

a été remise à Mme POIRIER responsable du service de l'urbanisme de la ville, **le samedi 30 septembre 2017**, à l'occasion de la 2ème permanence. Il lui a été indiqué que celle-ci, comme la réponse apportée, seraient incluses au dossier d'enquête pour participer au débat public. La « liste des pièces du dossier d'enquête mises à la disposition du public à l'ouverture de l'enquête » a été complétée par l'adjonction de ce document à la liste, comme c'est prévu à l'article R12314 du Code de l'environnement.

Une copie de cette lettre a été jointe le jour même au dossier d'enquête papier, et la demande a été faite à Mme POIRIER de l'intégrer le plus rapidement possible au dossier numérique.

Les questions posées ainsi que les réponses du maire ont été intégrées à la rubrique ci-dessous.

## **6.1 - Avis de synthèse des Services de l'État**

L'« Avis de synthèse des Services de l'État » a été rendu par Mme la Préfète de la Vienne par note du 11 septembre 2017. Cet avis comportait une « **réserve impérative** » émise par la représentante de l'État, et une demande de « **prise en compte des observations** figurant dans l'**annexe technique** ».

Le risque cavité a bien été identifié par le projet de PLU. Il fait l'objet d'une orientation politique dans le projet d'aménagement et d'orientation (PADD), mais n'a pas fait l'objet de dispositions réglementaires contraignantes. La Préfète de la Vienne pose donc le principe d'une **réserve impérative pour que ce risque soit traduit dans le règlement du PLU**.

Dans le cadre d'un courrier du 30 septembre 2017, le commissaire enquêteur a interrogé M. le maire de LOUDUN, dans les termes suivants :

**« Les questions ouvrant débat :**

**L'Avis de synthèse :**

*« ... Le risque cavité, principal risque identifié sur la commune, ... Il conviendra par conséquent de conférer une force normative à l'orientation fixée en ... (l') intégrant ... dans le règlement ».*

*« ... avis favorable au projet de PLU, sous réserve impérative d'une traduction réglementaire du risque cavités et de la prise en compte des observations figurant dans l'annexe technique ... »*

**L'Annexe technique** à l'Avis de synthèse des services de l'État (8 pages) :

Analyse du projet :

il est relevé entre autres choses :

- des incohérences dans les chiffres annoncés au rapport de présentation (cf. Annexe technique p 3/8), et une réserve foncière CAREO non justifiée ;
- des omissions ou des imprécisions en matière de biodiversité, en matière de gestion de l'eau (pluviale, aquatique ou assainissement), en matière de sécurité routière, en matière de publicité, en matière de risques naturels (cavités, inondations) ;
- ...

Autres remarques :

il est relevé entre autres choses :

- une erreur de pagination dans le rapport de présentation ;
- des omissions dans la légende de certaines OAP ;
- des omissions ou des imprécisions dans la rédaction du règlement ;
- des omissions dans les zonages figurant aux documents graphiques ;

- des omissions dans les annexes ;
- ...

**Question du commissaire enquêteur :** *comment entendez-vous répondre à la « réserve impérative » émise par Mme la Préfète représentante de l'État, et à sa demande de « prise en compte des observations figurant dans l'annexe technique » rédigée par ses services ?*

### Réponses apportées par le maire :

Après propositions du bureau d'étude au Conseil Municipal d'Approbation, et l'Avis rendu par la Commission urbanisme du 10/11/2017, voici les réponses apportées :

- **Sur l'Avis de synthèse : compléments au règlement écrit et graphique**

Prise en compte du risque cavité à mentionner dans le règlement de chaque zone via le complément suivant : « Dans les secteurs à risque d'effondrement identifiés dans la pièce n°6.3 en annexe, les affectations et usages du sol ainsi que les destinations des constructions autorisées par le présent règlement devront être adaptées à la nature du sol et ne pas aggraver le risque effondrement de cavité de l'unité foncière et des propriétés circumvoisines » ; Commission d'urbanisme : *Avis favorable.*

Gestion des eaux pluviales, la solution compensatoire doit être définie : *Avis favorable sur le principe, reprendre avis détaillé, à traiter en lien avec le prestataire de l'étude sur le pluvial.*

Publicité : *La commune ne se positionne pas pour l'instant sur l'opportunité d'un RLP.*

Amélioration lisibilité des bâtiments pouvant changer de destination : *absence de réponse.*

Distinguer zone inondable et zones humides : *absence de réponse.*

Mettre en cohérence la légende des éléments paysagers à protéger avec les dispositions du règlement écrit (ex: espace vert protégé) : *absence de réponse.*

Prise en compte de l'AZI du Négron : *Avis favorable.*

Modification de référence concernant un arrêté ministériel : *absence de réponse.*

Compléments de rédaction du règlement proposés par l'ARS (Interdictions, Section 3, Article 4, Article 8) : *absence de réponse.*

- **Sur l'Avis de synthèse : compléments au rapport de présentation**

Suppression de la notion de STECAL pour les secteurs Ae et Ne : *absence de réponse.*

Rectification surface zone 1AUh : *absence de réponse.*

Justification des besoins de 14ha en zone 2AUh : *Eléments de justification à compléter par la commune : une partie des 14ha comprennent un site d'activité plus ou moins utilisé ; réorientation du développement au Sud (et non au Nord et au Sud comme dans le précédent PLU). Avis favorable sur les justifications rappelées.*

Biodiversité : identifier et quantifier les haies, zones humides, boisements : *absence de réponse.*

Légende de la carte du zonage d'assainissement : *absence de réponse.*

Mentionner le PRGI : *absence de réponse.*

- **Sur l'Avis de synthèse : complément aux OAP**

Légende OAP : *absence de réponse.*

OAP et sécurité routière : *Rappel de la justification de l'OAP : pas de création d'accès sur la RD contrairement à ce qui est dit. La continuité douce s'inscrit dans l'emprise de la zone N, en nette recul de la RD et vise à faciliter et à diversifier les accès vers CAREO via les liaisons douces interquartier: cela permet de réduire le recours à la voiture et les liaisons cyclables constituent aussi des espaces tampon entre zones résidentielles et zones d'activité. Avis favorable sur les justifications rappelées.*

- **Sur l'avis Préfecture - CDPENAF (courrier du 18 septembre 2017)**

Erreur matérielle à Rossay : *A rectifier. Avis favorable.*

Difficulté d'appréciation des possibilités d'extension des constructions d'annexes non agricoles en zone agricole et naturelle : *Avis favorable: 6 m à l'égout maxi.*

Emprise au sol de 60 m<sup>2</sup> trop importante pour les annexes : *Ne pas contraindre les annexes.*

#### **Analyse et observations du commissaire enquêteur :**

Les réponses apportées par la mairie de LOUDUN à la « réserve impérative », ainsi qu'aux « observations figurant dans l'annexe technique » rédigée par les services de l'État répondent en grande partie aux différentes omissions ou imperfections relevées.

**6.2 – Avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) :** Les recommandations faites par l'ARS sont reprises par l'annexe technique à l'avis de synthèse des services de l'État, dont il est question ci-dessus.

#### **6.3 – Avis de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC)**

L'avis de la Direction régionale des affaires culturelles Nouvelle-Aquitaine, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) a été formulé par note du 27 juin 2017.

Dans le cadre d'un courrier du 30 septembre 2017, le commissaire enquêteur a interrogé M. le maire de LOUDUN, dans les termes suivants :

##### **« les questions ouvrant débat :**

« Le représentant de l'UDAP relève :

- « la protection paysagère de la ville médiévale de Loudun est insuffisante ... »,
- l'absence de mode de gestion des limites paysagères sud de la ville,
- l'absence de mode de conservation ou restauration des patrimoines identifiés hors « site patrimonial remarquable »,

**Question du commissaire enquêteur :** comment entendez-vous répondre à ces observations ?

##### **Réponses apportées par le maire :**

Après propositions du bureau d'étude au Conseil Municipal d'Approbation, et l'Avis rendu par la Commission urbanisme du 10/11/2017, voici les réponses apportées :

Protection paysagère de la ville médiévale insuffisante : passage de zones N en A : *Rappel du choix des élus : très rare possibilité d'implantation de nouvelles constructions agricoles dans*

*ces secteurs, des mesures d'intégration doivent être prévues. Avis défavorable sur les justifications rappelées.*

Limites paysagères au droit des emprises commerciales sans mode de gestion. *Concerne surtout la façade de la zone artisanale ; le choix des élus est de laisser de la souplesse. La question des enseignes dans RLPI. Avis défavorable sur les justifications rappelées.*

Absence de fiche guidant la conservation ou la restauration des bâtiments inventoriés hors site patrimonial remarquable (ZPPAUP). *A voir dans le cadre de l'évolution de la ZPPAUP. Avis défavorable sur les justifications rappelées.*

#### **Analyse et observations du commissaire enquêteur :**

Les réponses apportées par la mairie de LOUDUN aux observations de la DRAC paraissent ne répondre que partiellement aux différentes omissions ou imperfections relevées.

#### **6.4 – Avis du Centre régional de la propriété forestière (CRPF)**

L'avis du Centre régional de la propriété forestière (CRPF) a été donné par courriel du 12 juin 2017.

Dans le cadre d'un courrier du 30 septembre 2017, le commissaire enquêteur a interrogé M. le maire de LOUDUN, dans les termes suivants :

##### **« Les questions ouvrant débat :**

« les bois de votre commune ont systématiquement ... été classés en EBC (espace boisé classé) » ... « son utilisation ne doit pas être redondante avec les réglementations existantes » ... « réserver le classement aux éléments remarquables susceptibles d'être défrichés sans l'autorisation de l'administration : arbres isolés, haies et îlots boisés de moins de 1 ha »

**Question du commissaire enquêteur :** comment souhaitez-vous éviter ces situations de surclassement des boisements ?

##### **Réponse apportée par le maire :**

Après proposition du bureau d'étude au Conseil Municipal d'Approbation, et l'Avis rendu par la Commission urbanisme du 10/11/2017, voici les réponses apportées :

Retirer les EBC sur les parcelles boisées :

*La mise en place des EBC est motivée par la particularité du paysage Loudunais où alternent grandes zones ouvertes et îlots boisés: les îlots boisés constituent des espaces de nature structurants dans la TVB de Loudun. Avis défavorable.*

##### **Analyse et observations du commissaire enquêteur :**

Les réponses apportées par la mairie de LOUDUN aux observations du CRPF ne paraissent pas répondre aux différentes imperfections relevées.

#### **6.5 – Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)**

La MRAe a considéré, par une décision du 3 octobre 2016, que « le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de LOUDUN » n'était pas « susceptible d'avoir des incidences significatives sur la santé humaine et l'environnement ». Il a rappelé néanmoins, « qu'un **plan de prévention** est prescrit », que « la ville, confrontée au **risque inondation**

lors de fortes pluies due à la saturation du réseau unitaire, met en œuvre un zonage d'assainissement et son règlement associé, destinés à encadrer les projets d'aménagement ».

#### **Analyse et observations du commissaire enquêteur :**

L'avis de la MRAe était obligatoire. Cet avis a été sollicité à juste titre avant l'ouverture de l'enquête, et sa décision était bien jointe au dossier d'enquête. Cet avis rappelle l'importance de formaliser un **plan de prévention des risques**.

#### **6.6 – Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles, et forestiers (CDPENAF),**

La CDPENAF a été saisie par une demande faite le 02/08/2017, adressée à la Direction départementale des territoires (DDT) / Service urbanisme et aménagement / unité de planification à POITIERS, au titre de chacun des articles suivants du Code de l'urbanisme. Une copie de cette saisine figure bien au dossier d'enquête, dans l'espace « Avis des PPA ». Motifs de saisine :

- art. L153-16 et L142-5 du Code de l'urbanisme (élaboration d'un PLU avec réduction des surfaces des espaces naturels et agricoles, hors périmètre d'un SCOT approuvé),
- L142-4 et L153-33 du Code de l'urbanisme (urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCOT),
- L151-13 du Code de l'urbanisme (délimitation dans les zones agricoles et forestières de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée ou STECAL),
- L151-12 du Code de l'urbanisme (extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants, dans les zones agricoles, naturelles et forestières).

La CDPENAF a rendu un **avis favorable** :

- au titre des articles L153-16 et L142-5 sous réserve de correction d'une erreur matérielle, et au titre de l'article L151-12, en séance du 12 septembre 2017. La lettre d'information du 18/09/2017 de la Direction départementale du territoire (DDT) de la Vienne, service de l'économie agricole et du développement rural, donnant cet avis favorable, figure bien au dossier d'enquête.

Par contre la CDPENAF ne s'est pas prononcée au titre L151-13 du Code de l'urbanisme.

La CDPENAF ne s'est pas encore prononcée au titre de l'article L142-4 et L153-33 du Code de l'urbanisme (précédemment L122-2 et suivant, de ce code) qui pose le principe d'urbanisation limitée pour les communes non couvertes par un SCOT. Cette disposition est destinée à lutter contre l'étalement urbain.

Article L142-4 du Code de l'urbanisme :

*« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :  
1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme... ».*

Article L142-5 du Code de l'urbanisme :

*« Il peut être dérogé à l'article L142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ... . La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »*



## **Analyse et observations du commissaire enquêteur :**

Le **principe d'urbanisation limitée** (art. L142-4 et 5 ci-dessus) concerne bien la situation de LOUDUN. Cela a d'ailleurs été confirmé lors d'un appel téléphonique du commissaire enquêteur à la DDT, service urbanisme et aménagement, unité de planification, le 16/10/2017.

Ces dispositions s'appliquent en raison de **l'absence de SCOT**, et de zones à urbaniser **s'ouvrant effectivement à l'urbanisation** (1) par le présent PLU. Il s'agit notamment de parcelles situées au sein des **OAP 1 (1AU devenant Uc)**, **OAP 2 (N devenant Auh** : cf. chapitre 4 du Rapport de présentation), ...

(1) Cf. : fichier « dossier\_demande\_derogation\_L\_122-2 .pdf », p. 5/7, DDT Drôme).

Une **dérogation préfectorale sera donc nécessaire** pour permettre l'urbanisation des zones de la commune répondant à l'une des situations citées par l'article L142-4 du Code de l'urbanisme, et notamment les « zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières ». Cette dérogation était **en cours d'instruction** au terme de l'enquête.

## **7 - NATURE des OBSERVATIONS faites par le COMMISSAIRE ENQUÊTEUR,**

### **MÉMOIRE en RÉPONSE du porteur de projet ;**

### **ANALYSE et CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ;**

#### **7.1 – Le PV de synthèse**

##### **7.1.1 – Les questions posées et réponses apportées**

**Question du commissaire enquêteur :** *concernant en particulier, la demande faite sur le registre (R40) le 20/10/2017, le commissaire enquêteur souhaite disposer de plus de précisions sur le projet particulier que la collectivité envisage de réaliser sur le secteur 2Au visé.*

#### **Réponse apportée :**

*Possibilité d'ouverture à l'urbanisation moyennant prise en compte du risque effondrement (réponse à observation R40).*

#### **Analyse et observations du commissaire enquêteur :**

*Pris note.*

**Remarque du commissaire enquêteur :** *concernant la demande faite par lettre du 17/10/2017 (L4), sollicitant le déclassement « espace vert protégé » pour les parcelles AH 287 et 165, et quelques autres, le commissaire enquêteur souligne l'importance de la réponse qui sera apportée aux questions techniques soulevées par le requérant, et leur implication juridique.*

#### **Réponse apportée :**

*Cf. réponse faite à l'observation L4 (§ 5.2).*

## **Analyse et observation du commissaire enquêteur :**

*Pris note.*

### **7.2 - Analyse et observations du commissaire enquêteur sur les emplacements réservés**

Le projet d'un aménagement paysager de l'accès sud de la zone des Champs de Grillemont (emplacement n° 19) est tout à fait pertinent, et participera fortement à l'embellissement de l'entrée de ville, et à l'amélioration qualitative de l'image de la ville historique. Ce projet pourrait être engagé **au plus tôt**, pour tenir compte du temps qu'il faudra au végétal pour prendre de l'ampleur.

### **7.3 – Analyse et observations du commissaire enquêteur sur les OAP :**

#### **7.3.1 – OAP 1 : Les Champs Grillemont**

OAP destinée à recevoir 18 logements individuels ou groupés, en lisière de ville, et un « accueil collectif de mineurs » :

Implanter dès que possible les protections végétales envisagées pour réduire les co-visibilités avec le patrimoine protégé ; améliorer la lisière de ville par la plantation de haies coupe-vent en limite de bâti, afin de réduire la portée des vents dominants et renforcer la protection énergétique et sonore des habitations (rocade), et maintenir une bonne continuité écologique.

#### **7.3.2 – OAP 2 : Abords de la ZA**

OAP devant permettre de nouvelles implantations industrielles.

La frange verte en bordure de la D347, mêlant alignement et discontinuité, sera particulièrement soignée (entrée de ville).

#### **7.3.3 – OAP 3 : Le Pasquin**

OAP destinée à densifier, par un projet de construction de 6 logements, un cœur d'îlot occupé actuellement par une espace de jardins au sein du tissu urbain.

Veiller au maintien des arbres d'intérêts qui ne semblent pas tous notés sur la carte illustrant cette OAP, et au maintien dans l'espace commun d'une présence végétale suffisante pour assurer une bonne continuité écologique.

#### **7.3.4 – OAP 5 : lotissement Mazault**

OAP destinée à densifier un cœur d'îlot pavillonnaire par la construction d'un minimum de 6 logements, dans un contexte de Trame Verte à stabiliser, et le maintien d'un existant bâti.

Maintenir en place, les arbres remarquables ou dignes d'intérêt existant sur la parcelle, et en particulier en bordure de rue Balzac (5 marronniers), de même que certains de ceux situés le long de la piste cyclable qui relie la rue Balzac à la rue Montesquieu (écran anti-bruit avec la D347), ainsi que ceux situés en limite nord-est de la parcelle (le croquis Ouest'Am est incomplet). Il est proposé de faire appel à un **professionnel de l'arbre indépendant**, pour définir le caractère remarquable, ou l'intérêt particulier, de ceux qui doivent être maintenus.

Il est souligné ici que le Rapport de présentation identifie par hypothèse, « les arbres et les haies existants à **maintenir** », et **non l'existant !** « cas de l'OAP 5, lotissement Mazault », (cf. Rapport de présentation p 29/2ème partie, ou p 123).

Maintenir dans l'espace commun, la présence de corridors écologiques permettant une bonne continuité écologique.

### 7.3.5 - OAP 6 : rue des Moulins

OAP destinée à densifier un cœur d'îlot urbanisé.

Maintenir un environnement végétal et des couloirs de biodiversité dans les espaces communs, et en limite de la ferme patrimoniale, pour assurer la transition entre les types d'habitat présents.

### 7.3.6 – OAP 7 : route de Poitiers

OAP prévoyant d'accueillir une **zone d'activité de type 1AUh** dans un espace **très contraint** par la nécessité de préserver la présence d'un **bois de résineux**, qui est un **élément patent de la Trame Verte**, qui participe ostensiblement à la **qualité d'entrée de ville** (par rapport à la D61C et au giratoire de la D347), et qui assure la **protection sonore des habitations voisines** vis à vis des activités économiques (entreprise de transport). Parmi les objectifs et enjeux relevés dans le projet d'OAP n°7, on relève la volonté de « *préserver et conforter la masse boisée existante* », confirmant le Rapport de Présentation (chapitre 3 § 4.3), ainsi que l'un des objectifs fixés par le PADD à propos des « *massifs boisés ... et du bocage* » : « *les objectifs du PLU sont de poursuivre la préservation des boisements et des linéaires bocagers* ». Le croquis, illustrant le projet d'OAP n°7, représente la parcelle 356, en maintenant presque intact l'espace boisé qui s'y trouve actuellement. Le projet a été ainsi arrêté par le Conseil municipal, et présenté au public pendant toute la durée de l'enquête avec un bois de résineux conséquent, maintenu quasiment en l'état. De même, le représentant de l'Etat et ses services (la DDT notamment) ont eu connaissance d'un projet d'OAP n° 7 sans préjudice notable pour l'environnement. **La réduction de l'espace boisé à 3 mètres de large** (demandée par la lettre L17 à l'issue de l'enquête) **constituerait un changement substantiel de cette OAP, et modifierait les données initiales du projet ; cela n'aurait pas permis au public d'en être informé et de s'exprimer au cours de l'enquête, comme à l'Etat et ses services de se prononcer sur la réduction significative du boisement. Cette modification notable de l'état initial, serait contraire au projet porté par les élus de « préserver et conforter la masse boisée existante ».** Cette modification comporterait un risque juridique important.

La partie boisée représente une surface d'environ un hectare, soit près de la moitié de cette grande parcelle (vu le site [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr), et les outils de mesure) ; elle ne peut pas être réduite significativement. **Cela n'empêche pas une activité professionnelle de s'y installer**, à condition de maintenir le rôle de **réservoir de biodiversité** (nécessitant une amplitude suffisante) que constitue cet ensemble boisé, en prolongement d'une zone classée A, et pas seulement de limiter son rôle à celui d'**écran naturel pour une insertion paysagère**. « La masse boisée existante » s'étend le plus souvent sur une profondeur de 25 à 30 mètres. Le commissaire enquêteur demande donc qu'une zone périphérique de la parcelle 356, d'une **profondeur d'au moins 20 mètres**, soit maintenue en bois de résineux, là où elle existe déjà (fonction réservoir), et qu'une barrière végétale d'une **profondeur de 3 mètres** soit créée vis à vis des riverains, là où elle est inexistante (fonction écran naturel). En contrepartie, les autres arbres pourront être éliminés. Ces dispositions sont aussi destinées à éviter les conflits de voisinage, entre les différents occupants de l'espace urbain aux besoins nettement différents.

### 7.3.7 – OAP 8 : secteur Capitaine Breton

OAP destinée à ouvrir à l'habitation un site cultivé mais sans enjeu agricole (enclavé) qui se trouve à l'interface d'un pôle commerçant et de quartier d'habitat.

Prévoir un environnement végétal suffisant dans les espaces communs, afin de développer la présence de biodiversité, et alléger l'effet de densité minéral que dégage un ensemble immobilier de plus de **60 logements**.

\*

\* \*

*En conclusion, pour le commissaire enquêteur, toutes les mesures évoquées ci-dessus participent bien à la mise en œuvre d'une dynamique vertueuse conduisant :*

- *à gérer durablement le territoire et à aménager l'espace urbain, dans un bon équilibre entre les différents impératifs patrimoniaux, économiques, humains, ... existants, et la volonté de tracer pour la ville un projet d'avenir,*
- *tout en maîtrisant les risques « susceptibles d'avoir des incidences significatives sur la santé humaine et l'environnement ».*

Le 21 novembre 2017



**Gabriel DUVEAU**  
**Commissaire enquêteur**