

Pétitionnaires : Commune de La Gripperie Saint Symphorien,
Communauté D'Agglomération Rochefort Océan

Projets : Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, Révision n° 2 du zonage
D'assainissement des eaux usées, élaboration du schéma directeur des eaux
Pluviales et du zonage d'assainissement des eaux pluviales

Enquête Publique Unique du 19 avril 2021 au 21 Mai 2021

2021

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS



LA GRIPPERIE SAINT SYMPHORIEN



Marianne AZARIO,
commissaire
enquêteur
ENQUETE PUBLIQUE
UNIQUE La Gripperie
Saint Symphorien

Marianne Azario
Commissaire Enquêteur

A l'attention de Monsieur Denis Rouyer,
Maire de La Gripperie-Saint-Symphorien

22 Grande Rue

17620 La Gripperie-Saint-Symphorien

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'enquête publique unique afférente à la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, la révision n° 2 du zonage d'assainissement collectif et non collectif, l'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales et du zonage d'assainissement des eaux pluviales sur le territoire de la commune de La Gripperie-Saint-Symphorien ; conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous adresse par la présente le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies auprès du public intervenu à l'enquête.

Cette enquête publique unique prescrite par arrêté municipal n° 2021-10 en date du 24 mars 2021 s'est déroulée du lundi 19 avril 2021 au vendredi 21 mai 2021. Dans le cadre de trois projets distincts et de deux maîtres d'ouvrages, il convient de signaler que cette enquête publique unique a fait l'objet d'un accord entre la commune de la Gripperie -Saint-Symphorien et la communauté d'agglomération Rochefort Océan afin de désigner la commune comme autorité organisatrice de l'enquête.

Il faut noter également que cette enquête a été conduite dans le respect des consignes sanitaires édictées par les autorités de l'Etat.

A la faveur de cette enquête, sont intervenues lors des permanences du commissaire enquêteur 5 personnes, un courriel a été adressé et annexé au registre, aucun courrier écrit n'est parvenu au siège de l'enquête et 3 contributions écrites ont été consignées sur le registre d'enquête.

Afin d'améliorer la lisibilité du présent procès-verbal de synthèse, les observations écrites et orales du public sont ventilées de façon thématique dans la première partie et la seconde partie porte sur les questions du commissaire enquêteur.

1. Demands de modification de zonage.

Propos liminaire : Dans le cadre de la révision du PLU, de nombreux terrains ont été déclassés de zones constructibles en zones non constructibles. Parmi les propriétaires concernés et intervenus à l'enquête publique, Monsieur Chambraud Jean-Claude et Madame Charrier Fabienne et Monsieur Charrier Pierre-Jean.

- Demande de M.Chambraud, propriétaire des parcelles n° 1022 et 1024 sur le secteur des Fiefs de Beaulieu. Ces parcelles se retrouvent en zone A au projet de révision du PLU, or Monsieur Chambraud souhaite les vendre à un lotisseur et a déposé en ce sens un dossier pour l'obtention d'un certificat d'urbanisme le 29 mars 2021.

Monsieur Chambraud **demande que soit revu le zonage de ces parcelles afin de les rendre constructibles** pour les motifs suivants :

- Perte de valeur financière.
- Parcelles enclavées entre un lotissement du bourg et la zone future d'urbanisation.
- Parcelles totalement incultivables.

- Demande de Madame Charrier Fabienne et de son frère Monsieur Charrier Pierre-Jean propriétaires à 3 frères et sœurs en indivision avec leur mère gravement malade, d'une parcelle cadastrée 973 sur le secteur de l'Enclouze. Cette parcelle se retrouve en zone A dans le projet de révision du PLU. Monsieur et Madame Charrier **demandent que soit revu le zonage de cette parcelle afin de la rendre constructible** pour les motifs suivants :

- Perte de valeur financière entraînant un déséquilibre dans la succession entre les trois frères et sœurs.
- Risque financier pesant sur Madame Charrier Fabienne qui pourrait ainsi se retrouver avantagée dans la succession par rapport aux autres héritiers, en effet elle occupe depuis 30 ans la maison sur les parcelles 837 à 841.
- Volonté de vendre 1 ou 2 parcelles sur la 973 dans le prolongement de la parcelle 974, pour subvenir aux frais induits par la maison de retraite et les frais notariés.
- Les héritiers déclarent n'avoir jamais été consultés par les élus de la commune sur la modification de zonage de cette parcelle.

2. Demande de retrait d'un emplacement réservé au profit de la commune.

Propos liminaire : dans le projet de révision du PLU, la commune a inscrit à son profit 2 emplacements réservés, l'un pour un terrain de sports, l'autre pour désenclaver un secteur sur l'Enclouze, secteur identifié comme stratégique à moyen et long terme.

- Demande de Madame Charrier Fabienne et Monsieur Charrier Pierre-Jean (voir contribution ci-dessus) pour **contester l'emplacement réservé de la commune sur la parcelle cadastrée 924 et en demander le retrait**, pour les motifs suivants :
 - Présence d'un tilleul sans doute vieux de 200 ans sur les parcelles cadastrées 841 et 924, photo ci-dessous :



- L'entretien constant au fil des années de la parcelle n° 924.
- La parcelle 973 n'est pas enclavée, elle bénéficie déjà d'un accès suffisamment large donnant sur la petite rue (cet accès avait été prévu lors de la vente de la parcelle 974), cf. photo ci-dessous :

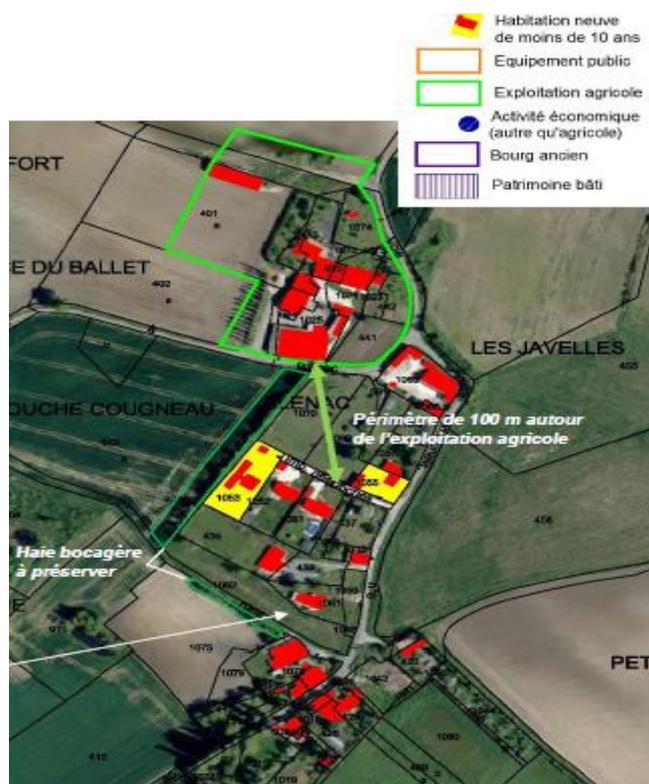


- L'accès envisagé par la commune est plus éloigné du cœur de bourg et de l'école que l'accès existant sur la petite rue.
- Les héritiers déclarent n'avoir jamais été consultés par les élus de la commune de la volonté de mettre un emplacement réservé sur leur propriété.

3. Demande de justification et de retrait d'un périmètre de protection lié à la présence d'une exploitation agricole.

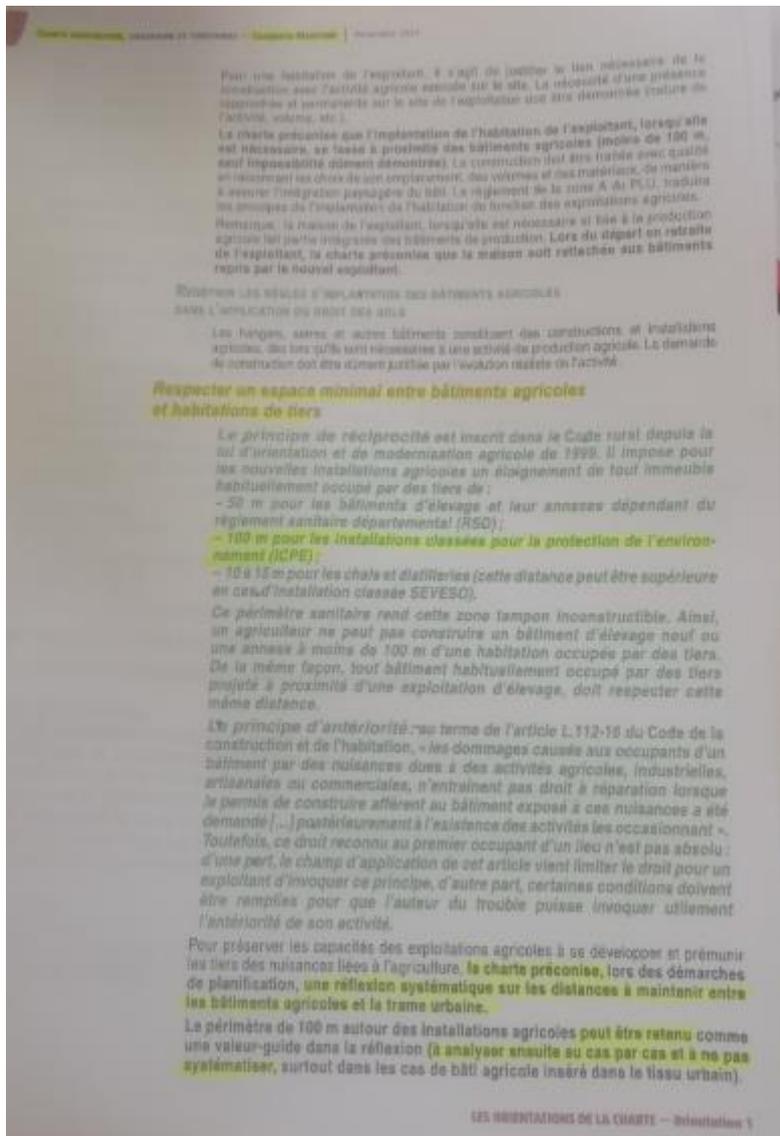
Propos liminaire : le rapport de présentation du projet de PLU identifie un périmètre de protection de 100 mètres autour d'une exploitation agricole sise sur le hameau de Blénac, il convient de préciser que le PLU en vigueur identifiait déjà ce périmètre.

Cf. le schéma ci-dessous :



- Demande de Monsieur et Madame Mirsky demeurant au n° 2. Blénac et propriétaires des parcelles cadastrées 1069 et 1070 grevées par le périmètre de protection agricole (voir schéma ci-dessus), pour obtenir des justifications sur l'existence juridique de ce périmètre et aussi pour demander son retrait pour les motifs suivants :
 - **Quels sont les critères applicables en l'espèce dans le cadre d'une exploitation agricole céréalière, sans activité d'élevage et sans nuisances particulières ?**
 - Ils contestent l'existence de ce périmètre depuis la mise en place du PLU en 2009, à l'époque les documents faisaient état d'un « périmètre sanitaire » et l'exploitant envisageait de reprendre une activité d'élevage. Aujourd'hui ce ne sont que des hangars dans le cadre d'une activité céréalière.

- Le rapport de présentation précise en page 68 la nature de cette exploitation et indique qu'il n'y a pas de projet d'extension à court terme.
- Ils produisent à l'enquête publique un extrait de la charte agricole de la Charente Maritime où il est fait mention d'installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) et d'application au cas par cas. Cf le document ci-dessous :



- Monsieur et Madame Mirsky ont reçu l'information de la mairie selon laquelle le périmètre qui leur est appliqué est lié aux dispositions du SCOT de la CARO et demandent comment le SCOT peut aller plus loin que la Loi en termes de protection autour des exploitations agricoles.

- Ils contestent une application du périmètre à leurs deux parcelles, alors même qu'un permis de construire a été délivré récemment sur la parcelle 1057, laquelle devrait en toute logique se situer dans le périmètre des 100 mètres. (cf. rapport de présentation page 81, le point noir correspond à l'habitation construite récemment). **Quid de cette autorisation ? Dès lors comment justifier l'application du périmètre aux parcelles 1069 et 1070 ?**



- Ils ne demandent pas dans le cadre de la présente révision du PLU un changement de zonage de ces terrains (en zone A au projet de PLU) mais la suppression de ce périmètre qui est un facteur bloquant dans la vente immobilière de leur propriété d'habitation.

Deuxième partie : les questions du commissaire enquêteur

- A la lumière de la contribution de Madame et Monsieur Charrier au sujet du tilleul de 200 ans, la commune avait-elle envisagé d'identifier cet arbre comme élément de paysage au titre du code de l'urbanisme ?
- Le SCOT est actuellement en cours de révision, y a-t-il des évolutions significatives sur les thématiques habitat, démographie, environnement, activités agricoles et économiques ?
- Dans les avis des Personnes Publiques Associées, la CARO et la Chambre d'agriculture évoquent le bâti dans la zone Uto destinée à l'écolieu du bourg, la CARO demande de vérifier la surface constructible. A la lecture des documents et de l'OAP, j'ai moi-même des difficultés à appréhender l'échelle de la zone Uto, avec 6061 m2 de surface et 2107 m2 de constructible.

Afin de renforcer la portée de l'OAP et parce que le bâti envisagé n'est pas négligeable, comment pourrait-on améliorer la lisibilité du document, afin d'éviter tout risque d'interprétation au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme ?

.....

Le présent procès-verbal de synthèse vous est notifié, Monsieur le Maire, en mairie de La Gripperie-Saint-Symphorien le jeudi 27 mai 2021 à 10 heures.

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

Fait à La Rochelle, le 27 mai 2021

Marianne Azario, commissaire enquêteur

