

Enquête publique  
relative au  
projet de révision du Plan Local d'Urbanisme  
(PLU)  
de la Commune de Lusignan

lundi 12 octobre 2020 – vendredi 13 novembre 2020

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### SOMMAIRE

1/ Objet de l'enquête et références	Page 2
2/ Procédure et organisation de l'enquête	Page 3
3/ Nature du projet	Page 7
4/ Déroulement de l'enquête	Page 8
5/ Examen des observations	Page 10
6/ Observations des personnes publiques associées	Page 22

#### Annexes

Copie des registres et courriers

PV de synthèse des observations

Mémoire en réponse de Grand Poitiers communauté urbaine

Yves Bonneau  
commissaire enquêteur

## **1 - Objet de l'enquête et références**

### **Objet :**

Il s'agit de faire évoluer le document d'urbanisme de la commune, en l'occurrence le PLU, dans le cadre des orientations données par la loi et en fonction des objectifs, projets et perspectives que la commune a retenus.

La nature du projet, ses objectifs et perspectives sont décrits au chapitre 3 du présent rapport.

### **Références des textes et documents pris en compte pour ce rapport :**

- Code de l'Urbanisme, articles L153-9 et suivants ;
- Code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 suivants, ainsi que R 123-1 et suivants ;
- Délibération du conseil municipal de Lusignan en date du 4 décembre 2014 prescrivant la procédure de révision du PLU, précisant les objectifs poursuivis par cette révision et fixant les modalités de concertation ;
- Délibération de la commune de Lusignan en date du 16 février 2017 donnant son accord pour la suite de la procédure de révision du PLU communal par Grand Poitiers Communauté d'agglomération ;
- Délibération du 31 mars 2017 de Grand Poitiers Communauté d'agglomération décidant de poursuivre la procédure de révision du PLU initiée par la commune ;
- Délibération du 7 décembre 2018 de Grand Poitiers Communauté urbaine relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définies dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune de Lusignan ;
- Délibération du 6 décembre 2019 de Grand Poitiers Communauté urbaine tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lusignan ;
- Décision n° E20000044/86 en date du 14 avril 2020 portant désignation du Commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Poitiers ;
- Arrêté en date du 22 septembre 2020 prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Lusignan et en définissant les modalités d'organisation, pris par Madame la Présidente du Grand Poitiers Communauté urbaine ;

- Pièces du dossier constitué pour l'enquête publique, celui-ci étant considéré complet et recevable (voir ci-après, chapitre 2, Procédure et déroulement de l'enquête, § 2.2) ;

## **2 - Procédure et organisation de l'enquête**

### 2.1 – Mise en place de la procédure d'enquête

Par décision du Tribunal administratif de Poitiers n° E20000044/86 en date du 14 avril 2020, j'ai été désigné Commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique et recueillir les observations des personnes pouvant être concernées par le projet de révision du PLU de la commune de Lusignan.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, j'ai pu étudier le projet via sa version numérique qui a été mise à ma disposition dès le 12 août 2020, et dont la version papier m'a été remise le 19 août 2020, ainsi que, à ma demande, la copie de la délibération comportant le bilan de la concertation, dont j'ai demandé le versement au dossier d'enquête.

j'ai rencontré, le 3 septembre 2020, Monsieur Ledoux, Maire de Lusignan, Monsieur Girard, adjoint en charge de l'urbanisme, Monsieur Mauroix, Directeur Général des Services, ainsi que Mme Bastille, de la Direction Urbanisme du Grand Poitiers Communauté urbaine, pour déterminer avec eux les conditions du déroulement de l'enquête, les dates de permanence et échanger autour du dossier.

Madame la Présidente du Grand Poitiers Communauté urbaine a, par arrêté en date du 22 septembre 2020 (précité), pris les dispositions relatives à l'organisation de l'enquête.

Cet arrêté a précisé la durée de l'enquête, de 33 jours consécutifs, du lundi 12 octobre 2020 au vendredi 13 novembre 2020 inclus, indiqué le nom du commissaire, et les dates des permanences de celui-ci en mairie de Lusignan.

Il a précisé que le dossier d'enquête était consultable aussi bien au siège du Grand Poitiers communauté urbaine, qu'à la Mairie de Lusignan, aux heures habituelles d'ouverture, ainsi que sur le site internet du Grand Poitiers.

Cet arrêté a également indiqué les modalités de recueil des observations, propositions et contre-propositions, sur les registres d'enquête (voir ci-après), lors des permanences, par courrier ou par courriel (adresse spécifique indiquée dans cet arrêté et rappelée sur l'avis d'enquête).

Il a indiqué les mesures de publicité prévues, qui se sont traduites par :

- Deux publications dans les rubriques d'annonces légales des journaux de presse quotidienne régionale du département, Centre Presse et La Nouvelle République, parutions du vendredi 25 septembre 2020 et du vendredi 16 octobre 2020 pour chacun de ces deux journaux, soit l'une quinze jours avant le début de l'enquête, l'autre dans les huit premiers jours de celle-ci, conformément à la réglementation.

- l'affichage de l'avis d'enquête publique, effectif en Mairie de Lusignan, ainsi que sur les panneaux d'affichage installés en différents lieux de la commune et au siège du Grand Poitiers communauté urbaine dès le 25 septembre 2020, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête.

L'avis d'enquête publique a également été mis en ligne sur le site web du Grand Poitiers.

## 2.2 – Composition du dossier d'enquête et registres :

### Composition du dossier :

Le dossier de l'enquête publique présentant le projet comportait :

- L'arrêté d'organisation de l'enquête ;
- Les délibérations précitées au chapitre 1 du présent rapport ;
- Les avis des personnes publiques associées et consultées, comportant :

La décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, en date du 4 octobre 2019, indiquant que le projet de révision du PLU de Lusignan n'est pas soumis à évaluation environnementale ;

L'avis de la Chambre d'Agriculture de la Vienne, en date du 13 février 2020, favorable ;

L'avis de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO), délégation territoriale Aquitaine Poitou-Charentes, en date du 27 mars 2020, sans objection ;

L'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine, en date du 3 avril 2020, défavorable ;

L'avis la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), en date du 23 avril 2020, favorable ;

Le courrier et le dossier de la SNCF, direction immobilière territoriale Sud-Ouest, en date du 30 avril 2020, favorable, et fournissant des informations de mise à jour concernant les servitudes liées aux voies de chemin de fer ;

L'avis du syndicat mixte pour l'aménagement du Seuil du Poitou (SMASP), en date du 2 juillet 2020, favorable, sous réserve de respect des objectifs du SCOT et assorti de recommandations ;

L'avis de synthèse des services de l'État, en date du 8 juillet 2020, signé de Mme la Préfète de la Vienne, émettant un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations faites dans le corps de l'avis et précisées dans une annexe de 19 pages ;

La décision de Mme la Préfète de la Vienne, en date du 17 juillet 2020 (courrier et arrêté) relative à la demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée formulée par Grand Poitiers communauté urbaine le 22 janvier 2020, dérogation accordée pour partie et refusée pour une autre.

Le courrier de la chambre des métiers et de l'artisanat, en date du 16 janvier 2020, sans remarques ;

Les délibérations des communes suivantes :

Lusignan (4 mars et 8 juillet 2020), favorable sous réserve de prise en compte d'observations ;

Boivre-la-vallée (13 février 2020), favorable ;

Celle-L'Evescault (8 juillet 2020), favorable ;

Rouillé (18 février 2020), favorable ;

Saint-Sauvant (12 février 2020), favorable.

- Un rapport de présentation en 3 tomes, présentant les 4 titres constituant ce rapport :

le premier tome présentant le diagnostic territorial (Titre 1 du rapport de présentation) ;

le second tome présentant l'état initial de l'environnement (Titre 2 du rapport de présentation) ;

Le tome 3, présentant :

le titre 3 du rapport de présentation relatif aux choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les motifs de délimitations des zones et des règles applicables dans chacune de ces zones, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),

puis le titre 4 du rapport de présentation relatif aux effets et incidences attendus par la mise en œuvre du PLU ;

- Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au nombre de 12, comportant 5 OAP thématiques et 7 OAP sectorielles ;

- Le règlement et le zonage, comportant :

4 plans de zonage, dont 3 au 1/5000<sup>ème</sup> présentant l'ensemble de la commune, et 1 pour le bourg de Lusignan, au 1/2000<sup>ème</sup> ;

une liste des 6 emplacements réservés (avec indication de la localisation et de la destination de chacun de ces emplacements, qui sont bien évidemment représentés sur les plans de zonage, avec mention de leur n°) ;

- Le règlement littéral, en un document de 167 pages comportant les dispositions générales de celui-ci, et le descriptif des dispositions applicables à

chacune des 4 zones définies sur le territoire e la commune :

la zone urbaine comportant 9 secteurs : UA, UB, UBc, UV, UEa, UEb, UC, UCr, et UZ,

la zone à urbaniser UA, comportant 5 secteurs : 1AU, 2AU, 1AUC, 1AUE, et 1AUZ,

la zone agricole (A),

la zone naturelle et forestière N, au sein de laquelle sont définis 3 secteurs, Nv, Nj et NL, définis en tant que STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées)

- un document indiquant que la commune n'est concernée par aucune opération d'utilité publique

- Un dossier de 8 annexes comportant :  
une notice relative à l'eau potable et un plan du réseau et des poteaux d'incendie ;  
une notice relative à l'assainissement ;  
une notice relative au système d'élimination des déchets ;  
concernant le droit de préemption urbain, pas d'information particulière ;  
concernant l'exposition au plomb, arrêté préfectoral du 15 juillet 2002 ;  
concernant le classement sonore, arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> septembre 2015 ;  
concernant la taxe d'aménagement, délibération communautaire du 29 septembre 2017 ;  
concernant les bois et forêts, arrêté préfectoral du 15 avril 2002 ;  
concernant l'information sur les sols, aucune indication à la date du 17 septembre 2019, rappel des informations de la base de données BASIAS concernant les activités susceptibles de polluer les sols.

- Un dossier comportant la liste et le descriptif des servitudes d'utilité publique ainsi que leur représentation cartographiée en 3 planches au 1/5000<sup>ème</sup> présentant l'ensemble de la commune, et 1 planche pour le bourg de Lusignan, au 1/2000<sup>ème</sup> .

- Un dossier présentant les zones géographiques au regard des entités archéologiques recensées, ainsi que 3 cartes représentant respectivement la situation de la commune au regard du risque de retrait-gonflement des sols argileux, les zones de sismicité dans le département de la Vienne, et la carte indiquant les communes concernées par les termites (dont fait partie Lusignan).

#### Registre d'enquête :

Deux registres d'enquête ont été mis en place, l'un au siège du Grand Poitiers Communauté urbaine, l'autre en mairie de Lusignan. Chacun de ces registres comportait 20 pages, paraphées par le commissaire enquêteur. Ils ont été à la disposition du public pendant les 33 jours consécutifs de la durée de l'enquête.

### **3 – Nature du projet**

Ce projet vise à la révision du PLU actuellement en vigueur dans la commune (depuis 2008), conformément au code de l'urbanisme, notamment en application des articles L153-9 et suivants, conformément au code de l'environnement, et conformément à la délibération de la commune prescrivant la révision de son PLU (4 décembre 2014), à celle du 16 février 2017 pour la poursuite de la procédure par le Grand Poitiers communauté d'agglomération, et à celle du Grand Poitiers communauté d'agglomération, en date du 31 mars 2017, visant à poursuivre la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Lusignan, la communauté urbaine exerçant désormais la compétence urbanisme.

Dans ce cadre, il s'agit, ainsi qu'indiqué dans le rapport de présentation du projet, notamment le Titre 3 du rapport de présentation (tome 3), de rechercher

*3 grands objectifs :*

- *Révéler les potentiels de la commune*
- *Conforter Lusignan dans son rôle de centralité péri-urbaine*
- *Inscrire le développement communal sur le long terme*

La réflexion qui a conduit à définir ces objectifs est décrite et détaillée dans le titre 3 du rapport de présentation, et chacun d'entre eux donne lieu aux orientations retenues pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD, faisant l'objet d'un document spécifique du dossier d'enquête, décrit et détaille ces orientations, pour chacun des trois objectifs, de la manière suivante :

Révéler les potentiels de la commune

- *Utiliser les éléments de coupure en point d'appui du développement*
- *Guider le regard pour faciliter la lecture et inviter à la découverte*
- *Travailler la qualité et la mixité urbaine pour attirer en « cœur de ville »*

Conforter Lusignan dans son rôle de centralité périurbaine

- *Poursuivre la politique volontariste d'accueil de nouvelle population*
- *Promouvoir la mixité sociale et générationnelle*
- *Renforcer la mixité fonctionnelle du territoire*

Inscrire le développement communal sur le long terme

- *Maintenir un développement équilibré du territoire*
- *Identifier la commune dans des logiques de réseaux et de connexions*
- *Permettre et anticiper les avancées techniques et technologiques*

Le PADD explicite la teneur de chacune de ces orientations.

#### **4 - Déroulement de l'enquête**

Conformément à l'arrêté du 22 septembre 2020 prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Lusignan et en définissant les modalités d'organisation, pris par Madame la Présidente du Grand Poitiers Communauté urbaine, et conformément à la réglementation en vigueur, l'enquête s'est déroulée sur une période de 33 jours consécutifs, du lundi 12 octobre 2020 au vendredi 13 novembre 2020 inclus, les registres, mentionnés au paragraphe 2.2 du présent rapport, ayant été à la disposition du public durant toute cette période, au siège du Grand Poitiers communauté urbaine, et en mairie de Lusignan aux heures habituelles d'ouverture.

J'ai effectué trois visites de terrain, le Lundi 12 octobre 2020 à la mi-journée, le Mercredi 21 octobre 2020 en fin de matinée, et le Jeudi 29 octobre 2020 à la mi-journée. Celles-ci m'ont permis de découvrir in situ différents lieux de la commune (le bourg, le secteur Ouest- Nord Ouest et la route de Jazeneuil, la « cité INRA », le secteur Ouest – Sud Ouest de la Georginière et la Groussinière à Grand Champ ou encore la fond de Cé, ainsi que le secteur autour des rues Puyberger, Chabroux, des pins et Malvaux, et celui à la sortie Nord Est de Lusignan, notamment la zone de la baraque) ; j'ai ainsi pu visualiser les terrains concernés par différentes OAP (La Plaine et champ de la feuille, Grandchamp et Fond de Cé, le champ du bois, le long de la RN 11, la Georginière, la liaison depuis le secteur des équipements sportifs jusqu'à la rue de la roche Grolleau, et celle plus à l'intérieur du bourg) et certains terrains qui ont fait l'objet d'observations du public.

J'ai tenu 5 permanences en Mairie de Lusignan, les :

Lundi 12 octobre 2020, de 8 heures 30 à midi ;  
Mercredi 21 octobre 2020, de 14 heures à 17 heures ;  
Jeudi 29 octobre 2020, de 8 heures 30 à midi ;  
Vendredi 6 novembre 2020, de 8 heures 30 à midi ;  
Vendredi 13 novembre 2020, de 14 heures à 17 heures.

Ces permanences ont permis à chacune des personnes s'y étant présenté, de prendre connaissance du projet, de consulter le dossier, notamment les documents cartographiques et le règlement littéral, de même que le PLU actuel, et d'exprimer leur point de vue, leurs demandes, et déposer leurs observations, dans de bonnes conditions.

Aucun incident n'a affecté le cours des opérations.

À l'expiration du délai d'enquête le 13 novembre 2020 et de la permanence de ce jour, j'ai clos le registre ouvert en mairie de Lusignan.

J'ai pris copie de celui-ci afin d'exploiter les observations y ayant été portées pour en élaborer le procès-verbal, et ultérieurement rédiger le rapport d'enquête.

J'ai été informé par les services du Grand Poitiers qu'aucune observation



n'avait été portée au registre ouvert à la communauté urbaine ; j'ai ultérieurement clos ce registre.

12 observations ont été portées au registre, 2 d'entre elles ayant été précisées et/ou complétées par un courrier ou un courriel.

L'ensemble des observations a, conformément à la réglementation (article R 123-18 du code de l'environnement), fait l'objet d'un procès-verbal, communiqué à Madame la Présidente du Grand Poitiers Communauté urbaine et à Monsieur le Maire de la commune de Lusignan, lors de la rencontre tenue à cet effet le vendredi 20 novembre à 17 heures 30, en mairie de Lusignan, ayant réuni Mme Bastille représentant la Présidente du Grand Poitiers Communauté urbaine, M. Ledoux, maire de Lusignan, M. Girard, adjoint en charge de l'urbanisme, M. Mauroix, Directeur Général des Services, et le commissaire enquêteur, qui a présenté et commenté son PV ; des échanges entre les participants à cette réunion ont permis d'explicitier certains points.

Outre les observations du public, j'ai également intégré à ce procès-verbal, les observations de personnes publiques associées.

Les réponses à l'ensemble de ces observations ont été élaborées par le service Urbanisme du Grand Poitiers Communauté urbaine et communiquées au commissaire enquêteur par courriel, le 3 décembre 2020, conformément à l'article précité du code de l'environnement.

## **5 – Examen des observations et des éléments fournis par le mémoire en réponse de Grand Poitiers communauté urbaine**

### Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Dans son mémoire en réponse, Grand Poitiers communauté urbaine affirme « qu'aucune interrogation n'est soulevée dans le procès-verbal de synthèse. »

Grand Poitiers précise : « Les avis des PPA reçus seront analysés pour l'approbation du PLU de Lusignan. La prise en compte ou non de chaque réserve et observation fera l'objet d'une justification dans un document dédié et annexé à la délibération du conseil communautaire approuvant le PLU. Ce même document analysera de manière individuelle l'ensemble des observations émises durant l'enquête publique. Une fois la procédure achevée, il sera consultable sur le site internet de Grand Poitiers et en mairies de Lusignan et Poitiers. »

### Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

L'objet même du PV de synthèse est de restituer chacune des interrogations soulevées lors de l'enquête, par le public, comme par les PPA.

C'est ce qui a été fait dans le PV en date du 20 novembre 2020. Chacune des observations reprises comporte un questionnement, auquel Grand Poitiers n'apporte pas d'éléments de réponse (précisions ou compléments) circonstanciés.

Le mémoire en réponse rappelle des éléments du dossier d'enquête, sans prendre en compte les questions posées, sans prendre en compte les éléments d'analyse critique formulés, sans fournir d'éclairage ou d'explicitations.

J'entends bien que les décisions seront prises, cas par cas, par la délibération du conseil communautaire, mais le mémoire en réponse a pour fonction de fournir des informations pour permettre au commissaire enquêteur de formuler son avis de manière éclairée, ce que ne fait pas le mémoire transmis le 3 décembre 2020.

### **Observations faites au commissaire enquêteur lors des permanences et portées au registre (numérotées de 01 à 12).**

Aucune observation n'a été portée au registre disponible au siège du grand Poitiers communauté urbaine.

### Observations portées au registre disponible en mairie de Lusignan :

Permanence du Lundi 12 octobre 2020

#### **Observation n° 01, M. Mougénot,**

11, La Mélusine  
86600 Cloué.

M. Mougénot vient présenter son projet de tiers-lieu sur l'ancien site de leader price et Intermarché, avenue de la Libération, et son projet de logement pour lui-même sur ce même site.

M. Mougenot expose oralement sa demande au commissaire enquêteur, à l'appui de laquelle il dépose un dossier de 11 pages présentant le projet qui l'amène à formuler sa demande, plus 2 pages d'informations complémentaires.

Sa demande est de pouvoir créer un logement par changement de destination du bâtiment qui abritait un atelier de couture et qui est déjà en partie aménagé pour un logement (salle de bain), pour y loger, lui et sa compagne, condition indispensable pour gérer et animer le tiers-lieu.

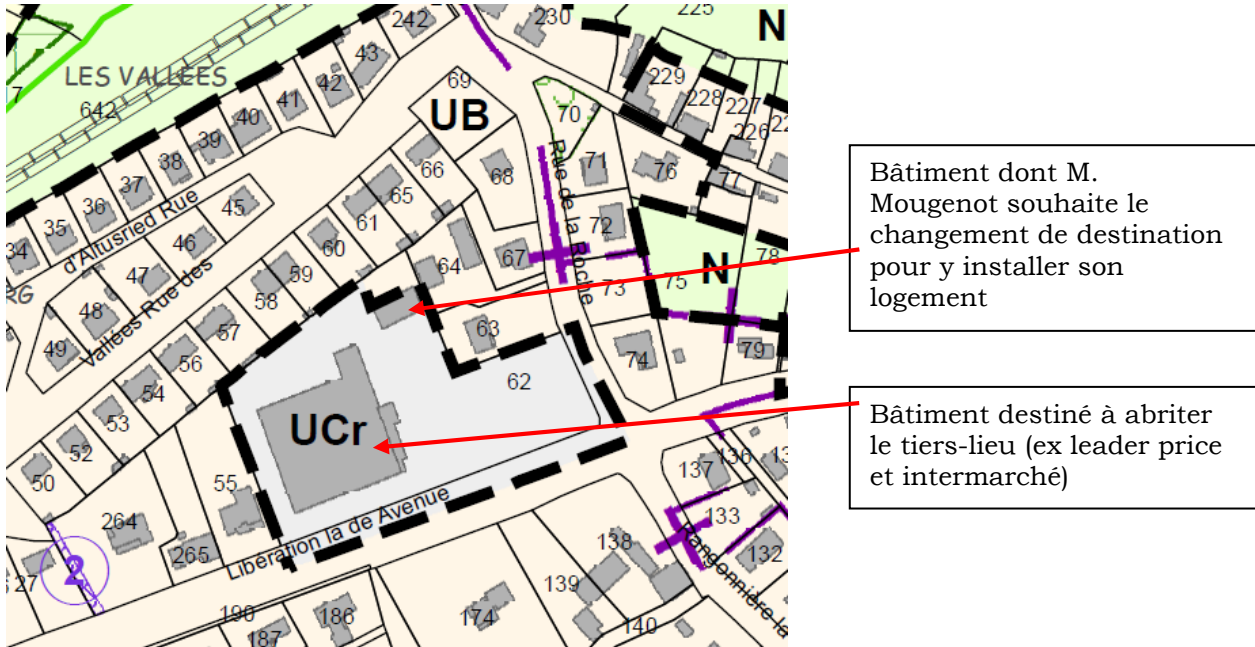
Le projet de tiers lieu sera implanté dans les locaux ex Intermarché.

Les deux bâtiments sur cette parcelle n° 62, sont prévus au projet de PLU, en Z UCr.

Le règlement littéral y interdit les habitations : P44 règlement, 2<sup>ème</sup> pavé à partir du haut (pas même d'autorisation sous condition, par changement de destination).

Le bâtiment concerné pour ce logement est, à la différence du bâtiment pour les activités du tiers lieu, en limite de zone et jouxte la zone UB. M. Mougenot souligne qu'en contiguïté immédiate, il y a dans cette zone UB, des activités similaires (funéraire) avec le logement des acteurs de celles-ci.

Aucune modification de l'extérieur n'est prévue ; toute la façade S est en baie vitrée, toute la façade N est aveugle et le restera (cf plan d'aménagement fourni, qui concerne exclusivement l'intérieur).



Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Aucun élément n'est fourni par le mémoire de Grand Poitiers.

### Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

À défaut d'éléments fournis par Grand Poitiers, je ne puis qu'observer que le bâtiment dont M. Mougenot demande le changement de destination aux fins d'en faire son logement, est prévu en zone UCr, pour laquelle le règlement exclut la destination de logement.

### **Observation n° 02, M. Pierre Guy**

M. Guy a exprimé ses observations au téléphone, à la suite de son appel téléphonique en Mairie, en fin de permanence le lundi 12 octobre 2020, demandant à parler au commissaire enquêteur.

M. Guy se présente comme habitant de Lusignan, âgé de 85 ans.

Il déplore l'accroissement de la consommation d'espace par les surfaces urbanisées, qui selon lui a triplé au fil des dernières années.

Concernant le projet de nouveau PLU, il estime très dommageable la politique de comblement de dents creuses qui conduit à supprimer des terres agricoles, pourtant riches ; il cite notamment l'espace situé entre l'Intermarché et le SDIS.

C'est, affirme M. Guy, stratégiquement une erreur.

Il déplore les évolutions de la structure urbaine intervenues ces années passées ; ainsi celle du quartier de Puyberger, où il n'y a plus de commerces, pendant que la zone commerciale d'Intermarché s'est créée, alors qu'elle est éloignée des zones habitées. De même, à Lusignan, il n'y a plus de cafés, plus de perception, plus de gendarmerie, plus de personnels en gare ; « on n'a pas su conserver les commerces en centre-ville » souligne M. Guy.

M. Guy confirme et précise son observation par un écrit (d'une page, annexé au PV) remis lors de la permanence du 21 octobre, où il a exposé à nouveau son point de vue au commissaire enquêteur.

### Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Grand Poitiers rappelle les éléments du dossier fourni à l'enquête.

### Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

### Permanence du Mercredi 21 octobre 2020

### **Observation n° 03, M. Courrèges Mickaël**

4, rue Olivier de Serres  
86600 Lusignan

M. Courrèges est propriétaire d'une maison au sein de la cité INRA, il s'interroge sur le devenir du « parc », propriété indivision de l'ensemble du lotissement, qui

avait fait, il y a une quinzaine d'années, l'objet d'une délibération de la copropriété, en vue de proposer à la commune de transférer ce parc à la propriété publique de la commune. Cette demande n'a pas eu de suite.

Aujourd'hui, M. Courrèges s'inquiète du classement de ce parc en UB, car il serait dommageable d'y autoriser des constructions ; il serait préférable de le classer en AUZ.

Ce parc comporte plusieurs arbres remarquables, notamment un cèdre, qui n'ont pas été identifiés sur les documents cartographiques du projet de PLU.

Par ailleurs, il signale que le risque argile est incorrectement pris en compte ; en effet le classement de la commune à cet égard a été modifié (2019), M. Courrèges renvoie sur ce point à la carte interactive sur le site gouvernemental [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)

Il évoque son point de vue critique sur la présentation de l'évolution démographique de la commune faite dans le dossier de projet de PLU ; il annonce un courrier pour présenter ce point de vue.

En effet, M. Courrèges a adressé un courriel le jeudi 12 novembre (copie annexée au présent PV), dans lequel il détaille son analyse et conteste les choix d'urbanisation découlant de l'appréciation faite dans le projet de PLU de l'évolution démographique, et pointe les incohérences de chiffres que recèle le dossier.

Il dénonce ensuite les errements dans l'aménagement du bourg de Lusignan et pointe l'absence de liaisons douces, voire l'absence de sécurité des cheminements piétons.

Il détaille la question du parc de la « cité de l'INRA » (évoquée lors de sa venue en permanence le 21 octobre, voir ci-dessus) dont il redoute la suppression, à laquelle il s'oppose.

Il critique ensuite le règlement (littéral), notamment concernant les dispositions relatives aux clôtures.

Enfin, il pointe l'erreur faite dans le dossier concernant le risque retrait-gonflement des argiles (point mentionné lors de la permanence du 21 octobre).

#### Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Grand Poitiers rappelle les éléments du dossier fourni à l'enquête concernant l'évolution démographique, la modération de consommation d'espace, la problématique des commerces et le zonage.

Il n'apporte pas en revanche d'éléments concernant les liaisons douces et la sécurité, le cas particulier du « parc de la cité INRA », la question des clôtures, ni la question du risque retrait-gonflement des argiles.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

J'observe, concernant le « parc », que cet espace relève actuellement de la copropriété.

Je souligne que le risque retrait-gonflement des argiles est une question importante, pour laquelle de nouvelles informations concernant la zone de Lusignan sont apparues, après il est vrai, la constitution du dossier de projet de PLU.

**Observation n° 04 Mme Lourdault Dominique**

3, rue de la vallée  
86240 Fontaine le Comte

Mme Lourdault, intervenant pour le compte de sa mère Naud Renée (en Ehpad à Vivonne, 99 ans et demi) rappelle les engagements pris en novembre 2019 par la commune, concernant des échanges de terrains destinés à permettre l'accès direct à la nouvelle déchetterie depuis le rond-point via un terrain lui appartenant actuellement. Elle demande que ces engagements soient officialisés.

Elle détaille son observation par un écrit au registre.

Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Pas d'éléments fournis.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

La demande de Mme Lourdault ne relève pas du PLU et doit être abordée avec la commune.

**Observation n° 05, M et Mme Minault Bernard et Colette**

11, rue de Grand Champ

M et Mme Minault Bernard et Colette, propriétaires de terrains et d'une maison (qu'ils habitent) à l'angle RN 11 / rue de Saintonge (parcelle AS01).  
La maison est prévue en Z UB, le terrain en Z N.

La maison comme une partie du terrain, sont dans le secteur des 75 m par rapport à la voie contournante (RN 11)

L'autre partie du terrain est prévue en Z N.

M et Mme Minault demandent a minima, que cette partie du terrain soit classée en ZU ; elle est à l'extérieur de la limite des 75 m et jouxte les Zones Ub et UBc.

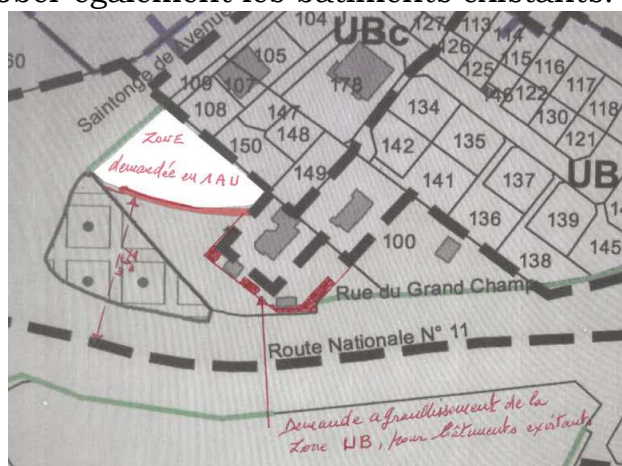
Ils font observer l'incohérence concernant la zone des 75 m, qui englobe leur maison, comme le lotissement à l'est de celle-ci.

Ils rappellent qu'ils avaient formulé cette demande dans le cadre de la préparation de la révision du PLU, par un courrier adressé au Maire, le 1<sup>er</sup> octobre 2016 (recommandé réceptionné le 2 octobre 2016).

Mme Minault a confirmé sa demande par un courrier en date du 9 novembre 2020, et l'a complété en demandant que la délimitation de la zone UB englobant sa maison, soit élargie de manière à englober également les bâtiments existants.



Projet PLU



Demande de M. et Mme Minault

Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Grand Poitiers répond en termes généraux, renvoyant aux zonages tels que définis au projet de PLU.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

La demande de M et Mme Minault concernant le classement en zone constructible de la partie Nord-Ouest de leur terrain actuellement prévue en zone N, me semble pouvoir être considérée comme cohérente en raison du fait qu'elle jouxte la zone UBc, et se situe à l'extérieur de la limite des 75 m à l'axe de la RN 11.

Je suis favorable à leur demande concernant l'inclusion en zone UB des bâtiments annexes à leur maison, à l'instar de celle-ci, qui me semble logique.

### **Observation n° 06, anonyme**

Cette observation, portée au registre entre le 21 et le 29 octobre, demande que la zone UB soit augmentée derrière les maisons de la rue des pins.



Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Grand Poitiers répond en termes généraux, renvoyant aux zonages tels que définis au projet de PLU.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Nonobstant la consommation d'espace que pourrait entraîner la satisfaction de cette demande, celle-ci semble assez légitime. Le tracé de limitation de zone au ras des maisons existantes semble en effet surprenant.

Permanence du jeudi 29 octobre 2020

### **Observation n° 07, M. Naud Francis**

8, rue de Chypre  
86600 Lusignan.

M. Naud Francis demande que ses parcelles La Fouillardrie (parcelle AP 10), La Longée (parcelle AO 104) et Les Petits Noyers (parcelle AO 107), soient placées en zone constructible.



Elles sont prévues au projet de PLU en Z A pour la Longée et les petits noyers et en Z N pour la Fouillardrie, alors qu'elles sont au PLU actuel classées en Z U.

M. Naud avait fait faire en 2015 une estimation de ces parcelles, dans la perspective de les vendre ; ainsi le notaire a estimé la valeur de ces parcelles en fonction de leur caractère constructible (cf copies des 3 avis de valeur remises par M. Naud).

Au cas où sa demande recevrait une réponse négative, il demande à pouvoir utiliser en agriculture, la parcelle de La Fouillardrie, prévus en Z N au projet de PLU. Il demande que cette parcelle puisse être ensemencée en blé ou en maïs.

Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Grand Poitiers ne fournit pas d'éléments d'appréciation sur la demande de maintien en zone constructible des parcelles mentionnées par M. Naud ; en revanche, il signale que le classement en zone N ne fait pas obstacle à la mise en culture des parcelles considérées.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

La demande de maintien en zone constructible est contraire aux objectifs de modération de consommation d'espace que recherche le projet de PLU.

Une réponse claire est apportée concernant la deuxième partie de la demande, à propos de la mise en culture de la parcelle considérée.

**Observation n° 08, Peignaux Adeline.**

Adeline Peignaux, habitant actuellement à Colombier, est acquéreuse d'une maison rue Roche Groleau, parcelle 70.

Elle vient vérifier que cette parcelle est bien en zone U et qu'aucun projet de changement sur la voirie ou le zonage ne soit susceptible d'affecter sa future propriété (signature devant notaire prévue très prochainement).

Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Pas d'éléments.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Il n'y a en effet pas d'incidence relative au projet de PLU.

**Observation n° 09 M. Herbreteau Jean Loïc**

1 bis route de Malvaux 86600 Lusignan

M. Herbreteau est propriétaire des parcelles 111 et 116 (juste au nord des petits noyers).

Il souhaite pouvoir construire un hangar en bois (130 m<sup>2</sup>) pour y abriter sa collection de voitures anciennes (10 véhicules). Ce hangar s'insérerait dans la parcelle 111, parcelle qu'il a, en 20 ans, arboré (cf photos).



Le terrain en 1997  
(1<sup>er</sup> plan parcelle 111, en arrière-  
plan, la maison, parcelle 116)

En 2020, vue de la parcelle 111, depuis la  
parcelle 116

Cette parcelle est prévue en zone N au projet de PLU. M. Herbreteau pense que le règlement de la zone permettrait un tel bâtiment (cf pages 122 et 127 du règlement).

Il souligne l'insertion harmonieuse qu'il recherche au sein de sa parcelle arborée, et dans le paysage du quartier ; en effet, ce bâtiment serait invisible pour les maisons alentours ou depuis la rue des pins ou la route de Malvaux, étant au creux du vallon que forme ce terrain.



Projet de M. Herbreteau.

### Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Grand Poitiers répond en termes généraux, renvoyant aux zonages tels que définis au projet de PLU.

### Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Je souligne que M. Herbreteau a la volonté d'insérer son projet de hangar de manière harmonieuse au paysage environnant, et la création de l'espace naturel qu'il a implanté sur la parcelle 111 me semble être un gage de crédibilité à cet égard ; cependant, la superficie de son projet est de 130 m<sup>2</sup>, supérieure à la superficie autorisée par le règlement pour les annexes en zone N.

## **Observation n° 10 M. Rousseau Gaëtan**

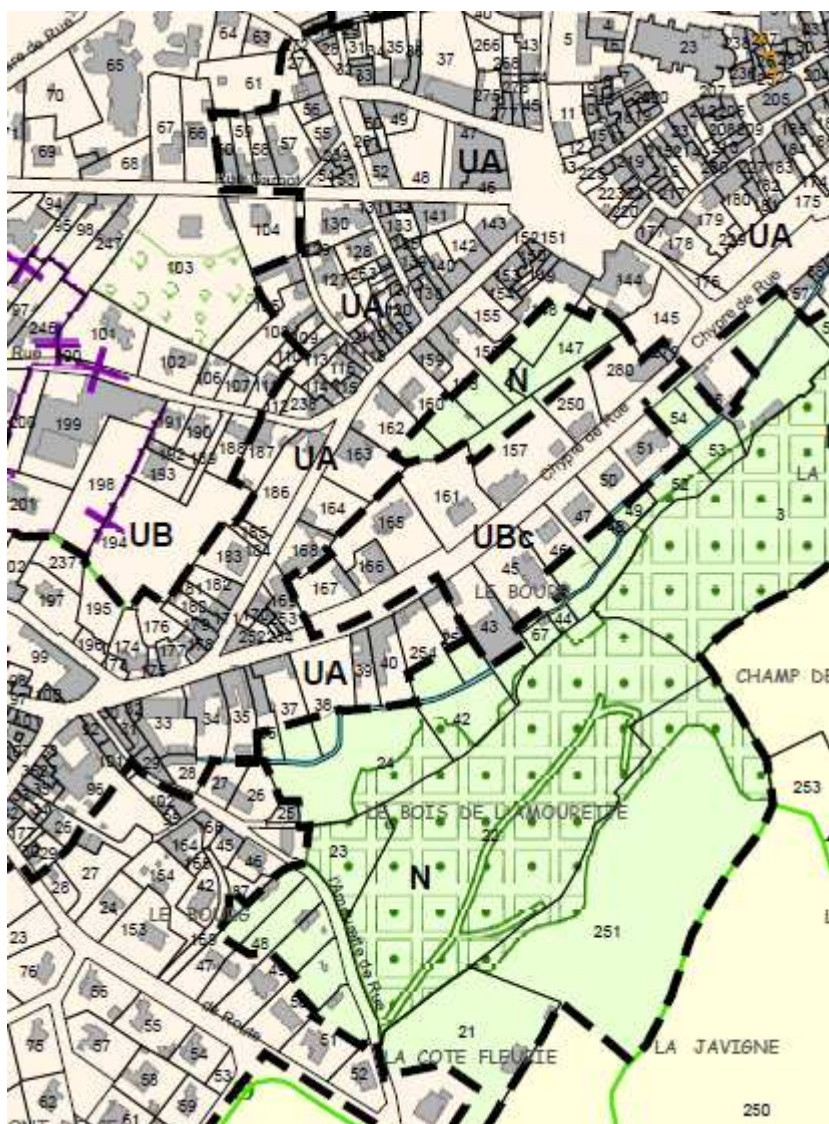
Observation portée au registre le jeudi 5 novembre 2020, par M. Rousseau Gaëtan, 46, rue de Chypre 86 Lusignan

Pour M. Rousseau, le PLU est entaché d'illégalité pour les raisons suivantes :

La parcelle AP 251, à La Javigne est située dans le champ de vision de l'église, à l'intérieur du périmètre des 500 m de protection d'un monument historique.

Or M. Rousseau considère que cette parcelle AP 251, revêt le caractère de fond dominant par rapport à la parcelle dont il est propriétaire, AP 22, le bois de l'amourette, et que celle-ci est donc impactée, en tant que parcelle considérée comme fond servant.

Il y a là, pour M. Rousseau, transgression du code de l'urbanisme, et donc illégalité du projet de PLU.



## Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Grand Poitiers renvoie aux objectifs retenus pour l'élaboration du projet de PLU (page 2 du mémoire en réponse).

## Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

M. Rousseau exprime une opposition au projet de PLU ; cependant, il n'indique pas en quoi précisément sa parcelle (AP 22) serait impactée par le classement et les caractéristiques de celle qui la jouxte (AP 251).

Son observation ne me semble pas avoir d'incidence sur le projet de PLU.

## Observations du vendredi 13 novembre 2020

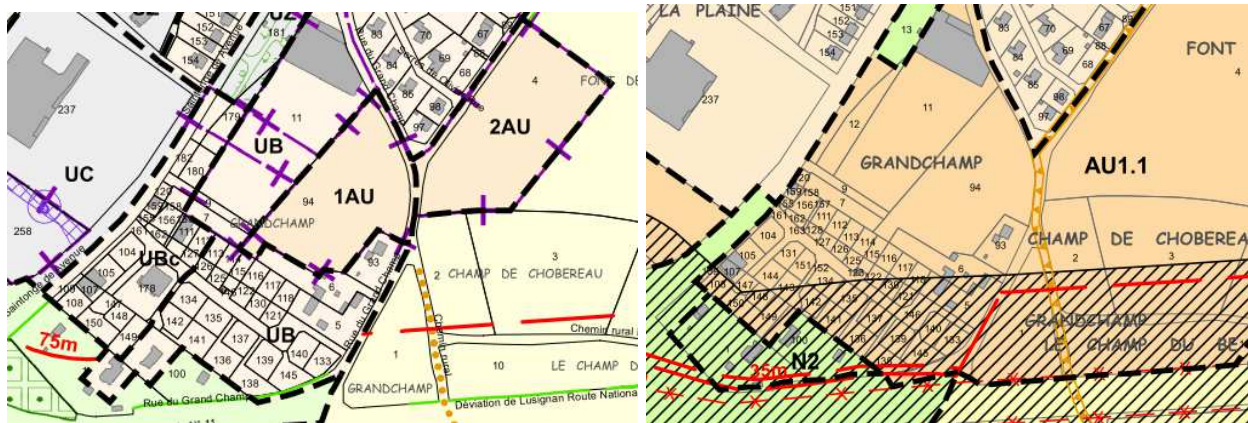
### **Observation n° 11 Mme Locret française**

2 avenue de Saintonge 86600 Lusignan

Mme Locret s'assure du classement en zone A de différentes parcelles dont elle est propriétaire sur la commune.

Concernant la parcelle AR 1 située à Grand Champ, elle demande que l'extrémité Nord de celle-ci soit placée en zone constructible (la partie sud étant dans la bande des 75 m par rapport à la D 611), compte tenu de la proximité du lotissement à l'ouest de la rue de Grand Champ ainsi que des Z 1AU et 2 AU.

Cette parcelle est classée en AU 1.1 au PLU actuel et prévue en Z A au projet de PLU.



Projet de PLU

PLU actuel

## Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Grand Poitiers répond en termes généraux, renvoyant aux zonages tels que définis au projet de PLU.

## Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Il convient de noter qu'une erreur de lecture de l'observation portée au registre par Mme Locret, a fait mentionner celle-ci au PV sous le nom de Louet. L'erreur est rectifiée dans le présent rapport.

La demande de Mme Locret de passer la partie nord de la parcelle AR1 (partie au-delà de la limite des 75 m par rapport à la RN 11) n'est pas illogique ; celle-ci pourrait s'insérer ou compléter harmonieusement le tissu urbain constitué du lotissement existant à l'ouest, de la zone 1 AU (Grandchamp), puis de la zone 2AU au nord.

**Observation n° 12, M. Claude Bellin**

2, rue de Pranzay 86600 Lusignan.

M. Bellin a fait déposer un dossier en Mairie afin qu'il soit communiqué au commissaire enquêteur.

M Bellin demande que les parcelles dont il a fait l'acquisition auprès de la commune en 2007, AM 36 et AM 37, en vue de l'agrandissement de bureaux de la société Bellin TP, demeurent inchangées quant à leur zonage. En effet, cet agrandissement n'ayant pas abouti, M. Bellin est sur le point de les céder en vue de l'installation d'une entreprise artisanale.

Ces parcelles sont en zone constructible au PLU actuel, et sont prévues en zone N au projet de PLU.

Courrier et dossier de M. Bellin annexés au PV.

Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Pas de réponse particulière concernant la demande de M. Bellin. Grand Poitiers renvoie aux zonages tels que définis au projet de PLU.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Pas de remarque, dont acte.

## **6 – observations des personnes publiques associées**

### **PPA 01. Décision de la MRAe Nouvelle Aquitaine** en date du 4 octobre 2019.

La décision de la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe) dispense le projet de PLU d’évaluation environnementale, considérant que ce projet n’est pas susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement et la santé humaine.

Cependant, la MRAe, dans son deuxième considérant, pointe des incohérences dans la présentation des besoins en logement et de l’évolution démographique, des chiffres différents étant avancés en divers points du dossier ; cette incohérence a été du reste relevée par l’observation n° 03.

#### Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Pas d’éléments spécifiques à cette décision et à la remarque qui l’accompagne. Grand Poitiers renvoie à l’analyse de l’évolution démographique telle que présentée dans le dossier à l’enquête.

#### Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Il est regrettable que Grand Poitiers n’ait pas cru devoir apporter des précisions ou reconnaître les incohérences qui apparaissent sur cette question dans le dossier, et éclaircir les données concernées, dont il me semble probable qu’une partie au moins relève d’erreurs matérielles.

### **PPA 02. Avis de synthèse des services de l’État** en date du 8 juillet 2020.

Cet avis est favorable sous réserve de la prise en compte des observations émises.

Celles-ci portent sur différents éléments, notamment :

La consommation d’espaces agricoles par les zones 1AU et 2AU envisagées ; Mme la Préfète demande qu’un phasage soit mis en œuvre pour la zone Est du secteur de la Plaine et du champ de la feuille.

Par ailleurs, concernant cette problématique, il y a lieu de signaler que la dérogation à la règle de l’urbanisation limitée a été refusée (arrêté du 17 juillet 2020) pour la partie Nord Est du secteur 13 de cette demande.

Il est demandé de compléter les analyses concernant la consommation d’espace ainsi que la capacité de densification.

Le risque inondation est insuffisamment pris en compte et le règlement doit être complété à cet égard, et modifié pour prévoir des règles spécifiques en la matière, reconsidérer certaines dispositions (stecal NI) et se mettre en conformité avec le PGRI (plan de gestion des risques inondation).

Les règles prévues pour les stecal NI et NJ doivent être reconsidérées au regard du caractère naturel de la zone (site inscrit du cirque de la Vonne).

De même, doivent être mieux appréhendés les risques liés aux argiles (signalés également par l'observation n° 03) ainsi qu'industriels.

Enfin, Mme la Préfète pointe le fait que le secteur prévu en 1AUc est concerné par la bande d'inconstructibilité de 75 m en retrait de l'axe de la RD 611, classée en voie à grande circulation ; il y a donc lieu de modifier le projet en conséquence.

Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Pas d'indication sur le phasage demandé par Mme la Préfète, pas de référence au refus de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée, pas de référence au risque inondation, ni à celui lié aux argiles, pas d'éléments complémentaire ou de précision sur la consommation d'espace.

Là encore, Grand Poitiers renvoie au dossier.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Sans préjuger des décisions que prendra le conseil communautaire, ni les anticiper bien évidemment, il eut été heureux d'éclairer le public, ce qui est tout de même l'un des objet de l'enquête publique, par des éléments précis montrant comment était appréciée la réalité des questions soulevées, et non s'en tenir à l'annonce de ce qu'elles seront analysées ultérieurement.

**PPA 03. Avis du SMASP (Syndicat mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou)**, en date du 2 juillet 2020.

Cet avis est favorable, considérant que le projet de PLU de Lusignan s'inscrit dans les objectifs du SCOT (Schéma de cohérence territoriale), sous réserve cependant que soient prises en compte les directives de celui-ci relatives à l'implantation des commerces et notamment celles concernant les SPIP (secteurs d'implantation périphériques).

Le SMASP assortit son avis de recommandations en lien avec le SCOT.

Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Grand Poitiers rappelle que « Sur la thématique commerciale, le SCoT détermine une armature commerciale avec laquelle le PLU de Lusignan doit être compatible. Plus précisément sur les commerces dans le bourg, le zonage arrêté délimite deux centralités : la zone UA et la zone UBc (Route de Saintonge Est).

Les nouveaux commerces (hors commerces existants et d'envergure) seront autorisés uniquement dans ces deux secteurs. À travers le règlement écrit et graphique du futur PLU, l'ambition est de revitaliser le bourg en le définissant comme le lieu prioritaire d'accueil des nouveaux commerces. »

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Dont acte. Voilà une réponse adaptée.

**PPA 04. Avis du CNPF (Centre Régional de la Propriété Forestière)** en date du 3 avril 2020.

Cet avis est défavorable au motif principal qu'il n'y a pas lieu d'introduire dans un règlement de PLU des dispositions relatives à la réglementation forestière en vigueur (périodes de plantation).

Éléments fournis par le mémoire en réponse au PV :

Pas d'éléments.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Le CNPF rappelle ses préconisations concernant les PLU.

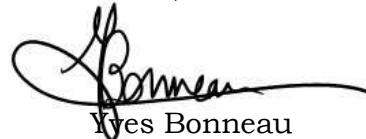
---

FIN du rapport

Les conclusions et avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document distinct.

---

À Château Larcher, le 8 décembre 2020,



Yves Bonneau  
Commissaire enquêteur