

Maire de La Gripperie-Saint-Symphorien

Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Enquête Publique Unique du 19 avril 2021 au 21 Mai 2021

OBSERVATIONS SUR LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ETABLI PAR LA COMMISSAIRE ENQUETEUR LE 27 MAI 2021

Première partie : Les observations du public

Observations / demandes formulées par des particuliers lors de l'enquête publique	Observations de la mairie
« 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. »	- Sur la première version du PLU arrêté, ces deux parcelles étaient classées en zone d'urbanisation future différée (zone 2AU) compte tenu de leur emplacement stratégique dans la continuité du lotissement communal et du projet de lotissement privé. - L'avis défavorable de la préfecture sur le projet global du PLU dans sa première version arrêtée a malheureusement donné lieu à un avis défavorable qui a engendré le déclassement des deux zones 2AU du projet de PLU. - Ces parcelles sont cependant restées constructibles pendant 12 ans (depuis le 25 septembre 2009), donc les porteurs de projets auraient très largement eu le temps de vendre ces terrains ou au moins d'informer la mairie de leur intention de les vendre ou de les urbaniser. - Ces terrains restent stratégiques et retrouveront très certainement un statut de zone urbanisable lors de la prochaine révision du PLU.
« 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. »	- Ce terrain est resté constructible pendant 12 ans (depuis le 25 septembre 2009), donc les porteurs de projets auraient très largement eu le temps de vendre ces terrains ou au moins d'informer la mairie de leur intention de les vendre ou de les urbaniser. - Ce terrain reste cependant stratégique dans le cadre du développement futur du bourg et il est fort probable qu'il retrouvera un statut de zone urbanisable lors de la prochaine révision du PLU. - Les nouvelles réglementations en vigueur imposent de réaliser un développement urbain très maîtrisé à une échelle de 10 ans. Bien que ce terrain présente une situation stratégique, il n'a pas été possible de le retenir comme terrain urbanisable à l'échelle du présent PLU compte tenu des surfaces actuellement urbanisées (projet de lotissement privé en entrée Nord du bourg). - Nous attirons l'attention des pétitionnaires sur le fait qu'il n'aurait de toute façon pas été possible de détacher seulement 1 ou 2 lots sur ce terrain. En effet, un classement en zone AU nécessite une densité minimale imposée par le SCOT (de 15 logements /ha) et un aménagement d'ensemble incluant au minimum une voirie interne à réaliser, l'amenée des réseaux au droit de chaque lot, ainsi que des

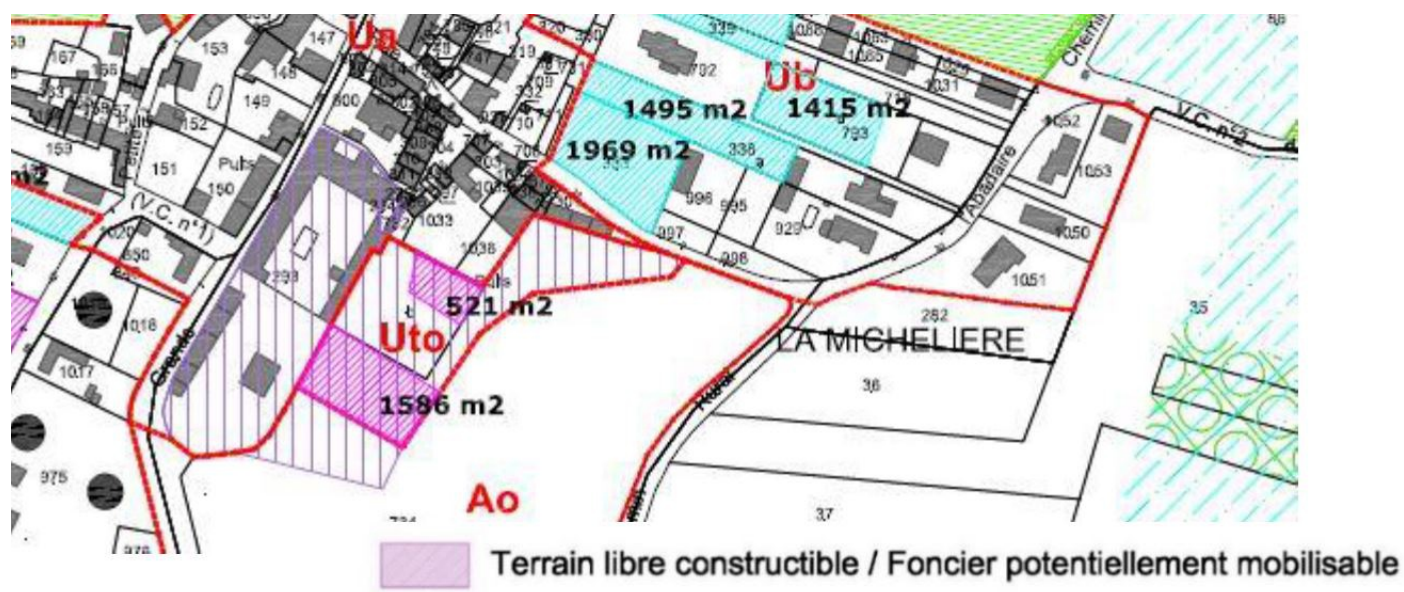
	aménagements paysagers. Ces aménagements nécessitent un investissement conséquent et une procédure de permis d'aménager, ce qui n'est pas simple à réaliser pour des particuliers. La solution aurait été de vendre ce terrain à un aménageur lors de la durée de validité du précédent PLU (depuis 2009). • La mairie n'a pas à avertir chaque propriétaire ou successeur des déclassements induits par la révision du PLU. Des modalités de concertation ont été prises (réunion publique, information en mairie, possibilité de rencontrer le maire) afin d'informer les habitants de la commune.
• 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.	• Cet emplacement réservé a été institué afin d'éventuellement faciliter le désenclavement de la parcelle 973 si un jour elle fait l'objet d'un projet d'aménagement. Cette parcelle a été déclassée en zone agricole A et ne sera donc pas urbanisée à court terme. • L'accès existant étant un peu étroit, il paraît intéressant de prévoir une autre alternative ou l'aménagement d'une simple liaison piétonne (même très peu aménagée). • Il est effectivement important de garantir la préservation du tilleul en évitant que des fondations viennent porter atteinte à son système racinaire. L'aménagement d'un passage piéton sur un espace engazonné ne porterait pas atteinte à sa préservation. • L'emplacement réservé a été inscrit afin d'éviter qu'une construction (annexe par exemple) vienne refermer cet accès potentiel.
• 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. - Monsieur et Madame Mirsky ont reçu l'information de la mairie selon laquelle le périmètre qui leur est	• Le SCOT de la CARO interdit de fait toute extension des hameaux au-delà de leurs limites déjà constituées. • Une extension urbaine sur ces parcelles serait donc contraire aux dispositions du SCOT. • De plus, effectivement, la proximité d'une exploitation agricole n'incite pas à accentuer l'urbanisation de ses abords afin de protéger cette activité (en cas de reprise et/ou d'un projet d'extension). Ces principes sont recommandés à la fois par le SCOT, la Chambre d'Agriculture (dans le cadre de son association au projet de révision du PLU) et la charte agricole de la Charente Maritime. • La construction réalisée sur la parcelle 1057 est quant à elle insérée dans le tissu bâti existant du hameau et est donc compatible avec le SCOT. <u>Réponse complémentaire apportée par la CARO :</u> • Le SCoT de 2007 indique clairement (afin de limiter l'extension de l'urbanisation) de limiter le renforcement des hameaux en autorisant juste une densification au sein du périmètre bâti (comblement des dents creuses et division parcellaire) ou par extension des constructions existantes. L'extension des hameaux en dehors de leur périmètre bâti constitué actuel est interdite afin de privilégier le développement du bourg. Tout renforcement d'un hameau

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 ?	doit avoir pour principe de préserver celui-ci d'un agrandissement excessif. • Le PLU respecte bien le SCoT et cela justifie notamment le classement en zone Agricole des parcelles 1069 et 1070. • De plus, un diagnostic fin de l'activité agricole du territoire doit être fait lors des études liées à la révision du PLU. • Le périmètre des 100 m indiqué dans le rapport de présentation autour de chaque siège agricole en activité se justifie au regard de la Charte agriculture et reste une "valeur guide" indicative pour les éventuels projets à venir.
--	--

Deuxième partie : les questions du commissaire enquêteur

Questions du commissaire enquêteur	Observations de la mairie
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 ?	- Cela est tout à fait envisageable effectivement. - La mairie y est favorable.
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 ?	- Les services de la CARO ont été associés tout au long de la procédure et ont donc garanti qu'aucune disposition spécifique du SCOT en révision soit en contradiction avec des objectifs retenus par le présent PLU. <u>Réponse complémentaire apportée par la CARO :</u> - La CARO a rendu un avis favorable sur le PLU de la Gripperie Saint Symphorien, notamment au regard du SCoT en vigueur (2007), mais également du SCoT en révision. Le travail partenarial entre la CARO et la commune permet au PLU arrêté d'anticiper les orientations et objectifs du futur SCoT, en assurant la compatibilité entre les deux documents. - Le SCoT en révision ré affirme les objectifs généraux du SCoT de 2007, en renforçant certains volets comme l'impose désormais le code de l'urbanisme. Les évolutions principales concernent la modération de la consommation foncière, et la précision des objectifs de développement du territoire au sein de chaque polarité de l'armature urbaine. - Le futur document structure la trame urbaine de la CARO en classant la commune de La Gripperie St Symphorien parmi les villages et bourgs ruraux. La priorité du document reste la sobriété foncière par la recherche de gisements fonciers pour le résidentiel à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et en continuité du bâti existant. Le développement du périmètre des hameaux est proscrit, conformément aux dispositions de la loi ALUR. Leur densification au sein de l'enveloppe bâtie reste possible. - Le SCoT prescrit sur le volet paysage, la préservation des coteaux boisés et des boisements significatifs du territoire ainsi que des points de vue emblématiques. - Sur le volet agriculture, le document indique de préserver la fonctionnalité des exploitations agricoles en évitant notamment l'urbanisation nouvelle en proximité des sièges d'exploitation.
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	La surface de 6061 m² « constructible » reste théorique, tout comme l'estimation des autres surfaces urbanisables de la commune. - Elle est illustrée à titre d'information dans le rapport de présentation page 92 (extrait ci-dessous). - Cette surface a été estimée au regard des OAP qui prévoient spécifiquement des projets de construction dans ces espaces. - Cependant, s'agissant de principes d'aménagement, l'indication de ces surfaces n'a pas de caractère opposable. Il s'agit d'une simple estimation. Les projets de construction devront être conformes aux principes des OAP qui apportent déjà un cadre assez précis.

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 ?



Fait à La Gripperie Saint Symphorien
Le 04/06/2021