

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

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

1.1 Avis de la Chambre d'Agriculture

Sans observation.

1.2 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Sans observation.

1.3 Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) de Nouvelle Aquitaine

Sans d'observation.

1.4 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestières (CDPENAF)

Sans observation.

1.5 Avis de la Commune de Beaumont Saint-Cyr

Observation n°1 : Mettre en cohérence la surface des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) entre les différentes pièces du dossier.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La surface des OAP est corrigée dans le rapport de présentation pour être en cohérence avec les autres pièces du PLU.

Observation n°2 : Réglementer l'implantation des constructions et l'aspect architectural des bâtiments à vocation économique dans le secteur Uba.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le règlement est modifié pour réglementer l'implantation des constructions en secteur Uba ainsi que l'aspect architectural des constructions à vocation économique en secteur Uba.

Observation n°3 : Ajuster la justification relative aux bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La justification relative aux bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination est ajoutée dans le rapport de présentation, dans le chapitre 6 « Traduction réglementaire du projet », en précisant les critères préalablement définis ayant permis l'identification.

Observation n°4 : Prévoir des dispositions pour réglementer la hauteur, l'implantation et l'aspect des constructions agricoles autorisées dans la zone N.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le règlement de la zone N est complété par des dispositions relatives à la hauteur, l'implantation et l'aspect architectural des constructions agricoles. Cet ajout veille à la préservation des milieux naturels et à une meilleure intégration de ce type de constructions au sein de ces espaces.

Observation n°5 : Revoir le format du plan des servitudes d'utilité publique pour une meilleure lisibilité du document.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le format du plan des servitudes d'utilité publique est modifié pour un format A0.

1.6 Avis de la Commune de Jaunay-Marigny

Sans observation.

1.7 Avis de la Commune de Naintré

Sans observation.

1.8 Avis de la Commune de Vouneuil-sur-Vienne

Sans observation.

1.9 Avis de l'Institut National de la qualité et de l'Origine (INAO)

Observation n°1 : Privilégier dans le cadre du futur projet de PLUi un zonage Av pour les aires délimitées en AOP Haut-Poitou pour une meilleure lisibilité.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

L'observation de l'INAO n'appelle aucune évolution du projet de révision du PLU de Saint-Cyr car elle porte sur une procédure de PLU ultérieure.

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

Observation n°1 : Regrouper les explications relatives à la justification des choix retenus dans un chapitre unique permettant de faciliter la compréhension par le public du projet communal et de son évaluation environnementale.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

La structure du rapport de présentation est conservée. L'armature choisie permet une lisibilité des choix retenus en fonction des pièces du dossier de PLU. Le plan du rapport de présentation suit la structure de l'article R151-2 du code de l'urbanisme relatif aux justifications à apporter dans ledit rapport.

Observation n°2 : Compléter le résumé non technique au regard des éléments principaux présentés dans l'état initial de l'environnement et le diagnostic.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le résumé non technique du rapport de présentation est complété par des cartographies, des photographies et des informations sur le milieu physique, les zones humides et les paysages, présentés dans l'état initial de l'environnement et le diagnostic.

Observation n°3 : Revoir le système d'indicateurs pour permettre de suivre en continu l'adéquation spécifique du PLU de Saint Cyr avec les objectifs déterminés par la collectivité.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le tableau des indicateurs est précisé sur l'état initial, les projections et la temporalité de ces dernières, afin de favoriser la lisibilité des indicateurs de suivi.

Observation n°4 : Élargir la représentation spatiale des enjeux de fonctionnement urbain aux villages de Bondilly et de Vilaine et comparer la carte des enjeux relatifs au fonctionnement urbain avec les cartes des enjeux paysagers et des continuités de déplacements doux afin de s'assurer de leur cohérence.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Les villages de Bondilly et Vilaine de par leur situation en retrait des centralités notamment ne présentent pas d'enjeux en termes de développement urbain. Quant aux déplacements, la commune a d'ores et déjà un réseau de cheminements doux connectant ces villages les uns aux autres qu'elle compte effectivement renforcer. Dans une logique de proportionnalité des enjeux, il ne s'avère pas nécessaire de compléter l'analyse cartographique du fonctionnement urbain sur ces secteurs.

Observation n°5 : Compléter l'analyse de densification en comptabilisant les divisions parcellaires.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

L'analyse détaillée des capacités de densification et de mutation présentée dans le rapport de présentation comprend déjà le repérage des parcelles susceptibles de faire l'objet de divisions au regard de la densité attendue par les objectifs du SCoT et prend en compte les déclarations préalables pour division en cours de validité.

Observation n°6 : Apporter des informations précises et prospectives sur la disponibilité de la ressource en eau potable et sa suffisance et identifier les facteurs susceptibles d'améliorer le fonctionnement du réseau.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le point 7.2.1 Analyse des probabilités d'incidences du PLU sur le milieu physique du rapport de présentation est complété.

Observation n°7 : Compléter l'état initial sur la localisation des arbres isolés, prairies, plans d'eau et mares protégés.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Les mares et plans d'eau sont déjà localisés sur la carte relative aux continuités aquatiques. Les prairies naturelles sont également localisées sur la carte relative aux milieux ouverts sources d'intérêt écologique. Une légende est ajoutée pour faciliter la lecture de cette carte. La carte de l'inventaire des haies présentée dans l'état initial du rapport de présentation est complétée avec le repérage des arbres isolés.

Observation n°8 : Expliquer le niveau de précision et la pertinence de l'inventaire des zones humides présenté aujourd'hui dans le cadre du PLU.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La pièce 1.1 relative à l'étude des zones humides sur les secteurs à urbaniser est annexée au rapport de présentation pour informer sur la méthodologie retenue. Les inventaires de pré-localisation des zones humides ont permis de mettre en œuvre une stratégie d'évitement sur les zones A et N. Pour les secteurs de potentiel conflit entre urbanisation (zones AU) et zones humides, les données ont été précisées (étude ajoutée en annexe) pour confirmer ou infirmer la présence de zones humides. Dans ce cas, c'est également une démarche d'évitement qui a été retenue. Le PLU ne présente pas un inventaire mais s'assure que les futures zones AU ne viennent pas intercepter des zones humides.

Observation n°9 : Ajouter une carte de préfiguration de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT à l'échelle communale, affiner la déclinaison locale par l'identification des enjeux de restauration ou de création de continuités écologiques et compléter l'analyse de la trame verte et bleue en milieu urbain.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Les cartographies présentées à l'échelle du SCoT sont complétées par une visualisation à l'échelle communale des enjeux de la TVB déterminée par le SCoT. Toutefois, le rapport de présentation n'est pas complété sur les points suivants car d'une part aucun enjeu de restauration ou de création de continuités écologiques ne ressort de l'analyse qui ne met pas en exergue de menaces particulières sur le territoire. D'autre part, les cartes relatives à l'identification des grandes continuités terrestres et des continuités aquatiques présentées dans le rapport de présentation permettent déjà d'appréhender les principaux enjeux de la TVB en milieu urbain et la cartographie du SCoT n'a pas vocation à être exploitée à l'échelle d'un PLU. Au contraire, c'est au PLU de préciser les éléments à la parcelle.

Observation n°10 : Apporter des précisions sur le risque lié au transport de matières dangereuses dans l'état initial de l'environnement.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

L'état initial du rapport de présentation est complété par des informations relatives au risque lié au transport de matières dangereuses, et notamment sur la présence d'une canalisation de transport de gaz existante sur le territoire communal.

Observation n°11 : Compléter le diagnostic agricole avec une analyse relative aux zones sensibles d'un point de vue agricole (enclaves agricoles, accès à maintenir, etc).

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le projet de révision du PLU a été réalisé en concertation avec les exploitants agricoles et vise à ne pas impacter négativement l'activité. Le rapport de présentation manifeste cette volonté. Ce document, au point 7.2.3 Analyse des incidences du PLU sur le climat, les pollutions et les nuisances, est précisé sur l'attention particulière portée aux incidences sur l'activité agricole (chemins d'exploitation préservés, retrait des zones à urbaniser par rapport aux sites d'exploitation).

Observation n°12 : Analyser la consommation foncière en extension potentiellement induite par certains classements en zone urbaine.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Le projet du PLU n'entraîne aucune consommation foncière induite par la délimitation des zones U. La zone urbaine correspond à l'enveloppe urbaine existante. Elle prend en compte les constructions en cours non cadastrées ou récemment autorisées ainsi que les projets connus par la collectivité à travers les certificats d'urbanisme opérationnels en cours de validité à l'arrêt du PLU par le conseil communautaire.

Observation n°13 : Justifier les besoins d'extension pour les équipements.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est complété pour justifier l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUy au nord de Traversais au regard des besoins en équipements.

Observation n°14 : Mettre en œuvre des densités imposées réglementairement permettant de s'inscrire dans une démarche de maîtrise de la consommation d'espaces.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Le projet du PLU comprend des OAP thématiques dont l'une a pour objet la densité et les formes urbaines en zone AU et U. Les orientations définies prônent une forme urbaine adaptée et réfléchie économe en surface. Cette OAP thématique s'impose aux autorisations d'urbanisme selon un principe de compatibilité. Cet outil est apparu à la collectivité comme le plus adapté pour traduire sa volonté de densifier les terrains à bâtir ou bâtis sur l'ensemble du territoire communal tout en assurant la mise en œuvre de cette volonté eu égard aux spécificités de chaque parcelle et/ou projet. L'OAP a vocation à affirmer la volonté d'optimisation foncière dans le cadre d'opérations qualitatives adaptée au contexte urbanistique et paysager de chaque projet.

Observation n°15 : S'assurer que la consommation foncière envisagée dans le projet de PLU s'inscrit dans l'objectif de modération de la consommation de l'espace de 30% minimum.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le bilan de la consommation d'espaces agricoles et naturels est complété dans le rapport de présentation avec un paragraphe dédié. La consommation d'espace globale découlant du projet de PLU s'élève à moins de 3,3ha correspondant à une modération de 33% précisément.

Observation n°16 : Identifier et hiérarchiser les enjeux environnementaux des extensions de l'urbanisation directement intégrées dans les zones urbaines.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Le PLU prévoit deux secteurs d'extension de l'urbanisation : l'entrée de Traversais et le cœur de Traversais. Ces deux secteurs ont fait l'objet d'une analyse détaillée avec une étude sur les contextes environnemental, paysager, urbain et sur les risques et nuisances, accompagné d'une caractérisation des enjeux. Cette étude est présentée dans le rapport de présentation, au point 5.3.2 Justification des OAP de secteur.

Observation n°17 : Confirmer la caractérisation des zones humides en application des nouvelles dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La pièce 1.1 relative à l'étude des zones humides sur les secteurs à urbaniser est annexée au rapport de présentation pour informer sur la méthodologie retenue et pour caractériser le potentiel des zones humides en présence.

Observation n°18 : Compléter la partie du rapport de présentation relative à l'explication des choix afin de renforcer la justification sur la zone d'extension linéaire en entrée de bourg.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le projet consiste à conforter de manière complémentaire les capacités résidentielles à la fois sur Traversais et Saint-Cyr : orientation « Renforcer les capacités d'accueil résidentiel du

bourg et de Traversais et orienter le développement de l'urbanisation en vue de favoriser leur rapprochement » du PADD. Les terrains entre les deux « bourgs » ont donc été étudiés. Celui retenu correspond au secteur présentant le moins de contraintes notamment en termes de gestion des eaux et d'insertion paysagère. En effet, les terrains situés à l'entrée de Traversais, au sud du cimetière sont d'une part plus exposés et d'autre part sont identifiés comme secteurs à enjeux pour la gestion des eaux pluviales, comme souligné dans l'état initial de l'environnement. Le rapport de présentation est complété pour préciser davantage le choix des deux secteurs 1AUh.

Observation n°19 : Protéger les éléments à conserver (haies, arbres isolés, etc) repérés dans les OAP de secteur au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Les secteurs AU comportent principalement des plantations à réaliser et non des haies existantes à maintenir. Les arbres existants sur le secteur de Traversais sont repérés dans l'OAP sectorielle qui prévoit de « *préserver autant que possible les arbres existants* ». Il s'agit bien de valoriser le végétal au sein des futurs aménagements. Il n'apparaît pas opportun d'utiliser d'autres outils réglementaires que l'OAP pour veiller à la préservation des éléments végétaux ou à leur renforcement.

Observation n°20 : Ajouter dans le rapport de présentation une comparaison entre les milieux à protéger et ceux protégés, en s'assurant que les milieux les plus sensibles du territoire soient protégés. Justifier les facteurs d'utilisation d'outils réglementaires de protection et de leur suffisance.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation, au point 7.2.1 Analyse des probabilités d'incidences du PLU sur le milieu physique, est complété par deux cartes superposant d'une part les continuités et réservoirs écologiques et la zone naturelle et ses secteurs tels que définis au zonage ; et d'autre part la trame boisée et les éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ces cartes manifestent la préservation de toutes les sensibilités écologiques de la trame verte et bleue (corridors, réservoirs) dans le présent projet de PLU.

Observation n°21 : Compléter le rapport de présentation sur la justification relative à la prise en compte des sensibilités paysagères et des richesses patrimoniales.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

La prise en compte des sensibilités paysagères et des richesses patrimoniales est déjà exposée dans le rapport de présentation, à travers les chapitres 2.3 Les valeurs du paysage et du patrimoine architectural, 2.2.2 La nature « protégée » et ses outils de gestion et 6.2 Justification du zonage

Observation n°22 : Compléter le rapport de présentation par une illustration cartographique de la mesure de protection au risque feu de forêt.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est complété par une carte du massif forestier de Moulière et de ses abords permettant d'appréhender leur classement en zones N et Np en vue de prévenir le risque feu de forêt et ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens à ce risque.

Observation n°23 : Ajouter sur les planches de zonage la localisation des secteurs soumis au risque d'inondation par remontées de nappe phréatique et à risque de retrait et gonflement de l'argile.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Les éléments identifiés et délimités sur le plan de zonage sont liés à des prescriptions réglementaires. Les risques soulevés ne donnent pas lieu à des prescriptions au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme. Intégrer des données informatives sur le plan de zonage pourrait avoir pour effet d'induire en erreur le public entre ce qui relève de la prescription et ce qui relève de l'information. Ces risques (remontée de nappe phréatique et retrait et gonflement d'argile) sont présentés dans le rapport de présentation du PLU. De plus, ces informations ne relevant pas des annexes obligatoires d'un PLU, aucune procédure ne permettrait de mettre à jour le plan de zonage si ces cartographies devaient être actualisées.

Des documents reprennent les risques majeurs existants sur le territoire départemental (dossier départemental des risques majeurs) et communal (document d'information communal sur les risques majeurs) et sont consultables par le public.

Observation n°24 : Ajouter une carte superposant les secteurs à risque et les espaces urbanisés.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Une carte permettant identifiant les parties urbanisées exposées au risque inondation est ajoutée dans le rapport de présentation. Elle permet d'appréhender la prise en compte du risque par le projet qui délimite la zone urbaine aux constructions existantes, limitant ainsi le risque d'aggraver l'exposition des biens et des personnes. Il convient de préciser que l'ensemble des risques existants sur le territoire de l'ancienne commune de Saint-Cyr sont présentés dans le rapport de présentation.

Observation n°25 : Réinterroger les mesures réglementaires proposées afin de s'inscrire dans une démarche concrète d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments souhaitée par la collectivité.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

L'OAP thématique « densité et formes urbaines » répond à la démarche de la collectivité d'améliorer la performance énergétique des bâtiments en posant des principes en faveur d'une forme urbaine adaptée et d'une implantation réfléchie. Ces orientations s'imposeront aux autorisations d'urbanisme selon un principe de compatibilité. En sus, les dispositions du règlement relatives à l'aspect extérieur des constructions apportent une souplesse permettant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments y compris ceux existants, sans oublier que les normes énergétiques s'appliqueront aux autorisations d'urbanisme.

1.11 Avis de la Préfecture de la Vienne

Observation n°1 : Justifier le potentiel de mutation des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Les critères d'identification des bâtiments agricoles au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme sont expliqués et justifiés au chapitre « 6.3.4 Le changement de destination » du rapport de présentation. Un renvoi vers ce chapitre est ajouté dans la partie « 4.7.3 Étude détaillée des capacités de densification et de mutation » pour faciliter sa lecture.

Observation n°2 : Compléter le rapport de présentation en présentant la Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation, au point 2.2.2. La nature « protégée » et ses outils de gestion, est complété en ajoutant une description de la ZICO existante sur le territoire de l'ancienne commune de Saint-Cyr.

Observation n°3 : Clarifier le repérage et le fondement des éléments protégés dans les différentes pièces du dossier.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Une clarification est apportée dans les pièces du PLU (rapport de présentation, zonage, règlement, inventaire du patrimoine) pour une lisibilité et une cohérence de celles-ci. Un éclaircissement est également réalisé sur la légende et sur le fondement du code de l'urbanisme (article L.151-19 et/ou L.151-23) utilisés.

Observation n°4 : Compléter le rapport de présentation sur les risques météorologiques.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le point 2.6.2 du rapport de présentation relatif aux risques naturels est complété par un paragraphe sur les risques météorologiques.

Observation n°5 : Compléter le rapport de présentation sur la prise en compte réglementaire des aléas de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Clain.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est complété pour affirmer la prise en compte du risque inondation par le PLU. Celle-ci s'appuie sur les informations et données de l'AZI Clain. Ainsi, les prescriptions réglementaires sont édictées en s'appuyant sur le risque le plus important, soit l'aléa fort tel que défini par l'AZI Clain.

Observation n°6 : Revoir la rédaction de l'article 2 des dispositions générales du règlement sur la mention aux deux AZI, sur la liste des constructions interdites et sur les conditions des constructions autorisées pour une meilleure prise en compte du risque inondation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La rédaction des dispositions générales du règlement est adaptée pour s'appuyer uniquement sur l'article R151-31 2° du code de l'urbanisme permettant d'interdire dans un secteur défini les constructions, installations ou travaux en raison notamment d'un risque naturel. Le choix a été de ne faire aucune distinction entre les différents aléas de l'AZI du Clain et de définir les prescriptions relatives au risque inondation en s'appuyant sur le risque le plus fort identifié (aléa fort). Pour cette raison, les dispositions générales se fondent sur un principe d'interdiction. La justification du rapport de présentation est amendée en conséquence.

Observation n°7 : Mettre à jour les éléments relatifs au risque retrait et gonflement des argiles.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation, au point 2.6.2 Les risques naturels, est actualisé au regard des données actualisées le 1^{er} janvier 2020 disponibles sur le site Géorisques.

Observation n°8 : Différencier les arrêtés de catastrophes naturelles de Beaumont et ceux de Saint-Cyr et inclure de manière exhaustive la connaissance de ces éléments dans le PLU..

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Une distinction des arrêtés de catastrophes naturelles entre Beaumont et Saint-Cyr est réalisée dans le rapport de présentation, au point 2.6.2 Les risques naturels. En outre, il

convient de signaler que la commune, suite à différentes intempéries impactant Traversais, a depuis pris des mesures et a notamment réalisé un ouvrage en vue de réduire les risques d'inondation par ruissellement. Cette information est précisée dans le rapport de présentation.

Observation n°9 : Intégrer une analyse des besoins en habitat des gens du voyage et prendre en compte le besoin d'accueil de terrains familiaux locatifs identifié dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage (SDAGV) du département de la Vienne pour la période 2019-2025. Modifier le règlement pour permettre la résidentialisation des gens du voyage sur des terrains familiaux.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est complété sur les besoins en habitat des gens du voyage, en s'appuyant notamment sur le SDAGV du département de la Vienne pour la période 2019-2025 approuvé le 7 novembre 2019. Il est par ailleurs précisé qu'à l'échelle de Grand Poitiers Communauté urbaine, la commune de Beaumont Saint-Cyr ne constitue pas un territoire ciblé pour développer une aire d'accueil.

En sus, la rédaction actuelle autorise l'installation des gens du voyage en zones urbaines à vocation d'habitat en admettant les constructions et installations relevant d'une part de la sous-destination « autres équipements recevant du public », laquelle recouvrent les aires d'accueil des gens du voyage et d'autre part de la destination « habitation » à laquelle appartiennent les terrains familiaux locatifs. Il convient de rappeler que l'interdiction du stationnement permanent des caravanes inscrite dans le règlement du PLU ne s'applique pas à l'habitat des gens du voyage. En effet, les dispositions de l'article R.111-47 du code de l'urbanisme définit les caravanes comme des véhicules ayant un usage de loisirs. Toutefois, pour affirmer la volonté de la collectivité de faciliter l'implantation de ce type d'installation à proximité des services, le règlement du secteur Ua est amendé et n'interdit plus le stationnement permanent de caravane ou de résidence mobile de loisirs situés en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances.

Observation n°10 : Intégrer les données propres à Saint-Cyr ou à la commune nouvelle de Beaumont Saint-Cyr dans le chapitre « 3.5.4 L'ancienneté et la taille des logements » du rapport de présentation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Les données relatives au statut d'occupation des résidences principales, présentées au point 3.5.5 du rapport de présentation, sont ajustées à l'ancienne commune de Saint-Cyr.

Observation n°11 : Reprendre les éléments du résumé non technique relatifs au bilan de la consommation d'espaces et aux capacités d'assainissement et de défense incendie dans la justification du projet.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est complété avec les éléments sur le bilan de la consommation d'espaces (point 6.2.1 Les chiffres du zonage et la consommation d'espace) et des éléments sur les réseaux.

Observation n°12 : Justifier les secteurs 1AUy et Ng dans le rapport de présentation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La partie 6.2 Justification du zonage du rapport de présentation est complétée avec les informations relatives aux secteurs 1AUy et Ng.

Observation n°13 : Corriger la référence aux dispositions du code de l'urbanisme pour les chemins à préserver.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La référence au code de l'urbanisme est corrigée pour la protection des chemins à préserver : article L151-38 du code de l'urbanisme.

Observation n°14 : Indiquer dans le tableau des indicateurs de suivi, pour chaque indicateur, quelle est la valeur initiale de l'indicateur et quel est l'objectif poursuivi.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Les informations manquantes sont complétées dans le tableau des indicateurs afin de faciliter le suivi.

Observation n°15 : Pour les constructions autorisées sous conditions, revoir la condition relevant du respect des dispositions de la section 2 du règlement.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le règlement est allégé dans sa rédaction en supprimant le renvoi dans la section 1 au respect des dispositions de la section 2 dans les zones A et N et ses secteurs.

Observation n°16 : Étendre la protection des haies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en interdisant les coupes répétées et intensives. Expliciter la notion de mise en valeur des espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme excluant les défrichements n'ayant pas de lien avec l'activité forestière du territoire.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Les dispositions relatives aux haies et arbres isolés sont amendées afin d'interdire les coupes répétées et intensives ayant pour effet d'aboutir à la destruction effective de la haie ou de l'arbre isolé et ainsi veiller à son maintien. En sus, la notion de mise en valeur est précisée dans le règlement pour assurer une lisibilité de la prescription.

Observation n°17 : Supprimer la référence à la pièce 4.1.1 dans le règlement.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La référence à la pièce 4.1.1 est supprimée.

Observation n°18 : Autoriser la destination/sous-destination concernée par les postes d'observation de la faune et les postes de sécurité et d'hygiène dans le secteur NI. Vérifier les dispositions pour les secteurs Ng et Np.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le règlement est amendé pour autoriser la sous-destination « autres équipements recevant du public » sous condition de relever des activités en lien avec la découverte et l'observation des zones naturelles et de leur intérêt écologique dans les secteurs NI et Np. Cette évolution permet d'affirmer la position de la collectivité qui est de pérenniser les postes d'observation de la faune existants et de permettre la création de nouveaux.

Observation n°19 : Modifier le pourcentage de surface non imperméabilisée dans le secteur Nh pour assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Dans l'objectif de préserver le caractère naturel du secteur et afin de respecter les critères définis à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le pourcentage est réformé à la hausse.

La surface non imperméabilisée attendue par unité foncière sur le secteur sera de 50% minimum. La justification du rapport de présentation sur ce sujet est amendée en conséquence.

Observation n°20 : Compléter le plan de zonage avec tous les périmètres des secteurs soumis à OAP.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Les planches de zonage sont complétées en délimitant les périmètres des OAP sectorielles.

Observation n°21 : Mettre à jour la liste des essences préconisées dans le département de la Vienne

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

L'annexe 5.12 relative à la liste des essences préconisées dans le département de la Vienne est actualisée.

Observation n°22 : Compléter les informations en annexe sur les servitudes d'utilité publique relatives aux canalisations Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Des précisions au sein du rapport sont apportées sur le risque de transport de matières dangereuses. Il convient de préciser que la canalisation ne se situe pas sur le territoire de Saint-Cyr.

Observation n°23 : Ajouter des indicateurs compatibles avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) sur le risque inondation. Vérifier la compatibilité du PLU avec les dispositions 1-1, 1-2 et 2-1 du PGRI avec la prise en compte du risque inondation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est complété pour ajouter des indicateurs de suivi relatifs au risque inondation, tel que prévu par la SCoT (Documents d'Orientations et d'Objectifs, objectif 43). En application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SCoT, qui doit lui-même prendre en compte le PGRI. Ainsi, la compatibilité du PLU avec le PGRI n'a pas à être vérifiée car le SCoT a depuis la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) vocation de document intégrateur. Il convient alors de rappeler que la compatibilité du PLU avec le SCoT est assurée comme indiqué dans l'avis de la Préfecture de la Vienne : « *Le projet de PLU est compatible avec le SCoT Seuil du Poitou* ».

Observation n°24 : Corriger l'erreur matérielle page 89 du rapport de présentation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

L'erreur matérielle est corrigée dans le rapport de présentation.

Observation n°25 : Clarifier le paragraphe relatif aux défrichements et autorisations de coupe d'arbres dans le rapport de présentation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation, au point 2.5.2 Cadres réglementaires et planification de l'eau, est amendé pour apporter une distinction entre la réglementation applicable aux défrichements de celle relative à la coupe.

Observation n°26 : Corriger la lisibilité du diagramme relatif aux moyens de transport dans le rapport de présentation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La lisibilité du diagramme est corrigée au point 4.4.2 Mobilités et accessibilité du rapport de présentation.

Observation n°27 : Mettre en cohérence la carte de densification et celle relative au contexte et aux contraintes d'aménagement au point 4.7.3 Étude détaillée des capacités de densification et de mutation du rapport de présentation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Les cartes du rapport de présentation sur le secteur de Traversais sont mises en accord sur les parcs et jardins repérés.

Observation n°28 : Corriger une erreur matérielle sur le nom de la commune dans le titre au point 6.4.2 du rapport de présentation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

L'erreur matérielle est corrigée.

Observation n°29 : Ajouter dans le tableau des surfaces accompagnant l'OAP graphique le secteur 1AUy.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Les prévisions d'accueil du site sont complétées avec les informations relatives au secteur 1AUy.

Observation n°30 : Renseigner la référence de la délibération relative à l'obligation de déclaration préalable pour l'édification des clôtures dans le règlement.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

L'article 5 des dispositions générales du règlement relatif à la délibération sur l'obligation de déclarer au préalable l'édification d'une clôture est supprimé.

1.12 Avis du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (SMASP)

Observation n°1 : Démontrer que le PLU permet l'attente des densités résidentielles moyennes minimales fixées par le SCoT, aussi bien en extension qu'en renouvellement urbain.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation est précisé pour justifier l'ambition du PLU de Saint-Cyr d'attendre l'objectif du SCoT. Les espaces d'extension urbaine à vocation résidentielle respectent la densité moyenne fixée par le SCoT, par la détermination d'un nombre de logements attendu dans les OAP sectorielles. S'agissant des espaces en densification, le projet du PLU comprend des OAP thématiques dont l'une a pour objet la densité et les formes urbaines en zone AU et U. Les orientations définies prônent une forme urbaine adaptée et réfléchie économe en surface. Cette OAP thématique s'impose aux autorisations d'urbanisme selon un principe de compatibilité. Cet outil est apparu à la collectivité comme le plus adapté pour traduire sa volonté de densifier les terrains à bâtir ou bâti sur l'ensemble du territoire communal tout en laissant une adaptabilité dans la mise en œuvre de cette volonté eu égard aux spécificités de chaque parcelle et/ou projet.

En outre, il est important d'appréhender l'objectif du SCoT à l'échelle de la commune nouvelle de Beaumont Saint-Cyr ainsi qu'à l'échelle du secteur « Grand Poitiers périurbain » défini par le SCoT. Les deux projets de PLU sont complémentaires, chacun s'adaptant au

mieux au contexte local. Ainsi, Saint-Cyr présente des caractéristiques d'un territoire plus rural, Beaumont de par la mixité et les services présents peut être qualifié de territoire davantage urbain au sein duquel une densité moyenne plus importante peut-être adaptée.

Recommandation n°1 : Expliciter la prise en compte des éventuels impacts économiques sur les activités agricoles et les contraintes d'exploitation engendrés par l'ensemble des projets d'urbanisation envisagés.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le rapport de présentation, au point 7.2.3 Analyse des incidences du PLU sur le climat, les pollutions et les nuisances, est précisé. En effet, pour la délimitation des zones à urbaniser, une attention particulière a été apportée aux incidences sur l'activité agricole. De ce fait, ces zones se situent en retrait des sites d'exploitation agricole et aucun chemin d'exploitation ne se trouve impacté. En sus, ces sites d'exploitation et leurs abords ont été classés en zone agricole pour permettre leur adaptation et leur développement.

Recommandation n°2 : Expliquer la prise en compte de la desserte numérique dans les choix d'ouverture à l'urbanisation.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

À très court terme, les secteurs à urbaniser voués au développement urbain seront tous desservis par le haut débit. Le rapport de présentation est complété avec les données actualisées et notamment concernant l'aménagement d'un nouveau nœud de raccordement au haut débit à La Croix de Traversais.

Recommandation n°3 : Expliquer les dispositions du PLU au regard de l'objectif du SCoT de localisation prioritaire des activités libérales, de prestation de service, des équipements structurants et des activités tertiaires en centralité.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La centralité sur le territoire de Saint-Cyr est incarnée par Traversais qui fait l'objet d'un classement spécifique via le secteur Ua, un secteur volontairement mixte où le règlement tolère les services, commerces et les équipements à la différence du secteur Ub qui recouvre les zones pavillonnaires ainsi que le bourg de Saint-Cyr et Bondilly. Cette information, déjà indiqué dans le rapport de présentation, est à nouveau précisée dans la partie sur la justification relative à la zone Ua.

Recommandation n°4 : Se donner les moyens à terme de mieux encadrer les possibilités d'implantation de parcs photovoltaïques au sol selon les objectifs du SCoT dans ce domaine grâce par exemple à un schéma territorialisé établi à une échelle pertinente.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Une réflexion sera menée ultérieurement à l'échelle intercommunale au regard des objectifs poursuivis par le SCoT et par le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de Grand Poitiers Communauté urbaine, tous deux adoptés fin 2019 et début 2020.

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

2.1 Observations émises par le public durant l'enquête publique

Monsieur le Commissaire enquêteur a formulé un avis favorable au projet de révision du PLU couvrant l'ancien territoire de Beaumont.

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 Monsieur le Commissaire enquêteur est *en italique*
- La décision de Grand Poitiers Communauté urbaine est **en gras**.

Observation n°1 : Monsieur et Madame Stéphane Aubrun

Ils s'interrogent sur le projet de voie Poitiers-Châtellerault et demandent des informations sur son actualité.

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur :

« Cette réserve foncière n'est pas reconduite dans le projet de PLU. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

L'emplacement réservé existant dans l'ancien PLU n'est pas reconduit. Le Conseil départemental, personne publique associée à la procédure de révision du PLU, n'a pas portée à la connaissance de la collectivité la volonté de reconduire cet emplacement réservé.

Observation n°2 : Monsieur Guillaume Rat

Il a consigné trois demandes concernant les parcelles cadastrées section 219 AC n°63 et 68 :

- Le tracé du chemin vicinal traversant la parcelle n°63 ne correspond pas à la réalité et demande à ce qu'il soit régularisé.
- Il souhaite connaître le délai entre deux demandes relatives à des extensions et/ou des annexes successives.
- Il s'interroge sur les conditions d'utilisation de deux puits repérés.

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur :

Sur le tracé du chemin vicinal : *« Point à revoir avec la commune, le document de référence étant le cadastre, les limites des parcelles doivent-être en conformité avec le cadastre. »*

Sur le délai entre deux extensions ou annexes successives : *« Si la question concerne les limites d'extension, ces dernières ne sont pas cumulatives ; c'est la surface de la construction existante lors de l'entrée en vigueur du PLU qui est prise dans les tableaux du règlement écrit. »*

Sur l'utilisation des puits identifiés : *« Monsieur RAT ayant déposé ses observations en dehors des dates de permanence, je n'ai pas pu lui faire préciser la localisation du puits sur la parcelle 67, seul le puits de la parcelle 69 est recensé comme élément du patrimoine dans la pièce 4.3. »*

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La délimitation du chemin vicinal et son évolution ne relèvent pas d'une procédure d'élaboration ou d'évolution du PLU. Le tracé reporté au plan de zonage des chemins à préserver est ajusté pour une prise en compte de l'existant.

Aucun délai entre la réalisation de deux extensions et/ou annexes n'est précisé par le règlement. Le dépôt des autorisations d'urbanisme peut se faire sans condition de délai.

Le PLU repère les puits présentant un intérêt patrimonial pour imposer leur préservation. En revanche, cette identification n'a pas pour objet de réglementer l'usage qui en sera fait.

Observation n°3 : Madame Lucie Tiliard et Monsieur Matthieu Furet

Ils sollicitent l'évolution du règlement de la zone N qui s'applique au hameau de La Vilaine pour un calcul de la surface maximale des annexes et des extensions en fonction de la surface d'emprise au sol et de la surface totale de la parcelle.

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur :

« Dans la mesure où cette demande ne remet pas en cause la cohérence du projet, elle pourrait faire l'objet d'un examen lors de l'approbation définitive du PLU. Le tableau de la page 63 du règlement écrit pourrait faire l'objet d'une évolution majorant emprise au sol autorisée, pour les terrains d'une superficie > à 1000m² de 10% par tranche de 1000m² supplémentaire à concurrence de 60% de l'emprise au sol de l'habitation existante. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

En vertu de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les extensions et/ou annexes liées à une habitation, autorisées en zone naturelle, ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Pour ce faire, le règlement de cette zone définit les règles relatives à l'implantation, la hauteur, l'emprise et la densité des constructions pour assurer une insertion harmonieuse des constructions dans l'environnement ainsi que le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. En application de la disposition susmentionnée, le choix de la collectivité a été de concilier la possibilité de faire évoluer l'existant et celle de maintenir le caractère naturel du secteur et de limiter l'imperméabilisation des sols. Augmenter les possibilités des extensions et annexes pour les parcelles d'une surface importante serait contraire à la volonté de préserver le caractère naturel du hameau. En sus, le projet de règlement arrêté a été validé par la CDPENAF. Enfin, une partie du hameau est soumise au risque feu de forêt du fait de sa proximité avec la Forêt de Moulière. Il n'apparaît pas opportun d'accroître l'emprise au sol des extensions et annexes pour préserver au mieux les biens et les personnes soumis à ce risque. Pour ces raisons, les règles relatives à l'emprise au sol sont maintenues.

Observation n°4 : Monsieur Gilles Morgeau

Il demande la constructibilité de la parcelle cadastrée section AD n°131, sise La Minguetrie.

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur :

« Cette demande ne remet pas en cause la cohérence du projet, elle peut faire l'objet d'un examen lors de l'approbation définitive du PLU. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La parcelle est desservie par les réseaux et est enclavée entre les constructions du lotissement et des bâtiments agricoles. Par ailleurs, l'exploitation agricole aux abords de la parcelle n'est plus en activité. Pour ces motifs, la parcelle est classée en zone Ub. Les pièces du PLU sont modifiées en ce sens.

Observation n°5 : Monsieur Nicolas Réveillault (en tant que Maire de la commune de Beaumont Saint-Cyr)

Il demande la modification du règlement de la zone Ut pour permettre la restauration au regard des activités existantes dans le secteur.

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur :

« Cette demande est en accord avec le projet de développement des services et de tourisme de proximité, peut faire l'objet d'un examen lors de l'approbation définitive du PLU. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Le règlement de la zone Ut est modifié pour y autoriser la restauration. Cette évolution se justifie eu égard aux activités existantes et s'inscrit dans la philosophie du SCoT approuvé. Ce dernier exclue en effet l'activité de restauration des orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs en matière commerciale.

Observation n°6 : Madame Marie Pathé

Elle demande la confirmation selon laquelle la réalisation d'une terrasse couverte d'une SHON de 58m² en extension de la construction existante de 150m² de SHON est autorisée par le règlement de la zone A. Elle interroge sur la possibilité de porter le projet à 65m².

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur :

« Il s'agit d'une demande de renseignement »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Le règlement de la zone A est exprimé en emprise au sol et non en SHON. Il convient de se référer au mode de calcul de l'article 3 pour connaître l'emprise au sol maximale autorisée pour l'extension souhaitée. Le calcul se fait eu égard à la construction qui fait l'objet d'une extension et non pas au regard de la surface cumulée des constructions existantes sur l'unité foncière. Pour une construction d'une emprise au sol de 150m², l'emprise au sol maximale de l'extension autorisée est de 58m².

Observation n°7 : Madame Annie Guyonnet Marsac au nom de Monsieur Abel Guyonnet

Elle sollicite le classement d'une partie de la parcelle cadastrée section AL n°64 en zone constructible dans le prolongement de la parcelle cadastrée section AL n°63.

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur :

« Dans la mesure où cette demande ne remet pas en cause la cohérence du projet, elle pourrait faire l'objet d'un examen lors de l'approbation définitive du PLU. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas d'évolution du zonage, modification du rapport de présentation.

L'ambition de la collectivité est de permettre le développement urbain autour des centralités que sont le bourg et Traversais. À l'inverse, comme affirmer par l'orientation « Contenir le développement urbain des autres villages en privilégiant le réinvestissement du bâti existant et la densification » du PADD, le choix est de maintenir l'enveloppe urbaine existante des

villages. Au regard de la surface et du caractère végétalisé de la partie de la parcelle, objet de la demande, le classement en zone naturelle est maintenue. Le rapport de présentation est ajusté pour préciser la délimitation des villages.

Observation n°8 : Monsieur Vincent Defressine

Il souhaite que le nouveau PLU autorise les bureaux pour les activités libérales ou le télé-travail au hameau La Vilaine.

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur :

« Dans la mesure où cette demande ne remet pas en cause la cohérence du projet, elle pourrait faire l'objet d'un examen lors de l'approbation définitive du PLU. Bien que cela ne soit pas le cas dans la présente demande, dans l'éventualité d'une évolution du règlement écrit, la problématique du stationnement de la clientèle devra être prise en compte. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Conformément aux dispositions des articles L151-11 et suivants et R151-24 et suivants du code de l'urbanisme, le règlement de la zone N ne peut autoriser les constructions, nouvelle ou par extension, des activités libérales. En conséquence, le règlement de la zone N est maintenu.

Il convient de préciser que les bureaux dédiés à une activité libérale ou au télé-travail sont rattachés à la destination habitation dès lors qu'ils sont qualifiés d'accessoires au local principal.

Observation n°9 : Monsieur Dominique Dardillac

Il sollicite le classement des parcelles n°43, 44 et 259 sises rue de l'Église en zone constructible.

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur :

Sur la parcelle n°259 : *« Dans la mesure où cette demande ne remet pas en cause la cohérence du projet, elle pourrait faire l'objet d'un examen lors de l'approbation définitive du PLU. En cas d'avis favorable du porteur de projet, un accès aux parcelles agricoles pour chaque propriétaire devra être préservé. »*

Sur les parcelles n°43 et 44 : *« Les parcelles 43 et 44 étant situées en zone A, loin des zones retenues pour renforcer l'urbanisation de la commune, l'acceptation de cette demande ne serait pas cohérente avec l'objectif du projet. »*

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

La parcelle cadastrée section 219 AC n°259, pour la partie en front de rue, est classée en zone Ub, dans le prolongement du trait de zone de la parcelle n°205 voisine. Ce choix se justifie par l'orientation du PADD « Organiser le développement urbain à l'échelle du territoire en confortant les centralités ». L'urbanisation de cette parcelle se fera dans la continuité des parcelles bâties de part et d'autre et répond à l'ambition de la collectivité de densifier le bourg. Il convient de préciser qu'une attention devra être portée par le ou les propriétaire(s) pour maintenir un accès aux parcelles cultivées en second rang.

En revanche, la constructibilité des parcelles cadastrées section 219 AC n°43 et 44 constituerait une extension de l'urbanisation du bourg non souhaitée par la collectivité. En effet, le développement urbain du bourg est réalisé rue de l'Eglise, entre l'enveloppe urbaine existante et le cimetière, et permet de traduire l'orientation « Renforcer les capacités d'accueil résidentiel du bourg et de Traversais et orienter le développement de l'urbanisation

en vue de favoriser leur rapprochement » du PADD. Le classement des parcelles susmentionnées en zone Ub serait contraire au parti d'aménagement défini. Le classement en zone agricole est maintenu.

Observation n°10 : Madame Micheline Magnan

Elle sollicite le reclassement de la parcelle n°239, sise 17 rue de Bondilly, en zone agricole au regard du caractère de zone humide de la parcelle.

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur :

« Dans la mesure où cette demande ne remet pas en cause la cohérence du projet, elle pourrait faire l'objet d'un examen lors de l'approbation définitive du PLU. La surface libérée pouvant-être affectée aux dents creuses potentiellement éligibles en zone Ub. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Le terrain susvisé constitue un jardin lié à une habitation. Cet espace est compris dans l'enveloppe urbaine existante du Village de Bondilly et se mêle aux autres fonds de parcelles voisines. Sur la photographie aérienne ci-dessous, il est aisément possible d'identifier la limite entre le village et les terres agricoles. Le PLU a par ailleurs caractérisé le terrain comme gisement complexe offrant une opportunité de densification. En sus, aucun document ou évènement ne vient relater des difficultés liées au ruissellement sur ce secteur. Pour ces motifs, le classement en zone Ub est maintenu.



Extrait photographie aérienne 2016, Grand Poitiers

Observation n°11 : Monsieur Louis Robert

Il sollicite le classement de la parcelle cadastrée section AL n°229, sise à Bondilly, en zone constructible.

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur :

«Les parcelles AL229 étant située en zone A et de grande superficie, l'acceptation de cette demande ne serait pas cohérente avec l'objectif du projet.»

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

En application des dispositions du code de l'urbanisme, la collectivité a fait le choix de délimiter la zone Ub eu égard aux enveloppes urbaines existantes avec pour ambition de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels. Cette ambition se traduit par l'orientation du PADD : « Contenir le développement urbain des autres villages en privilégiant le réinvestissement du bâti existant et la densification ». L'extension de l'urbanisation a été définie au regard des besoins en logements estimés pour les dix prochaines années et en continuité des deux centralités de l'ancienne commune de Saint-Cyr : le bourg et Traversais. Le classement de la parcelle n°229 en zone constructible constituerait une extension de l'urbanisation contraire aux orientations du PADD et une consommation des espaces agricoles non souhaitée ni souhaitable au regard du respect du principe d'économie d'espace agricole et naturel affirmé dans le code de l'urbanisme. Pour cette raison, le classement de la parcelle n°229 en zone agricole est maintenu.

Observation n°12 : Monsieur Pierre Morgeau

Il sollicite la création d'une servitude sur les secteurs à urbaniser imposant à l'aménageur le respect de la zone de non-traitement de 5 mètres voire de 10 mètres.

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur :

«La prise en compte de cette réglementation n'entre pas dans le champ des projets de PLU. Toutefois cette exigence réglementaire est à prendre en compte par les collectivités ; à noter que « les distances de sécurité s'appliquent aux bâtiments habités ainsi qu'aux lieux d'hébergement des personnes vulnérables tels que définis à l'article L253-7-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ».

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

La zone de non-traitement est une réglementation s'imposant aux exploitants agricoles ayant recours à des produits phytosanitaires, d'autant plus que le PLU n'a pas vocation à réglementer le type de culture (article L151-9 du code de l'urbanisme). Celle-ci ne s'impose pas aux auteurs de PLU dans la détermination des secteurs à urbaniser. Pour autant, la collectivité a veillé à un traitement qualitatif des franges urbaines par la préservation d'un espace de transition entre la zone d'habitat/d'équipements et les terres agricoles. Pour ce faire, chaque schéma des OAP sectorielle impose un traitement de la frange urbaine par la réalisation de plantations (haies, alignement d'arbres, etc). Cette disposition participe indirectement à la création d'une zone de non-traitement. Aucune servitude imputée aux futures opérations des secteurs 1AUh et 1AUy n'est créée.

Observation n°13 : Monsieur Olivier Cuvert

Il interroge sur la délivrance de constructions dans un lotissement au hameau de La Vilaine, située par le futur document d'urbanisme en zone naturelle.

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur :

« Les constructions actuelles sont réalisées en conformité avec le PLU en vigueur ; le projet de PLU ne sera applicable qu'après son approbation.».

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Les autorisations d'urbanisme délivrées sous l'empire de l'ancien document d'urbanisme ne peuvent être remises en cause par l'approbation d'un nouveau document d'urbanisme. Les propriétaires bénéficient d'un droit acquis sur une période de trois ans pour débiter les travaux accordés par l'autorisation d'urbanisme.

Observation n°14 : Madame Céline Aubrun

Elle interroge sur le devenir de l'emplacement réservé n°4 relatif à la voie est Poitiers-Châtelleraut et sur le zonage du quartier de la Haute Flotte.

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur :

« Ils s'interrogent sur le projet de voie Poitiers-Châtelleraut et demandent des informations sur son actualité. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

L'emplacement réservé existant dans l'ancien PLU n'est pas reconduit. Le Conseil départemental, personne publique associée à la procédure de révision du PLU, n'a pas portée à la connaissance de la collectivité la volonté de reconduire cet emplacement réservé. Le hameau de la Haute Flotte est classé en secteur Nh où les nouvelles constructions d'habitation sont autorisées par comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante. L'ambition est de préserver le caractère naturel de ce hameau.

Observation n°15 : Monsieur Christian Roux

Il interroge le projet du PLU sur plusieurs éléments : le développement démographique et économique trop minimaliste, les surfaces des secteurs à urbaniser trop faibles, la création d'un secteur à urbaniser sur le hameau de Bondilly, la réservation d'une zone proche du centre de Traversais pour permettre l'accueil d'une population âgée, la surface des terrains trop réduites.

Avis ou recommandation du Commissaire enquêteur :

« Le projet de PLU n'est pas un exercice libre ; il est élaboré conformément, d'une part aux exigences des lois et règlements en vigueur et, aux documents de portée supérieure (SCOT, PLH, ...) d'autre part. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Le projet du PLU de Saint-Cyr s'inscrit dans les objectifs nationaux définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme : renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, lutte contre l'étalement urbain, utilisation économe des espaces naturels, etc. Localement, le PLU doit être compatible avec les documents de rang supérieur, et notamment le SCoT et le PLH de Grand Poitiers Communauté urbaine. Le PLU doit respecter les orientations définies par ces documents. À titre d'illustration, le SCoT et le PLH ont défini le développement démographique attendu pour la commune nouvelle de Beaumont Saint-Cyr pour les prochaines années. Les besoins en logements estimés pour les dix prochaines par le PLU répondent à l'évolution démographique déterminée par lesdits documents.

S'agissant plus précisément des secteurs à urbaniser, le parti d'aménagement s'inscrit dans la volonté nationale qui est celle de limiter l'étalement urbain et donc la consommation des espaces agricoles et naturels. Ainsi, le PLU doit dans un premier temps envisager l'accueil de nouveaux logements par mutation et densification des enveloppes urbaines existantes. L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs doit permettre dans un second temps l'accueil des besoins en logements restants à satisfaire pour répondre aux besoins liés au

point mort et au développement démographique envisagé. Ainsi, le PLU prévoit un développement de l'urbanisme en continuité des deux centralités de l'ancienne commune de Saint-Cyr (orientation du PADD : « Renforcer les capacités d'accueil résidentiels du bourg et de Traversais et orienter le développement de l'urbanisation en vue de favoriser leur rapprochement). La surface de ces secteurs et la densité retenue sont la réponse aux besoins en logements estimés pour les dix prochaines années et à la densité moyenne attendue sur le secteur nord de Grand Poitiers Communauté urbaine dans le SCoT. Enfin, sur l'accueil d'une population âgée, les dispositions réglementaires des zones urbaines et à urbaniser permettent l'accueil de structures offrant une résidence aux personnes âgées.

Observation n°16 : Madame Françoise Dupin

Elle s'associe à l'observation faite par Monsieur Gilles Morgeau sur le registre mis à disposition à la mairie de Beaumont sur le PLU de Beaumont.

Avis ou recommandations du Commissaire enquêteur : « Pour information, son objet et contenu étaient sans incidence sur le contenu de l'ensemble des observations. »

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.

Le demande est sans objet, elle concerne le PLU de Beaumont.

2.2 Préconisations émises par Monsieur le Commissaire enquêteur dans ses conclusions

Préconisation n°1 : Pour fédérer davantage la population autour du projet, donner une suite favorable aux observations émises durant l'enquête publique dès lors que celles-ci ne remettent pas en cause la cohérence du projet.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Les observations s'inscrivant dans les orientations du PADD ont été retenues pour faire l'objet de modification, comme présentées ci-avant.

Préconisation n°2 : Définir les quelques indicateurs de suivi simples et pertinents dont la vérification périodique permettrait de valider la bonne exécution du PLU.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.

Comme indiqué en réponse aux observations émises par la Préfecture de la Vienne et de la MRAe, le tableau des indicateurs est précisé sur l'état initial, les projections et la temporalité de ces dernières, afin de favoriser la lisibilité des indicateurs de suivi.