

REÇU
26 AVR. 2019

PRÉFECTURE
DE LA VIENNE

Annexe 1 – prise en considération des avis formulés par les personnes publiques associées (PPA) et lors de l'enquête publique

1. Prise en considération des avis formulés par les personnes publiques associées

1.1. Avis des Services de l'Etat

Observation n°1 : Délibération relative à l'adoption d'un règlement de PLU « modernisé » à prendre

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

La délibération relative à la mise en œuvre du contenu modernisé du règlement a été prise par le conseil communautaire le 22 juin 2018.

Observation n°2 : Possibilité de prendre une délibération relative au droit de préemption urbain

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

La délibération relative à la mise en œuvre du droit de préemption urbain est adoptée lors du conseil communautaire du 12 avril 2019.

Observation n°3 : Soumettre l'édification de clôture à déclaration préalable

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification des annexes

La commune de Saint-Sauvant a déjà pris cette délibération le 22 mars 2010, celle-ci est annexée au règlement du PLU.

Observation n°4 : Absence d'indicateurs d'analyse des résultats du plan (article R151-4 du code de l'urbanisme)

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

Certains indicateurs mis en œuvre dans le cadre de l'évaluation environnementale sont dédiés à l'analyse des résultats du plan.

Observation n°5 : Justification de l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) relative aux équipements numériques

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

Une justification complémentaire est apportée sur l'amélioration des conditions de desserte des réseaux de communication numérique.

Observation n°6 : Absence d'orientation relative aux réseaux d'énergie dans le PADD

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du PADD et du rapport de présentation.

L'orientation n°4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est complétée en référence aux équipements et réseaux. Les justifications du PADD au rapport de présentation sont présentées en ce sens.

Observation n°7 : Traduction de la protection des murets de pierres dans les documents réglementaires

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation, du zonage et du règlement

Ajout d'une protection des murets au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Observation n°8 : Suppression du périmètre d'éloignement des stations de traitement des eaux usées

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification des plans de zonage et du règlement.

Les périmètres supprimés par l'arrêté ministériel du 24 août 2017 sont supprimés des plans.

Observation n°9 : Prise en compte de la pré-localisation des espaces à dominante humide

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation, des plans de zonage et du règlement.

Au regard de l'absence de cours d'eau sur la commune, la prise en compte des zones humides est essentielle comme partie intégrante de la trame verte et bleue. Ces espaces sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et la règle de protection est adaptée.

Observation n°10 : Nuancer l'interdiction de constructions susceptibles de créer ou subir des nuisances en zone U et Ue

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Le règlement de la zone U précise l'interdiction de constructions susceptibles de créer des nuisances spécifiques (sonores, stationnements) et le règlement de la zone Ue précise l'interdiction de construction qui ne dispose pas de systèmes visant à limiter les nuisances potentielles.

Observation n°11 : Complément de justification concernant l'autorisation de logement en zone Us

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

La règle est précisée dans le rapport de présentation.

Observation n°12 : Précisions nécessaires des règles de changement de destination vers de l'habitation pour les bâtiments identifiés en zone A et Ap

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

La règle est précisée pour les zones A et Ap en cas de changement de destination d'un bâtiment identifié.

Observation n°13 : Définition des règles de hauteur, d'implantation et de densité pour les constructions autorisées en secteur AI

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Les règles de volumétrie et d'implantation sont complétées pour répondre à la définition d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

Observation n°14 : Modification du règlement du secteur AI pour le faire correspondre à l'activité de loisirs existante

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

La vocation de la zone et les règles relatives aux destinations et sous-destinations sont modifiées.

Observation n°15 : Traduction plus explicite de l'interdiction de nouvelle construction à vocation agricole et d'habitation (hors annexe et extension de bâtiments existants) en zone Ap et N

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

La volonté est de préserver de l'urbanisation les espaces identifiés en zone Ap et N.

Observation n°16 : Précisions à apporter sur les règles de changement de destination pour les bâtiments identifiés en zone N et A

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

La règle est précisée pour les zones N et A en cas de changement de destination d'un bâtiment identifié.

Observation n°17 : Définition des règles de hauteur, d'implantation et de densité pour les constructions autorisées en secteur AI et compléter les sous-destinations autorisées pour le faire correspondre aux intentions exprimées dans le rapport de présentation

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Les règles de volumétrie et d'implantation sont complétées pour répondre à la définition d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) et la vocation du secteur est précisée notamment par l'ajout de sous-destinations autorisées.

Observation n°18 : Définition des règles de hauteur, d'implantation et de densité pour les constructions autorisées en secteur NI et compléter les sous-destinations autorisées pour le faire correspondre aux intentions exprimées dans le rapport de présentation

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Les règles de volumétrie et d'implantation sont complétées pour répondre à la définition d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) et la vocation du secteur est précisée notamment par l'ajout de sous-destinations autorisées.

Observation n°19 : Mise à jour des périmètres de protection des captages existants sur la commune

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation, le PADD et les annexes.

Observation n°20 : Pondérer les conclusions relatives au risque radon

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

Données en cours de réactualisation, aucune donnée départementale publiée.

Observation n°21 : Exploitation des arrêtés de catastrophes naturelles

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

L'échelle des données disponibles est celle de la commune, aucune localisation plus précise ne peut être proposée au regard de ces éléments.

Observation n°22 : Suppression des périmètres répondant à l'application du code rural et de la pêche sur les plans de zonage

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification des plans de zonage et du règlement.

Observation n°23 : Retrait des éléments ne présentant pas de caractère réglementaire des plans de zonage

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification des plans de zonage et du règlement.

Observation n°24 : Eviter les références aux articles du Code d'urbanisme

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Les références aux articles de Loi présentes dans le règlement des zones et secteurs sont épurées.

Observation n°25 : Correction sémantique des articles 6 de chaque zone

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Le terme « intervention » remplace le terme « destruction ».

Observation n°26 : Affirmation d'un raccordement au réseau d'électricité en souterrain privilégié

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Une disposition dans l'article 9 de chaque zone ou secteur donne la préférence au raccordement souterrain au réseau d'électricité ou téléphone.

Observation n°27 : Complément de l'annexe sanitaire avec l'arrêté en date de 24 août 2017

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification des annexes.

Observation n°28 : Plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement difficilement lisibles

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modifications des annexes sanitaires.

Les plans récents et de meilleure qualité sont annexés.

1.2. Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Observation n°1 : Modification de l'article A1 concernant les constructions et activités interdites en zone A

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

La référence à des nuisances spécifiques est supprimée.

Observation n°2 : Diminution de la zone Ap au profit de la zone A

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation, des plans de zonage et du règlement.

Les zones A sont élargies autour de certains sites d'exploitation agricole en cohérence avec les dispositions règlementaires.

Observation n°3 : Suppression de la limitation de distance d'implantation des constructions agricoles

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification

Le PLU doit veiller à limiter la consommation d'espace y compris pour l'urbanisation agricole. La notion de compacité est donc recherché y compris pour les constructions agricoles.

1.3. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Observation n°1 : Préconisation de fusion des deux volumes du rapport de présentation

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

L'évaluation environnementale a guidé l'ensemble de la démarche de révision du PLU, sa présentation dans un volume distinct est cependant motivée par la volonté de rendre accessible le déroulé de cette démarche au public.

Observation n°2 : Des indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale plus opérationnels à proposer

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

Le système d'indicateurs est modifié en intégrant notamment les suggestions de la MRAe (évolution démographiques et le nombre de raccordements aux réseaux d'assainissement) et réparti pour le suivi environnemental et le suivi du plan (voir observation n°4 des services de l'Etat).

Observation n°3 : Présentation d'une cartographie spécifique avec hiérarchie des enjeux écologiques

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

Les secteurs à plus forts enjeux écologiques (zones Natura 2000 et Zones d'Intérêt Ecologiques, Faunistiques et Floristiques) sont déjà présentés dans la carte de synthèse de la trame verte et bleue.

Observation n°4 : Compléter les informations relatives au réseau d'alimentation en eau potable

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation

Des informations complémentaires sont apportées sur le réseau d'eau potable (nombre d'abonnés 2019 et état du réseau).

Observation n°5 : Complément du diagnostic avec la carte d'aptitude des sols à l'assainissement et le bilan du fonctionnement actuel

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

Observation n°6 : Justification de la bonne prise en compte de la thématique eau pluviale

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

La commune ne dispose pas de réseau séparatif (excepté pour la zone d'activités du Pré Vert). Le rapport de présentation est complété en ce sens.

Observation n°7 : Localisation des sites identifiés dans la Base nationale des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS)

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

La donnée géographique n'est pas disponible dans la base BASIAS et ne peut donc être exploitée.

Observation n°8 : Prise en compte des risques de sismicité, de retrait et gonflement des argiles pour les zones ouvertes à l'urbanisation à préciser

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

Le PLU ne propose aucune zone à urbaniser, cette analyse ne se justifie donc pas.

Observation n°9 : Absence d'information relative à l'état actuel de la protection incendie dans le rapport de présentation

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

Information déjà présente en annexe du PLU et dans le rapport de présentation.

Observation n°10 : Apport de précisions quant aux données qui ont permis d'établir le projet démographique du PLU

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

La croissance retenue, cohérente avec les objectifs du SCoT en construction, relève d'un choix affirmé de lutte contre l'effacement rural. Des précisions sont apportées en ce sens au rapport de présentation.

Observation n°11 : Identifier et localiser explicitement les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

L'incohérence est rectifiée dans le rapport de présentation.

Observation n°12 : Différence de chiffres de consommation d'espace entre texte et tableau

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

L'incohérence est rectifiée dans le rapport de présentation.

Observation n°13 : Ajout une recommandation concernant la réalisation d'études de sol avant la mise en œuvre d'assainissement individuel dans les secteurs Ah

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

La recommandation est apportée dans le rapport de présentation.

Observation n°14 : Incohérence entre activité de carrière, existence de pelouses sèches calcicoles et haies protégées

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification des plans de zonage, du règlement et du rapport de présentation

La protection des haies au cœur du site d'exploitation est supprimée pour être cohérent avec l'autorisation d'exploiter (celles en limite du secteur et qui n'impactent pas l'exploitation sont maintenues). Le règlement de la zone Ap est adapté pour clarifier l'autorisation de constructions et d'installations liées aux activités extractives dans le périmètre identifié au zonage. Les pelouses calcicoles sont signalées au SRCE, validé ultérieurement à l'Arrêté Préfectoral autorisant l'activité.

1.4. Avis de la Chambre d'Agriculture de la Vienne

Observation n°1 : Justifications complémentaires demandées pour le repérage des constructions pouvant changer de destination

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

Les critères de choix sont précisés dans le rapport de présentation.

Observation n°2 : Règlementation Sanitaire liées aux exploitations agricoles incomplètes

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation, du zonage et du règlement

Les rappels du Règlement Sanitaire Départementale et des réglementations relatives aux Installations Classées pour le Protection de l'Environnement sont supprimés dans le règlement et le zonage et sont limités dans le rapport de présentation.

Observation n°3 : Justification du recours au pastillage A dans la zone Ap et réduction de la zone Ap

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation, des plans de zonage et du règlement.

Le rapport de présentation est complété quant aux choix de délimitation de la zone A. Les zones A sont élargies autour de certains sites d'exploitation agricole (voir observation n°2 de la CDPENAF). La règle d'implantation des bâtiments agricoles dans un périmètre de 100 mètres est maintenue (voir observation n°3 de la CDPENAF).

Observation n°4 : Classement de parcelles cultivées (à usage agricole) en zone N questionné

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

Le rapport de présentation est renforcé. Le classement de terres cultivées en zone N, se justifie notamment par la présence d'un site Natura 2000 (enjeux écologiques forts) qui protège « une zone de plaines majeures pour l'outarde canepetière, espèces caractéristiques des plaines cultivées ».

Observation n°5 : Modifier l'article A1, A2 et Ap1, Ap2 concernant les constructions et activités interdites en zone A liées aux nuisances (voir observation n°1 de la CDPENAF)

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

La notion de nuisance est supprimée dans les articles A1, A2, Ap1 et Ap2.

Observation n°6 : Rédaction de l'article A2 concernant les constructions et activités soumises à des conditions particulières

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

La mention « liée et nécessaire » est ajoutée à l'article A2.

Observation n°7 : Possibilité de déroger à la limitation de distance des constructions agricoles en cas de contraintes techniques avérées (voir observation n°3 de la CDPENAF)

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Une possibilité de dérogation à la règle d'implantation est ajoutée en cas de contrainte technique justifiée.

Observation n°8 : Complément des règles d'implantation et d'emprise au sol relatives aux piscines en zone A et N

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

Une piscine est une annexe au sens du lexique national. Les règles relatives aux annexes autorisées en zone A et N sont définies dans le règlement.

Observation n°9 : Prévoir possibilité de déroger aux règles de hauteur en zone A en cas de contraintes techniques

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

La possibilité de déroger aux règles hauteurs en cas de contrainte technique justifiée est ajoutée à l'article A4.

Observation n°10 : Questionnement sur les possibilités d'implantation de capteurs solaires en toiture en zone A, Ap et N au regard des règles sur l'aspect extérieur des constructions

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Les dispositions prévues dans le cas des habitations sont reprises pour les bâtiments agricoles en zone A, Ap et N, sans limitation de surface de toiture.

Observation n°11 : La réglementation de la zone N ne permet pas les extensions de bâtiments agricoles

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

Le classement de terres cultivées en zone N, se justifie notamment par la présence d'un site Natura 2000 et une volonté de protection de ces sites à forts enjeux écologiques.

Observation n°12 : Absence de règle relative à la reconstruction après sinistre

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Une règle autorisant la reconstruction après sinistre est ajoutée dans les dispositions générales du règlement.

1.5. Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)

Observation n°1 : Prise en compte des peupleraies en tant que boisements

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

Le paragraphe concerné est supprimé.

Observation n°2 : Données réglementaires erronées dans le rapport de présentation ou ne trouvant pas d'application sur la commune de Saint-Sauvant

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

Les éléments de contexte liés aux massifs classés au PDPFCI sont supprimés.

Observation n°3 : Ajout de données sur le nombre de propriétaires forestiers privés, la surface concernée et remplacement du terme « propriété » par celui de « boisement »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

Les données communiquées dans l'avis du CRPF sont intégrées au rapport de présentation (nombre de propriétaires forestiers) et le terme « boisements » est remplacé par le terme « propriété » dans le chapitre relatif aux activités sylvicoles, dans le paragraphe descriptif d'un Plan Simple de Gestion.

Observation n°4 : Déclassement des boisements en EBC de plus de 1 hectare et des boisements repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

Les critères de définitions des protections de boisements sont davantage explicités.

Observation n°5 : Suppression des recommandations non émises par le CRPF

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

La mention concernée est supprimée.

Observation n°6 : Traduction réglementaire de l'orientation du PADD relative à la protection des éléments de paysage

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification PADD.

La référence à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est supprimée de l'orientation n°1 du PADD.

Observation n°7 : Actualisation des références réglementaires au Code forestier et aux arrêtés préfectoraux liés aux coupes et abattages

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

L'ensemble des extraits du Code forestier ou des arrêtés préfectoraux liés aux coupes et abattages est supprimé des dispositions générales du règlement, les dispositions réglementaires relatives aux espaces boisés classés se réfèrent au code de l'urbanisme.

Observation n°8 : Remplacement des arbres classés EBC par des essences de même type

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

La règle est supprimée. Des essences sont préconisées en renvoi à l'annexe du règlement fournie par les services de l'Etat.

Observation n°9 : Règlementation relative aux boisements protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

L'ensemble des extraits du Code forestier ou des arrêtés préfectoraux liés aux coupes et abattages est supprimé des dispositions générales du règlement, la règle énoncée est réécrite.

Observation n°10 : Déclassement de boisements protégés au titre des EBC ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (voir observation n°4 du CRPF)

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

Observation n°11 : Dérogation pour les hauteurs de bâtiments sylvicoles en zone N

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Une précision est apportée pour les hauteurs des bâtiments sylvicoles en zone N.

Observation n°12 : Dérogation pour les clôtures sylvicoles

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Une exception est ajoutée pour les clôtures sylvicoles au même titre que pour les clôtures agricoles.

Observation n°13 : Suppression de la localisation des Plans Simple de Gestion (PSG) sur les plans de zonage

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification des plans de zonage et du rapport de présentation.

L'information relative aux PSG est supprimée des plans de zonage. Cette information est reportée dans le rapport de présentation en réponse à l'observation n°4 du CRPF et les données chiffrées sont mises à jour dans le rapport de présentation.

1.6. Avis de la commune

Observation n°1 : Modification de la destination et l'emprise de l'emplacement réservé n°1

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification de la liste des emplacements réservés, des plans de zonage et du rapport de présentation.

L'emprise et la destination de l'emplacement réservé n°1 sont revues.

Observation n°2 : Suppression des données informatives liées aux exploitations agricoles sur les plans de zonage (voir observations n°22 et 23 des services de l'Etat)

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification des plans de zonage, du règlement et du rapport de présentation.

Observation n°3 : Suppression des données informatives liées aux ouvrages épuratoires sur les plans de zonage (voir observation n°8 des services de l'Etat)

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification des plans de zonage et du règlement.

Observation n°4 : Liste des zones et secteurs sur les plans de zonage non exhaustive

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification des plans de zonage.

La liste présentée sur les plans de zonage est complétée.

Observation n°5 : Prescriptions liées à la pré-localisation de zones humides (voir observation n°9 des services de l'Etat)

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation, des plans de zonage et du règlement.

Observation n°6 : Absence de règle relative à la reconstruction après sinistre (voir observation n°12 de la Chambre d'Agriculture)

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Observation n°7 : Evolution de la réglementation de la zone Us pour prise en compte de l'usage actuel et potentiel futur

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement et du rapport de présentation.

La vocation de la zone est complétée ainsi « secteur urbain à vocation d'équipement et services publics, de services et d'hébergement touristiques » et les sous-destinations autorisées sont étoffées en ce sens.

Observation n°8 : Réglementation des exhaussements et affouillements

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Les articles 2 de chaque zone et secteur sont complétés.

Observation n°9 : Règlementation du secteur NI et mise en œuvre du projet d'aménagement des abords de la mare

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « autres équipements recevant du public » sont autorisées dans ce secteur.

Observation n°10 : Complément des règles du secteur AI (voir observation n°17 des services de l'Etat)

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Observation n°11 : Interdiction de nouvelles constructions à vocation d'habitation en zone A et N hors Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (voir observations n°12 et 13 des services de l'Etat)

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

L'interdiction de nouvelles constructions d'habitation en zone A et N est explicitement formulée dans le règlement.

Observation n°12 : Dérogations aux règles de hauteurs maximales des annexes en zone U

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Pour les annexes en zone U, une règle de hauteur identique à celle d'une construction existante dans le périmètre immédiat est ajoutée.

Observation n°13 : Suppression des orientations écrites relatives à la desserte interne du site dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification des OAP.

1.7. Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

Observation n°1 : Ajout d'informations sur les appellations ou indications d'origine sur la commune

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du rapport de présentation.

Les informations actualisées sont intégrées au rapport de présentation.

2. Prise en considération des observations formulées lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur

Madame le Commissaire Enquêteur a formulé un avis favorable sous réserve au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Sauvant.

Chaque observation, formulée lors de l'enquête publique, est analysée de la manière suivante dans le présent chapitre :

- L'observation ou sa synthèse portée lors de l'enquête est encadrée
- L'avis ou la recommandation de Madame le Commissaire Enquêteur est *en italique*
- La décision de Grand Poitiers Communauté urbaine est **en gras**.

Observation n°1 : Mme ESTEVE, EURL La Roche Rimbault

Elle demande la possibilité de construire une chèvrière à la Bergeronnerie

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur :

- *Rappel que le projet de PLU prévoit l'évolution du règlement et du zonage sur ce site.*
- *Ne pas apporter de modification au document.*

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

Observation n°2 : M.TERRASSON

Il demande le retrait de la protection de la haie entre les parcelles ZN73 et ZN74 et l'ajout d'une protection sur la haie entre la parcelle ZN74 et le chemin rural.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur :

- *Ne pas retirer la protection sur la haie repérée entre les parcelles ZN73 et ZN74.*
- *Possibilité d'ajouter la protection de la haie située entre la parcelle ZN74 et le chemin rural.*

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification des plans de zonage par l'ajout de la protection de la haie située entre la parcelle ZN74 et le chemin rural, mise à jour du rapport de présentation en conséquence. Pas de suppression de protection de haie, des mesures compensatoires en cas d'arrachage d'une haie protégée étant prévues au règlement.

Observation n°3 : M. MOTILLON

Il demande que le règlement du PLU soit plus explicite et sans ambiguïté sur la possibilité de mettre en place une centrale photovoltaïque au lieu-dit Savigné « La Grande Pièce ».

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur :

- *Aucune modification n'est à apporter au document.*

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

Le règlement prévoit dans ces dispositions générales que sont « les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation du secteur. »

Observation n°4 : Mme et M. HEBRAULT

Ils envisagent la rénovation d'une grange en habitation au lieu-dit Montlorgis, parcelles ZN148 et ZN149.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur :

- *Aucune modification n'est à apporter au document mais le règlement de la zone N est à préciser.*

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification des plans de zonage et du règlement (voir observation n°12 des services de l'Etat) et mise en cohérence du rapport de présentation.

Les parcelles cadastrées ZN 148 et ZN 149 ne font pas apparaître de grange. L'observation porte très probablement sur le bâtiment situé le plus à l'Ouest de la parcelle cadastrée ZN 147, attenant à la parcelle cadastrée ZN 148 et classée en zone Ap du projet de PLU. Ce bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination. La règle est précisée pour les zones Ap en cas de changement de destination d'un bâtiment identifié sur les plans de zonage.

Observation n°5 : Mme SIRE et Mme TOUZOT

Elles demandent le maintien de la constructibilité de la parcelle AA86, au Nord-Ouest du Bourg.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur :

- *Elle indique que cette demande est contraire au PADD et à la Loi SRU.*

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

La parcelle concernée est située à l'extrémité Nord-Ouest du Bourg, au-delà des dernières habitations du Bourg et en direction du hameau de « La Marchande ». L'une des orientations majeures du projet de PLU a consisté en la mobilisation des espaces interstitiels du Bourg et des principaux hameaux, dont le nombre permet d'assurer le projet de développement résidentiel de la commune sans nécessité de recourir à la mobilisation d'espaces en extension des espaces urbanisés existants.

Observation n°6 : Mme LE BOT

Elle souhaite vérifier les conditions de rénovation pour une maison d'habitation sur la parcelle YL34 et demande la protection d'une haie située entre les parcelles cadastrées YL 34 et YL 36, lieu-dit Les Merzelières.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur :

- *Aucune modification n'est à apporter au document mais le règlement de la zone N est à préciser pour les rénovations des habitations.*
- *Une protection de la haie peut être ajoutée au PLU.*

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification des plans de zonage, du règlement et mise à jour du rapport de présentation en conséquence.

La rénovation des constructions existantes à usage d'habitation, à emprise au sol constante, n'est pas spécifiée dans la zone N car elle est induite à travers les règles qui régissent les extensions et les annexes ; la rédaction est toutefois précisée. La haie située entre les parcelles cadastrées YL 34 et YL 36 n'avait pas été répertoriée lors de l'élaboration collaborative de la trame verte et bleue communale. Une protection de cette haie est ajoutée aux plans de zonage.

Observation n°7 : M. et Mme CARTIER

Ils expriment leur surprise quant au classement de la parcelle cadastrée AB175, à l'est du bourg, dans le prolongement Nord du lotissement de « Champ Guilloteau ».

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur :

- Elle indique que cette demande est contraire au PADD et à la Loi SRU. Cette extension de l'urbanisation pourra être prise en considération dans le prochain document d'urbanisme suivant les évolutions du territoire.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

L'une des orientations majeures du projet de PLU a consisté en la mobilisation des espaces interstitiels du Bourg et des principaux hameaux ; y compris la partie Sud du lotissement de « Champ Guilloteau », dont la division parcellaire est réalisée et qui est en cours d'aménagement ; dont le nombre permet d'assurer le projet de développement résidentiel de la commune sans nécessité de recourir à la mobilisation d'espaces en extension des espaces urbanisés existants.

Observations n°8 et n°9 : M. et Mme THEBAULT

Ils indiquent que le tracé de protection de certaines haies sur les plans de zonage est continu, alors que les haies sont discontinues sur le site : aux abords des parcelles cadastrées ZN 13, ZN 24, ZN 27, ZN 63 et ZO 1.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur :

- Possibilité de modifier les protections des haies.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification des plans de zonage et mise à jour du rapport de présentation en conséquence.

Les haies protégées peuvent présenter un caractère très partiellement discontinu (chemins d'accès aux espaces cultivés notamment). La protection des haies est conçue dans une logique de trame bocagère au regard de l'intérêt écologique que représente la haie, mais aussi le contexte talus/fossé. Dans toute haie, il y a des discontinuités mais l'ensemble du linéaire présente de l'intérêt. Il est donc utile de préserver ce principe et le maintien de la protection pour les haies présentant quelques discontinuités, donc pas de modification à apporter sur les haies discontinues. Toutefois pour les haies qui n'existent plus (constat fait sur photographie aérienne), leur identification au titre des éléments de paysage protégés (article L151-23 du code de l'urbanisme) est donc supprimée.

Observations n°8 et n°10 : M. THEBAULT Olivier

Il souhaite rénover certains bâtiments en logement sur les parcelles cadastrées ZN144, ZN145, ZN147, ZN148, lieu-dit de Montlorgis, classé en zone Ap du PLU. Il indique que le zonage Ap sur le hameau lui semble très restrictif. Il indique qu'un cimetière protestant existant (parcelle ZN144a) n'est pas repéré aux plans de zonage. Deux arbres sont identifiés au titre des éléments de paysage protégés sur les plans de zonage, alors que l'un est mort. Au contraire, les arbres présents sur la parcelle ZN150 ne sont pas repérés.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur :

- Concernant la rénovation de bâtiments en zone Ap, ne pas apporter de modification au document mais le règlement de la zone Ap est à préciser.
- Concernant les protections des éléments paysagés, une modification est possible mais les EBC ne doivent pas être modifiés.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement, des plans de zonage et mise à jour du rapport de présentation en conséquence.

La rénovation des constructions existantes à usage d'habitation, à emprise au sol constante, n'est pas spécifiée dans la zone Ap car elle est induite à travers les règles qui régissent les extensions et les annexes ; la rédaction est toutefois précisée. Une identification en tant qu'élément de paysage à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) est ajoutée pour le cimetière protestant présent au Nord de la parcelle cadastrée ZN 144a. Les protections des arbres au titre des Espaces Boisés Classés ne sont pas modifiées.

Observation n°11 : M. MINAULT

Il demande l'autorisation d'arracher une haie identifiée en tant qu'élément de paysage à protéger entre les parcelles cadastrées YN 73 et YN 74 (voir Observation n°2).

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur :

- Ne pas retirer la protection sur la haie repérée entre les parcelles N73 et N74

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification (voir observation n°2).

Observation n°12 : Mme BORTOLOTTI

Il demande un zonage NI dans l'éventualité d'un projet de tourisme rural et vert avec autorisation de toit à mouton, chalet de plus de 20 m² et yourte sur la parcelle cadastrée YL 37, au niveau du lieu-dit Les Merzelières en soulignant qu'il y a du patrimoine à proximité.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur :

- Ne pas apporter de modification.
- Ce projet sera à prendre en considération dans le prochain document d'urbanisme suivant les évolutions du territoire.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.

Le potentiel touristique environnant du site n'est pas ressorti du diagnostic communal. Ce projet d'envergure ne trouve pas de traduction dans le PADD qui met l'accent sur la volonté de favoriser le développement du tourisme en prenant appui des équipements publics existants (piscine, camping) et en valorisant le site du « Marchais » (orientation n°8 du PADD, Pérenniser le potentiel économique local).

Observation n°13 : M. PLOUX, société RES

Il demande d'ajouter à la rédaction de certains articles du règlement (Ap1, AP2, Ap4, N1, N2, N4) la mention « hors projet éolien » et de préciser que les éoliennes ne constituent pas des constructions mais des ouvrages afin de faciliter la mise en œuvre d'un projet de quatre éoliennes « Croix de l'Érable » en zone N et Ap.

Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur :

- Les articles Ap4 et N4 pourront être spécifiés au regard des enjeux de hauteurs.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification du règlement.

Les dispositions générales du règlement précisent que les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation

du secteur. Les articles Ap4 et N4 sont modifiés pour prévoir des dérogations aux hauteurs maximales autorisées et aux règles d'implantation.

Observations de Madame le Commissaire Enquêteur

Ces trois réserves portent sur des modifications liées à des observations du public exprimées lors de l'enquête :

- *Prise en compte des modifications demandées sur le règlement en particulier pour les articles 2 des zones Ap et N (voir décisions de Grand Poitiers Communauté urbaine pour les observations n°4 et 6)*
- *De façon optionnelle :*
 - *Des corrections concernant les protections des haies (voir décisions de Grand Poitiers Communauté urbaine pour les observations n°2, 6, 8, 9 et 11)*
 - *Des ajustements du règlement pour les articles 4 des zones Ap et N (voir décision de Grand Poitiers Communauté urbaine pour l'observation n°13)*

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Se reporter aux décisions de Grand Poitiers Communauté urbaine exprimées dans les observations concernées.

