

## **Annexe 1 – Prise en considération des avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA) et lors de l'enquête publique**

### **Chapitre 1 : Prise en considération des avis formulés par les PPA**

REÇU LE

- 7 OCT. 2019

PREFECTURE DE LA VIENNE

- **Avis de la Chambre d'Agriculture**

**Observation n°1** : Ajouter des éléments de justification sur le choix des constructions identifiées pouvant faire l'objet d'un changement de destination

#### **Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les justifications seront renforcées et illustrées de quelques exemples. Les caractéristiques architecturales générales de ce type de bâti seront précisées.

**Observation n° 2** : Indiquer les exploitations agricoles concernées par les réglementations Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

#### **Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification partielle.**

Les exploitations agricoles relevant de la réglementation des ICPE seront identifiées.

**Observation n° 3** : Harmonisation des surfaces des secteurs à urbaniser entre le rapport de présentation et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

#### **Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les surfaces des secteurs à urbaniser seront mises en cohérence.

**Observation n°4** : Modification des articles A1 et A2 du règlement pour une prise en compte des nuisances pouvant être générées par l'activité agricole

#### **Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les articles A1 et suivants du règlement seront adaptés, en supprimant toute référence aux nuisances sonores et olfactives. La nécessité de préservation de la nappe phréatique et de la qualité de l'air est conservée, sur demande de l'ARS.

**Observation n°5** : Modification de l'article A4 du règlement pour permettre de déroger à la règle sur la hauteur maximale des constructions en cas de contraintes techniques justifiée

#### **Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

L'article A4 du règlement sera adapté pour permettre de déroger à la hauteur maximale des constructions en cas de contraintes techniques justifiées, afin de ne pas porter préjudice aux exploitations agricoles.

Observation n° 6 : Suppression de la prescription relative aux opérations d'ensemble inadaptée à la zone agricole

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

La référence aux opérations d'ensemble sera supprimée.

Observation n°7 : Ajouter des hypothèses où une implantation autre que celle prévue à l'article A4 est possible

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Des implantations différentes seront autorisées dans certaines hypothèses : en cas de contraintes techniques justifiées, pour les extensions des constructions existantes et en cas de reconstruction après sinistre, dont la notion sera exprimée à emprise au sol comparable.

Observation n°8 : Modification des articles N1 et suivants pour permettre les activités agricoles génératrices de nuisances

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Comme pour les articles A1 et suivants, les articles N1 et suivants du règlement seront adaptés, en supprimant toute référence aux nuisances sonores et olfactives. La nécessité de préservation de la nappe phréatique et de la qualité de l'air est conservée, sur demande de l'ARS.

Observation n°9 : Préciser à l'article N4 que les capteurs solaires sont autorisés sur les constructions et installations destinées à l'activité agricole

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

L'article N4 du règlement sera modifié en précisant que les capteurs solaires sont autorisés sur les constructions, quel que soit leur destination.

Observation n°10 : Explication sur le classement de sièges d'exploitations agricoles en zone Naturelle

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification partielle.**

La localisation des exploitations agricoles est vérifiée et actualisée. Des ajustements de zonage sont opérés le cas échéant.

Observation n°11 : Erreur dans le rapport de présentation sur le nom de la commune

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

L'erreur sera corrigée dans le rapport de présentation.

Observation n°12 : Différence concernant les chiffres des logements en espaces interstitiels entre le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les chiffres indiqués dans le rapport de présentation et le PADD seront mis en cohérence.

- Avis du Centre Régional de la Propriété Foncière

Observation n°1 : Classement des boisements au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) et de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les justifications quant au classement des boisements au titre des EBC ou de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme seront renforcées, notamment au regard des critères économiques, environnementaux et paysagers qui ont conduit à ce classement. Les boisements faisant l'objet d'une valorisation sylvicole (Plan Simple de Gestion) ne sont pas protégés. Le classement des boisements reste inchangé.

Observation n°2 : Considération des peupleraies comme des boisements, et non comme des cultures

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

La référence aux peupleraies sera supprimée pour éviter toute confusion entre enjeux économiques et enjeux environnementaux.

Observation n°3 : Suppression des paragraphes relatifs aux obligations de débroussaillage en cas de classement d'un massif dans le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie (PDPFCI)

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les paragraphes relatifs aux éléments de contexte sur le PDPFCI seront supprimés.

Observation n°4 : Erreur sur les références au Code forestier à propos des obligations de débroussaillage, des coupes forestières et des EBC

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les références au Code forestier seront corrigées.

Observation n°5 : Modification de l'hypothèse où la coupe est soumise à une demande d'autorisation auprès de la Direction Départementale Territoriale (DDT)

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les dispositions réglementaires concernant les défrichements, coupes et abattages en EBC seront réécrites.

Observation n°6 : Modification de la superficie des terrains boisés soumis à autorisation de défrichement

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les dispositions relatives aux EBC seront adaptées.

Observation n°7 : Explication sur le régime plus stricte appliqué aux éléments du paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme par rapport à ceux classés au titre des EBC

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les dispositions réglementaires concernant les boisements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme seront réécrites. Les pistes forestières et places de dépôt seront autorisées et les conditions d'implantation des constructions sylvicoles vérifiées.

Observation n°8 : Suppression de la liste des essences préconisées dans le Département de la Vienne

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

La liste sera conservée.

- Avis de la Préfecture de la Vienne

Observation n°1 : Erreur sur la référence au Code de l'urbanisme à propos des emplacements réservés

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

La référence au Code de l'urbanisme est correcte.

Observation n°2 : Exclure les préconisations du règlement

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les préconisations seront supprimées du règlement afin que celui-ci ne contienne que des règles prescriptives.

Observation n°3 : Compléter les références réglementaires pour les zones Agricole et Naturelle en reprenant les dispositions des articles R. 151-23 et R. 151-25 du Code de l'urbanisme

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

La référence aux articles R. 151-23 et R. 151-25 du Code de l'urbanisme sera ajoutée aux dispositions générales pour les zones A et N.

Observation n°4 : Supprimer les délimitations des périmètres de protection sanitaire déterminés autour des exploitations agricoles dans les documents graphiques

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Le report graphique sera supprimé.

Observation n°5 : Justification du périmètre de cent mètres déterminé autour des ouvrages épuratoires

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

La zone *non-aedificandi* de 100 mètres définie autour de l'ouvrage épuratoire au regard de nuisances potentielles, en référence à l'article R. 151-31 2° du Code de l'urbanisme, est supprimée en l'absence d'études *in concreto*.

Observation n°6 : Report des périmètres situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres en annexe du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et non sur les documents graphiques

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

Les périmètres de nuisances sonores au voisinage d'infrastructures de transport terrestre sont déjà annexés au PLU (annexe 4). Emportant des prescriptions constructives réglementaires, ils sont conservés sur les plans de zonage.

Observation n°7 : Utilisation du lexique national de l'urbanisme

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Le lexique présenté aux dispositions générales du règlement sera mis en cohérence avec le lexique national de l'urbanisme.

Observation n°8 : Justification sur la décision d'autoriser la sous-destination hébergement en secteur à vocation économique et sur le caractère indispensable de cette sous-destination au fonctionnement d'une entreprise

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

L'autorisation de la sous-destination « hébergement » en secteur Ue relève d'une erreur. Elle sera supprimée de même que dans tout secteur où elle n'est pas adéquate.

Observation n°9 : Compléter l'article 1AUh2 en y ajoutant l'obligation de respecter les OAP

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

La rédaction de l'article 1AUh2 relatif aux constructions et activités autorisées ne sera pas modifiée car l'obligation de respecter les OAP se trouve en dispositions générales.

Observation n°10 : Modification de la rédaction du règlement du secteur 2AUh

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Le règlement du secteur 2AUh sera corrigé pour inclure un tableau des destinations et sous-destinations, ainsi que les aménagements préliminaires autorisés préalablement à la mobilisation de la zone. L'obligation d'une modification du document d'urbanisme pour une ouverture à l'urbanisation sera précisée.

Observation n°11 : Report des éléments donnés à titre informatif sur les documents graphiques en annexe

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les éléments informatifs seront supprimés du règlement graphique.

Observation n°12 : Actualisation du règlement graphique concernant la localisation de la LGV Sud Europe Atlantique

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les plans de zonage ont été actualisés en cours d'élaboration du PLU sur la base du PCI vecteur d'octobre 2017 (propriété de la DGFIP). Le nouveau fond de plan cadastral n'intégrait pas le remembrement parcellaire lié à la LGV. Il n'est pas possible d'intervenir réglementairement sur des fichiers cadastraux. Le fuseau d'implantation de la LGV sera vérifié sur la base des données transmises par COSEA, par comparaison avec photographies aériennes, et il sera fait référence à la marge de recul afférente en légende.

Observation n°13 : Interrogation sur la superposition entre le classement de la forêt de Saint-Sauvant au titre des EBC et le régime domanial applicable

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

Nonobstant le caractère domanial de la Forêt de Saint-Sauvant, cet espace est identifié au titre de la trame verte et bleue locale et du SRCE Poitou-Charentes comme l'un des principaux enjeux écologiques de la commune et un réservoir majeur de la biodiversité (ZNIEFF). La forêt était par ailleurs déjà classée au titre des EBC.

Observation n°14 : Elaboration d'un premier inventaire exhaustif du réseau pluvial et unitaire existant et d'un plan des écoulements naturels sur la commune, et privilégier le recours à l'infiltration lorsqu'elle est possible

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

Les données relatives à la gestion des eaux pluviales seront actualisées sur la base des éléments sollicités auprès des gestionnaires de réseaux. Les capacités d'infiltration seront précisées sur la base des éléments liés à l'assainissement, le cas échéant.

Observation n°15 : Prise en compte du diagnostic aboutissant à un nouveau schéma d'assainissement

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les informations seront reprises et mises en cohérence en conséquence.

Observation n°16 : Reporter dans le rapport de présentation les objectifs de bon état écologique et chimique des masses d'eau superficielles recensées par le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les données relatives aux masses d'eau superficielles et aux objectifs de qualité inhérents seront reprises.

Observation n°17 : Erreur sur le réseau hydrographique souterrain

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

L'erreur sera corrigée.

Observation n°18 : Reprise de la prélocalisation des zones humides identifiées par le SAGE Clain en cours d'élaboration

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

L'étude de prélocalisation du SAGE Clain au regard des enveloppes de probabilité de présence de zones humides sera prise en compte, à titre indicatif et la carte présentée dans le rapport de présentation.

Observation n°19 : Caractère lisible de certaines cartographies

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les cartes de localisation des espaces semi-naturels et mares au titre de la trame verte et bleue seront clarifiées, dans la mesure du possible.

Observation n°20 : Prise en compte de l'inventaire défini dans le SAGE Clain

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**



L'étude de prélocalisation réalisée au titre du SAGE Clain ne constitue pas un inventaire au regard de l'article R. 211-108 du Code de l'environnement. La carte de prélocalisation sera présentée dans le rapport de présentation.

Observation n°21 : Inclure de manière exhaustive la connaissance des éléments issus des arrêtés de catastrophes naturelles dans le PLU

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

Comme précisé en préambule au chapitre « gestion des risques », les arrêtés de catastrophe naturelle localisent les risques afférents à l'échelle communale sans autre précision. Sans plus de précision par les arrêtés de catastrophes naturelles, il est difficile d'intégrer davantage d'éléments dans le rapport de présentation.

Observation n°22 : Répertorier et prendre en compte le risque induit par les trois cavités recensées sur le territoire communal

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

Les cavités répertoriées par le BRGM sont classées confidentielles sur le portail « Géorisques » et ne sont pas localisées. Il n'est pas possible d'y opposer des dispositions réglementaires en l'absence de localisation.

Observation n°23 : Risques liés au logement et risque Radon

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les nouvelles études liées au risque Radon seront prises en compte et les données actualisées.

Observation n°24 : Précisions à apporter dans le rapport de présentation, le PADD et les OAP à propos de l'offre de petits logements

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

La thématique de la mixité sociale est prise en compte de manière induite au PADD et aux OAP en incitant à la production de logements diversifiés. Il n'a pas été jugé utile d'aller plus loin en l'absence de réels enjeux communaux.

Observation n°25 : Imprécisions dans le rapport de présentation à rectifier sur les aires d'accueil des gens du voyage existants sur le territoire de Grand Poitiers Communauté urbaine et à compléter sur les besoins, notamment en terrains familiaux, existants ou non sur le territoire communal

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les données relatives aux aires d'accueil des gens du voyage seront actualisées.

Observation n°26 : Erreur sur la localisation de la ZAE « La Pazioterie »

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

L'erreur sera corrigée.

Observation n°27 : Précision et correction à propos du réseau d'assainissement des eaux usées

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les informations seront reprises et mises en cohérence en conséquence.

Observation n°28 : Erreur dans le rapport de présentation sur le nom de la commune

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

L'erreur sera corrigée pour indiquer la commune de Celle-L'Evescault.

Observation n°29 : Révision des affirmations sur le réseau d'assainissement et son état mentionnées dans le tableau de compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Clain

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

La compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Clain sera réévaluée au regard des données actualisées.

Observation n°30 : Précision sur les périmètres où est pris en compte le risque et sur les ouvrages, aménagements, installations et travaux destinés à réduire les conséquences d'inondation, dans la réglementation spécifique aux zones Ni et Nli

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les dispositions réglementaires des secteurs soumis à un risque d'inondation seront complétées pour préciser les constructions et activités autorisées et les conditions définies au regard de ce risque.

Observation n°31 : Compatibilité du projet de révision avec les dispositions du PGRI Loire-Bretagne

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

La compatibilité du PLU avec le PGRI Loire-Bretagne sera réévaluée au regard des dispositions réglementaires revues en secteurs inondables.

- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Observation n° 1 : Modification du règlement pour autoriser les activités agricoles génératrices de nuisances en zones Agricole et Naturelle

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Les articles A1 et suivants et les articles N1 et suivants du règlement seront adaptés, en supprimant toute référence aux nuisances sonores et olfactives. La nécessité de préservation de la nappe phréatique et de la qualité de l'air est conservée, sur demande de l'ARS.

- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

Pas d'observation.



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

Pas d'observation.

- Avis du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou

Pas d'observation.

- Avis du Syndicat Mixte SCoT Sud Vienne

Pas d'observation.

## **Chapitre 2 : Prise en considération des observations formulées par le public**

### Observation n°1 : Madame Françoise Lebeau

*Consultation des plans.
--------------------------

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : pas d'observation.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

L'observation formulée n'appelle pas de correction du projet de révision du PLU de la commune de Celle-L'Evescault.

### Observation n°2 : Monsieur Jean-Marie Bricaud et Monsieur Yannick Perochon

Ils s'interrogent sur le devenir des parcelles 693 et 5.
--

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : Avis conforme. Difficulté pour les propriétaires d'identifier les parcelles selon leur nomenclature.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

L'observation formulée n'appelle pas de correction du projet de révision du PLU de la commune de Celle-L'Evescault.

### Observation et courrier n°3 : Monsieur René Marrot

<p>Monsieur Marrot soulève une erreur du cadastre qui ne fait plus apparaître l'habitation existante sur la parcelle cadastrées B 1665. De plus, il informe sur son projet d'édifier une dépendance sur la parcelle cadastrée B 1662 permettant de supporter des panneaux solaires thermiques pour chauffer la maison existante.</p> <p>Il demande le classement des parcelles cadastrées B 1662 et 1665 en zone urbaine.</p>
---

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : difficulté pour les propriétaires d'identifier les parcelles selon leur nomenclature. Suite favorable à donner à la demande de Monsieur Marrot.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

La délimitation de la zone sur le village de « Cellevezais » a été réalisée en tenant compte de l'enveloppe bâti existante pour admettre la densification du village sans permettre son extension. Les parcelles cadastrées B1662 et 1665 sont bâties et font donc parties de l'enveloppe bâtie du village de « Cellevezais ». Il convient de modifier le zonage pour inclure ces parcelles en zone urbaine, sans que cela n'ait pour effet d'étendre le village ou de consommer des espaces naturels ou agricoles.

Observation n°4 : Monsieur Pascal Audrieux

Consultation du dossier soumis à enquête publique.
--

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : rien à mentionner.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

L'observation formulée n'appelle pas de correction du projet de révision du PLU de la commune de Celle-L'Evescault.

Observation n°5 : Monsieur Paul Roureau

<p>*Il indique que les haies identifiées au niveau de la ferme de La Baraudière n'existent plus : en bas de la parcelle cadastrée C1049 ; entre les parcelles cadastrées C1050 et 271 ; entre les parcelles cadastrées H195 et 196.</p> <p>* Il indique qu'une zone humide est identifiée sur les parcelles cadastrées C238 et 239 alors que cela ne correspond pas à l'usage (plantation) de celles-ci.</p> <p>* Il indique qu'un bois est identifié sur la parcelle cadastrée C278 alors qu'il s'agit d'une prairie.</p>
--

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : cette remarque de Monsieur Roureau permet une actualisation des éléments du PLU.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification partielle.**

Après analyse, il apparaît que les haies situées en bas de la parcelle cadastrée C1049, entre les parcelles cadastrées C1050 et 271 et entre les parcelles cadastrées H195 et 196 aient disparu. Leur identification sur le plan de zonage sera supprimée.

Aucune zone humide n'est répertoriée sur les parcelles cadastrées C238 et 239. De manière plus générale, l'identification des espaces à dominante humide effectuées par la DREAL est indépendante de l'utilisation des sols mais répond à des critères définis par l'article L. 211-1 du Code de l'environnement.

Le boisement identifié sur la parcelle cadastrée C278, à proximité du cours d'eau La Longère, a disparu. L'identification, ainsi que la protection en découlant, sera supprimée sur le plan de zonage.

Observation n°6 : Madame Odette Pichelin

Madame PICHELIN est propriétaire d'un terrain, cadastré F2084, viabilisé et classé en zone constructible dans le PLU en vigueur. Elle demande le classement de sa parcelle en zone constructible.

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : Dans ce cas particulier, Monsieur le Commissaire Enquêteur recommande le maintien du projet.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Pas de modification.**

La parcelle cadastrée F2084 correspond à un terrain non bâti faisant à ce jour partie d'espaces agricoles présentant un bon potentiel agronomique. Par ailleurs, la parcelle se situe en limite du hameau « Les Forges ». Le choix a été de classer ce hameau en zone naturelle pour limiter le développement de son urbanisation au regard des contraintes présentes sur cet espace. Le classement de la parcelle en zone agricole est ainsi maintenu.

Observation n°7 : Madame Françoise Lebeau

\*Elle demande l'identification des constructions existantes sur les parcelles cadastrées B783, 784 et 785 situées au Lieu-dit Métairie de Chainsé pour autoriser le changement de destination de ces bâtiments vers de l'habitation, des gîtes et chambres d'hôtes et des locaux de vente directe des produits de la ferme.

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : avis favorable à donner suite à la demande de Madame, et ce, pour le bâti de qualité non précaire.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Le bâti de qualité (hors bâti précaire), dont une partie est déjà repérée comme tel, est identifié comme susceptible de changer de destination. Cette disposition ne remet pas en cause l'équilibre général du projet.

Observation n°8 : Monsieur et Madame Billaud

Ils souhaitent mettre en avant les difficultés liées à la sécurité routière engendrées par l'extension de la zone pavillonnaire de « La Véronique » en raison de passage de véhicules roulant à grande vitesse en direction du hameau de Cellevezais.

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : observation qui n'a pas trait directement avec le projet de PLU, mais pertinente, elle doit faire l'objet d'une attention particulière de la commune de Celle-L'Evescault.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

L'aménagement du secteur « Les Grands Champs » fait l'objet d'une OAP. La sécurisation de la Route de Cellevezais est apparue nécessaire. Pour cela, le schéma de l'OAP prévoit et impose, selon un principe de compatibilité, la sécurisation des accès au nouveau secteur aménagé ainsi que la réalisation d'aménagements spécifiques sur la Route de Cellevezais. Le projet est maintenu.

Observation n°9 : Madame Véronique Chatain

Madame Chatain, agissant au nom de son père, propriétaire des parcelles cadastrées G39 et 40, souhaite l'identification de la grange existante sur la parcelle cadastrée G39 pour permettre sa transformation en habitation.

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : avis favorable suite à la demande de Madame Chatain, à voir selon le règlement de zone N, cas particuliers.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

Le bâti situé sur les parcelles cadastrées G39 et 40 se situe à proximité d'un site agricole d'importance classé au titre des ICPE. L'identification au plan de zonage de la grange pour permettre sa transformation en maison d'habitation ne paraît pas pertinente, son évolution étant rendue impossible à ce jour en application de la législation sur les ICPE.

Observation n°10 : Monsieur et Madame Bibault

Monsieur et Madame Bibault sont propriétaires de la parcelle cadastrée D156. Actuellement classée en zone constructible, desservie par les réseaux et jouxtant à l'ouest une parcelle construite, ils demandent le maintien en zone constructible de la partie du terrain située à proximité de la route, le fond de la parcelle restant en zone agricole comme pour les parcelles voisines.

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : avis favorable à la requête de Monsieur et Madame Bibault.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Modification.**

La parcelle cadastrée D156 se situe en continuité du village de « Comblé », classé en zone urbaine. La partie du terrain située au droit de la Route du Paradis sera classée en zone urbaine afin de faire partie de l'enveloppe du village. Le reste du terrain conservera son classement en zone agricole, afin de ne pas contraindre le développement en cours des activités agricoles sur le site de Comblé. La limite entre la zone urbaine et la zone agricole sera délimitée dans la continuité des parcelles voisines.

Observation n°11 : Monsieur Thibault Chaligné

Initialement constructibles sous condition en application du PLU en vigueur, Monsieur Chaligné demande le classement des parcelles cadastrées E227 et 228 en zone constructible.

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : avis conforme à la réponse apportée par Grand Poitiers, à savoir que le projet est maintenu car la constructibilité du hameau n'est pas prorogée au PLU en projet pour lutter contre le mitage du territoire, l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels ; et les parcelles sont par ailleurs boisées et identifiées en tant qu'éléments du paysage à protéger.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

Les terrains se situent au sein du hameau de « Touchaubert », lequel est inscrit dans un contexte environnemental sensible au sein d'un corridor écologique identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Il a été choisi de classer cet espace en zone naturelle afin de préserver les enjeux agricoles et naturels spécifiques du site. Par ailleurs, les parcelles sont entièrement boisées. Ce boisement a été identifié comme élément de paysage à protéger et fait l'objet d'une protection en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Le classement en zone constructible des parcelles considérées aurait pour effet de remettre en cause d'une part le parti d'aménagement déterminé sur le hameau de « Touchaubert » et d'autre part la protection du boisement. Le projet est maintenu.

Observation n°12 : Monsieur et Madame Dupont

Monsieur et Madame Dupont sont propriétaires des parcelles cadastrées C765, 766a, 837, 838, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 905, 906, 907, 908, 1052 et 1053, sur lesquels sont implantées des constructions à destinations d'habitation et agricole. Ils ne pensent pas que leur siège d'exploitation agricole soit pérennisé après leur retraite et souhaite un classement de leur parcelle en zone naturelle au même titre que le reste de l'espace bâti et pour un zonage plus conforme au devenir de leurs propriétés.

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : le bâti de qualité (hors bâti précaire) doit être préservé, rien ne justifie le classement en zone N, l'activité agricole est toujours en cours lors de l'élaboration du projet de PLU.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

Le classement des parcelles en zone agricole a été réalisé pour tenir compte de la présence d'une exploitation agricole toujours en activité au jour de l'élaboration du projet de révision du PLU de la commune de Celle-L'Evescault. Le classement s'est fait au regard de l'usage actuel et non selon le devenir de l'exploitation agricole, qui reste incertain. Le projet est donc maintenu.

Aussi, les règles relatives à l'évolution des habitations existantes sont identiques que la construction se situe en zone agricole ou en zone naturelle. Les éventuels projets sur les

constructions existantes à destination d'habitation sont envisageables, malgré le maintien en zone agricole, au même titre que la zone naturelle.

Observation n°13 : Monsieur Jean-Marie Aucher et les 92 riverains signataires de la pétition, Monsieur Pascal Andrieux et Monsieur Jean-Claude Beaudou

Ils remettent en cause l'aménagement du secteur 1AUh « Les Grands Champs » sur plusieurs points : déclassement du terrain de foot, risque routier induit par le transport de matériaux dangereux et le trafic sur la RD742, exposition importante de la future zone d'aménagement au bruit, problèmes de santé publique liés à l'utilisation de traitements chimiques pour l'agriculture à proximité de la zone d'aménagement, problème de voisinage lié au vis-à-vis et problème lié aux mouvements des sols argileux sensibles à la sécheresse.

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : l'un des arguments majeurs est la disparition du terrain de football municipal et la proximité (la dangerosité et la nuisance) de la RD742. Néanmoins, dans les OAP, un espace tampon doit être aménagé, au Sud du site, pour éloigner les nuisances sonores de la RD742 du futur secteur d'habitat. Il pourra accueillir des fonctions diverses utiles au quartier (stationnement ponctuel, point d'apport d'ordures ménagères ou recyclables ...) dans la mesure où des aménagements paysagers sont réalisés pour garantir la qualité esthétique de cette arrivée à Celle-L'Evescault depuis Vivonne. Dans son aspect « proportions », la pétition suggère de conserver le stade municipal (le Grand Champ), d'exploiter en priorité l'autre zone 1AUH, dite « la Jurie », de même superficie à leurs dires (ce qui n'est pas tout à fait exact).*

*Afin de répondre aux besoins en matière d'habitat, le projet prévoit le prélèvement de 6 hectares de fonction pour l'urbanisation sous 10 ans. Ce prélèvement est réalisé sur trois sites dans le bourg (site n°1 : parcelle communale près du stade (2,4ha) – site n°2 : rue de Chincé (09ha) – site n°3 : le Verdier IV (2,7ha)). En complément, trois villages seront confortés par l'implantation de quelques constructions supplémentaires : Comblé, la Vente et le Coudret. On peut imaginer que la zone dite la Jurie additionnée des constructions dans les hameaux Comblé, la Vente et le Coudret, pourraient pallier dans un premier temps au besoin de 41 logements en référence à la croissance démographique retenue (10%) de la commune. En tout état de cause, je recommande une réunion publique et une meilleure concertation sur ce point.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

Pour répondre à l'objectif de lutte contre l'artificialisation et la consommation des espaces agricoles et naturels, le choix a été de délimiter une zone à urbaniser, à vocation d'habitat, sur le secteur des Grands Champs. Le projet est celui de reconverter le stade de foot, déjà anthropisé et inutilisé, en renouvellement urbain. L'affectation actuelle du terrain de foot au domaine public communal ne fait pas obstacle à l'aménagement de ce site. Une procédure de déclassement devra être réalisée en parallèle. Le choix de ce secteur se justifie également par sa proximité avec le centre-bourg, renforcée par la création future d'un cheminement piétonnier telle que prévue par le schéma de l'OAP.

Le secteur 1AUh déterminé permettra l'accueil d'environ 15 logements. Eu égard au besoin en logements estimé pour les dix années à venir, soit environ 70 logements, la mobilisation



des espaces interstitiels (environ 15 logements) et l'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Jurie (environ 10 logements) sont à elles seules insuffisantes pour répondre au besoin en logements estimé, ce qui justifie le maintien de l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Grands Champs.

Les principes d'aménagement retenus pour cet espace ont pris en compte les nuisances sonores et les risques présents à proximité. Alors même que cette zone n'est pas soumise à des prescriptions relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation, car n'étant pas situé dans des secteurs affectés par le bruit déterminés par arrêté préfectoral, il a été décidé d'aménager un espace tampon, au Sud du site, afin de limiter l'impact sonore de la RD742. De plus, aucun nouvel accès sur la RD 742 ne sera créé et des aménagements seront réalisés pour assurer la sécurité routière sur la Route de Cellevezais. Par ailleurs, le risque relatif au retrait et au gonflement des argiles a lui aussi été pris en compte. L'ensemble du territoire communal est affecté par ce risque. Toutefois, le secteur à urbaniser est concerné par un aléa faible. Aussi, lors de l'aménagement du secteur, il conviendra, comme indiqué dans le rapport de présentation, de réaliser une étude pédologique et de respecter diverses dispositions afin de se prémunir contre d'éventuels désordres. Enfin, sur le risque sanitaire lié à la proximité de champs agricoles exploités, il convient de rappeler que les agriculteurs sont soumis à des obligations relatives à l'épandage des pesticides lorsque les cultures sont situées à proximité de zones d'habitation.

Concernant l'intégration du secteur par rapport aux espaces avoisinants, l'impact visuel de l'aménagement sera limité par la mise en place d'un écran végétal. Sur le vis-à-vis avec le quartier existant à proximité, l'OAP invite l'aménageur à réaliser des constructions à étage sur une partie de l'opération. En d'autres termes, les constructions ne seront pas toutes à plusieurs niveaux et ne seront pas nécessairement implantées au niveau de la Route de Cellevezais.

#### Observation n°14 : Monsieur et Madame Laval

Les 5 constructions implantées sur les terrains appartenant à Monsieur et Madame Laval étaient initialement des maisons d'habitation datant des 17 <sup>e</sup> , 19 <sup>e</sup> et 20 <sup>e</sup> siècles. En 1989, l'ensemble des constructions ont fait l'objet d'un changement de destination pour devenir des bâtiments agricoles, notamment à destination de stockage. Le projet de Monsieur et Madame Laval est de remettre en état les bâtiments, desservis en réseaux, pour en faire des maisons d'habitation. Ils demandent ainsi l'identification des bâtiments pour permettre leur changement de destination.
---

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : avis favorable à la demande de Monsieur et Madame Laval, étoilage des bâtiments, préservation du bâti de qualité avec possibilité de changement de destination.*

#### **Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Le bâti de qualité (hors bâti précaire) sera identifié comme susceptible de changer de destination. A ce jour, les constructions existantes n'ont plus un usage agricole. Il est essentiel de permettre l'évolution de ces bâtiments afin d'éviter leur ruine et de préserver la qualité patrimoniale et architecturale de constructions d'époques différentes, sachant que

certaines constructions retrouveraient leur destination d'origine. L'identification des 5 bâtiments ne remet pas en cause l'équilibre du projet et n'a pas pour effet de consommer des espaces agricoles et naturels.

Observation n°15 : Monsieur Jean-Paul Bourreau

Monsieur Bourreau demande que soit classée en zone constructible la parcelle n°2135 attenante au lotissement existante, au lieu-dit « Les Garennes ».

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : avis conforme à la réponse de Grand Poitiers, à savoir que le projet est maintenu car la constructibilité du hameau n'est pas prorogée au PLU en projet pour lutter contre le mitage du territoire, l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

La parcelle concernée se situe en bordure du hameau de « La Reliette », lequel est classé en zone naturelle. Ce classement s'explique par la volonté de lutter contre le mitage du territoire, l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles. En effet, le hameau, éloigné du bourg de Celle-L'Evescault, présente des enjeux agricoles spécifiques qu'il convient de préserver et protéger. Le classement de la propriété de Monsieur Bourreau en zone constructible remettrait en cause le parti d'aménagement déterminé pour le hameau de « La Reliette ».

Observation n°16 : Monsieur et Madame Van Wonterghem

Monsieur et Madame Van Wonterghem, propriétaires des parcelles cadastrées G698, 962, 965 et 972, souhaitent la modification du classement de leurs terrains pour que ces derniers soient classés en zone Nh.  
Ils sont également propriétaires d'un bâtiment sur la parcelle cadastrée G1003 qu'ils souhaiteraient réhabiliter en logement.

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : le certificat d'urbanisme (accordé en 2014 et 2019) pour les parcelles cadastrées G698, G962, G965 et G972, n'aggraverait pas le mitage du territoire et ne semble pas remettre en cause la constructibilité de cet espace, compte tenu du bâti déjà existant. Il serait nécessaire de revoir dans le détail cette observation. Par ailleurs, avis conforme à la réponse formulée ci-dessus pour la parcelle G1003, à savoir que le bâti de qualité (hors bâti précaire) situé sur la parcelle cadastrée G1003 peut être identifié comme susceptible de changer la destination.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification partielle.**

Les parcelles cadastrées G962, 965 et 972 se situent au sein du hameau « Le Parc », lequel est classé en zone naturelle. Ce zonage se justifie par une volonté de lutter contre le mitage du territoire, l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels. Le hameau, distant du bourg, est localisé au cœur d'une vaste clairière agricole et à proximité

de la forêt de Saint-Sauvant. Le parti pris est celui de permettre le maintien des constructions existantes, par les possibilités de réhabiliter voire d'agrandir de manière mesurée celles-ci, sans étendre ou densifier l'enveloppe bâtie existante. Au regard des enjeux présents sur le secteur et du parti d'aménagement retenu, délimiter un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées aurait pour effet de remettre en cause le projet du PLU de la commune de Celle-L'Evescault.

Concernant le bâtiment existant sur la parcelle cadastrée G1003, celui sera identifié afin de permettre son changement de destination.

Observation n°17 : Monsieur et Madame Mimault

Monsieur et Madame Mimault, propriétaires de la parcelle cadastrée H665, souhaitent que soit identifiée la construction existante à usage agricole pour permettre son changement de destination vers de l'habitation, suite à la cessation de l'activité agricole.

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : avis favorable à donner suite à la demande de Monsieur Mimault.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification.**

Le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée H665 sera quant à lui identifié afin de permettre son changement de destination.

Observation n°18 : Madame Fatouma Abdou Bocou

Madame Abdou Bocou est propriétaire des parcelles cadastrées H68 et 531 sur lesquelles est implantée son habitation. Elle a pour projet la réalisation d'un garage et demande à ce que ces parcelles soient classées en zone naturelle.

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : pour information : extrait du règlement de la zone A (p39 et 40) : Les extensions aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder les emprises au sol suivantes :*

- emprise au sol initiale de la construction inf. à 50m<sup>2</sup> = extension maximale autorisée +40%*
- entre 50m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> = +40% pour les premiers 50m<sup>2</sup> + 30% pour les 50m<sup>2</sup> suivants*
- entre 100m<sup>2</sup> et 150m<sup>2</sup> = +40% pour les premiers 50m<sup>2</sup> + 30% pour les 50m<sup>2</sup> suivants + 20% pour les 50m<sup>2</sup> suivants, à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

Les terrains cadastrés H68 et 531 se situent au sein d'espaces agricoles ce qui explique leur classement en zone agricole. La demande de changement de zonage pour un classement en zone naturelle est motivée par le souhait d'édifier un garage. Le règlement de la zone

agricole, à l'identique de celui de la zone naturelle, permet la réalisation de ce projet, sous réserves de respecter certaines conditions. Le classement en zone agricole est maintenu.

Observation n°19 : Madame Céline Cuvillier

Madame Cuvillier souhaite contribuer à l'aménagement du secteur 2AUh « Le Verdier II ». Pour ce faire, elle émet des sujétions concernant les nuisances agricoles, « l'expérience utilisateur », l'économie et la durabilité des bâtiments, les sols et la mobilité.

*Avis ou recommandation du Commissaire Enquêteur : les OAP sont au nombre de trois dont une pour le secteur 2AUh. Plus précisément pour cette zone, « à l'échelle du site, deux espaces publics sont à créer, qui assureront le rôle d'espace de rencontre, de lieu de stationnement collectif, d'aire de jeux de proximité pour les enfants, mais également d'espace de régulation des eaux pluviales. Compte-tenu de la topographie du site, le bâti sera étagé. Les voiries de desserte et les espaces publics auront un rôle structurant sur le plan technique (organisation des réseaux) mais aussi sur le plan esthétique (perspectives). – La ligne de talweg, en limite Est, fera l'objet d'un aménagement paysager conséquent pour assurer une gestion optimale des eaux. Cet aménagement devra être assez large, en proportion des eaux de transit. Il sera également un lieu de détente (cheminement piétonnier arboré) à la disposition de l'ensemble du quartier. » Suite favorable à donner lors de la mobilisation du secteur.*

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

Le principe d'aménagement retenu pour le secteur 2AUh trouve une résonnance dans les sujétions apportées par Madame Cuvillier : création d'un espace vert paysager et plantation d'arbres de haute tige entre l'espace agricole et le site à aménager, développement d'un cheminement piétonnier reliant le site au bourg afin de limiter les déplacements motorisés, recherche d'une qualité des espaces de vie, ... Il faut préciser que l'aménagement du secteur 2AUh est conditionné dans le temps par la nécessaire évolution du PLU pour ouvrir à l'urbanisation ce site. Ainsi, lors de la procédure d'évolution du document, il pourrait être envisagé de reprendre certaines sujétions, en fonction des enjeux et des besoins au moment de l'ouverture à l'urbanisation. Enfin la prise en compte des enjeux écologiques ne se limitent pas au PLU. L'étude de ces enjeux et une réponse à ceux-ci peuvent aussi être effectuées lors de la réalisation opérationnelle de l'aménagement.

Observation n°1 du Commissaire Enquêteur : Constat de la confusion pour les propriétaires ayant obtenu des certificats d'urbanisme, et certains début 2019, pour des parcelles qui ne sont plus urbanisables. Intégration des certificats d'urbanisme existants ou délivrés dans le cadre du PLU en vigueur lors de l'élaboration finale du projet de révision du PLU de Celle-L'Evescault.

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

Le certificat d'urbanisme est délivré au regard des règles d'urbanisme en vigueur au jour de la délivrance. Il est impossible de répondre défavorablement à une demande de certificat

d'urbanisme au motif que le projet ne sera plus possible en application des futures règles. Aussi, un projet, ayant fait l'objet d'un certificat favorable car autorisable en application du PLU en vigueur, peut par la suite être refusé en application de nouvelles règles ou se voir opposer un sursis à statuer en prévision de celles-ci. En sus, lorsque l'état d'avancement du projet de révision le permet, une mention est faite dans le certificat de l'opposabilité éventuelle d'un sursis à statuer lors de l'instruction de la déclaration préalable ou du permis, conformément à l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme.

Observation n°2 du Commissaire Enquêteur : Constat de la confusion entre les références cadastrales et le remembrement parcellaire suite au passage de la LGV.

**Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : pas de modification.**

Le projet de révision a été finalisé sur les bases de l'ancien cadastre. La mise à jour de ce dernier sera réalisée ultérieurement.

