

**DEPARTEMENT DE LA VIENNE**

REÇU LE

25 OCT. 2019

Mairie  
LA ROCHE-POSAY

**COMMUNE DE LA ROCHE POSAY**

Enquête publique du 19 août 2019 au 27 septembre 2019 relative  
au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de  
La Roche Posay.

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Bernard CHAUVINEAU**

**Commissaire enquêteur**

# SOMMAIRE

## RAPPORT d'ENQUETE

### Première Partie

- 1- Objet et références
  - Objet
  - Références
- 2- L'enquête
  - Mise en place de la procédure d'enquête
  - Composition du dossier d'enquête
  - Déroulement de l'enquête
  - Observations formulées au cours de l'enquête
  - Fin de l'enquête

### Deuxième Partie

- A- Situation
- B- Motifs
- C- Visites sur place
- D- Analyse du dossier
  - Présentation du projet
  - Les observations des personnes publiques associées
  - Les observations formulées au cours de l'enquête publique
  - Le procès-verbal de synthèse
  - Les réponses au procès verbal de synthèse
  - Les analyses et avis du commissaire enquêteur

-----

# RAPPORT D'ENQUÊTE

## PREMIERE PARTIE

### 1. OBJET ET REFERENCES

#### - Objet

Enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roche Posay.

#### - Références

Arrêté n°2019/39 en date du 25 juin 2019 de Madame le Maire de la commune de La Roche Posay.

Vu :

- le code de l'environnement en ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-21,
- le code de l'urbanisme en ses articles L 153-1 à L 153-19,
- la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 afférente à la solidarité et au renouvellement urbain,
- le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001,
- les délibérations du conseil municipal de La Roche Posay du 9 septembre 2016 et du 28 mars 2019 concernant l'engagement de la procédure d'élaboration du PLU,
- la décision n°2018-DCPPAT/BE-223 du 28 novembre 2018 portant constitution de la liste des commissaires enquêteurs pour l'année 2019.

Par décision n°E19000075/86 du 9 mai 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Monsieur Bernard CHAUVINEAU comme commissaire enquêteur.

## **2. L'ENQUÊTE**

### **- Mise en place de la procédure d'enquête**

Préalablement à la procédure d'enquête, un contact a été établi avec la mairie de La Roche Posay pour arrêter les conditions de l'enquête et la collectivité locale m'a remis un dossier écrit relatif au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Avant l'ouverture de l'enquête, j'ai ouvert, coté et paraphé le registre destiné à recevoir les observations du public.

Le jour de l'ouverture de l'enquête je me suis transporté à la mairie de La Roche Posay où j'ai été reçu par Madame le Maire et Madame la secrétaire de mairie qui m'ont remis le dossier d'enquête à la disposition du public.

A l'issue de ma mission, je peux attester que :

- la publication d'un avis d'ouverture d'enquête concernant le projet précité a bien été insérée dans deux journaux à diffusion départementale :

. "La Nouvelle République" du Centre-Ouest, édition de la Vienne du jeudi 1<sup>er</sup> août 2019, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête,

. "Centre Presse", quotidien de la Vienne en date du jeudi 1<sup>er</sup> août 2019, c'est à dire dans les délais impartis par l'article 5 de l'arrêté municipal,

- une seconde publication a été insérée dans les deux journaux locaux le jeudi 22 août 2019, soit dans les huit premiers jours de l'enquête.

Un avis d'enquête aux coloris et formats réglementaires a été affiché sur le panneau extérieur et dans le hall intérieur de la mairie et maintenu pendant toute la durée de l'enquête, ainsi que sur 25 sites concernés par le projet mis à l'enquête publique : la Corbière, place de l'Eperon, Fontsemont, avenue des Fontaines, avenue de la Gare, les Genevriers, la Haute Charpraie, place Henri IV, parking des Jardins, rue de la Jument Blanche, route de Lésigny, la Maison Midi, la Merci Dieu, les Moreaux, Mousseau, rue Nonet, la Nouillière, place de la République, place de Posay, rue de Renoir, Salvère, Bas et Haut

Sarrazins, rue de Lattre de Tassigny et les Varennes.

Une information relative a l'enquête publique a également été publiée sur le site internet de la commune, sur le bulletin municipal et sur un panneau électronique situé en centre bourg place de la République.

**- Composition du dossier d'enquête**

- Décision du Tribunal Administratif du 9 mai 2019 désignant le commissaire enquêteur.
- Arrêté municipal du 25 juin 2019 prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de La Roche Posay.
- Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 12 juin 2018 après examen au cas par cas en application de l'article 104-28 du code de l'Urbanisme précisant que le projet de PLU de la commune de La Roche Posay n'est pas soumis à évaluation environnementale.
- Registre d'enquête visé et paraphé par le soussigné.
- Avis de publicité dans les journaux locaux.
- Dossier établi par le bureau d'études Auddicé Urbanisme rue des Petites Granges 49400 Saumur, comprenant :
  - . les arrêtés et délibérations relatifs au projet,
  - . le rapport de présentation,
  - . le projet d'aménagement et de développement durable,
  - . les orientations d'aménagement de programmation,
  - . le règlement envisagé avec ses trois annexes :
    - ~ la liste et les plans du patrimoine,
    - ~ la liste et les plans des emplacements réservés,
    - ~ la liste et les plans des changements de destination,
  - . les plans du projet de zonage,
  - . le bilan de concertation,
  - . les annexes sur clé USB :
    - ~ les annexes sanitaires,
    - ~ le schéma du réseau d'eaux usées,
    - ~ les servitudes d'utilité publique,
    - ~ l'arrêté préfectoral lié aux termites,
    - ~ le diagnostic des zones humides,
    - ~ la déclaration d'intérêt public,
    - ~ l'arrêté préfectoral des zones à risque d'exposition au plomb,
    - ~ l'arrêté préfectoral du captage d'eau Aliénor,
    - ~ l'arrêté préfectoral du captage d'eau des Varennes,
    - ~ le schéma directeur d'assainissement,

- . Les réponses des personnes publiques associées consultées :
  - ~ Immobilière Atlantic Aménagement,
  - ~ les communes de Vicq-sur Gartempe et Leigné les Bois,
  - ~ le Centre Régional de la Propriété Forestière,
  - ~ l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,
  - ~ la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
  - ~ Habitat de la Vienne,
  - ~ le Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou,
  - ~ le service de l'économie agricole et du développement rural,
  - ~ la Chambre d'Agriculture de la Vienne,
  - ~ la direction départementale des territoires,
  - ~ le service Habitat, urbanisme et Territoires,
  - ~ l'Agence Régionale de Santé,
- . L'analyse de la collectivité relative aux avis des personnes associées.

#### **- Déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions légales du lundi 19 août 2019 à 9 heures au vendredi 27 septembre 2019 à 17 heures 30.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins avant l'ouverture de l'enquête, ont été déposés et mis à disposition du public en mairie de La Roche Posay pendant 40 jours consécutifs afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux de la mairie.

Les observations du public pouvaient être consignées sur le registre d'enquête, adressées par écrit au commissaire enquêteur en mairie de La Roche Posay ou par voie électronique à une adresse figurant dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique.

Le dossier était également consultable sur un poste informatique mis à disposition en mairie et sur le site internet de la collectivité locale.

Le soussigné s'est tenu à la disposition du public :

- . le lundi 19 août 2019 de 9 heures à 12 heures,
- . le mardi 27 août 2019 de 9 heures à 12 heures,
- . le mercredi 11 septembre 2019 de 14 heures à 17 heures,
- . le jeudi 19 septembre 2019 de 14 heures à 17 heures, et
- . le vendredi 27 septembre 2019 de 14 heures 30 à 17 heures 30.

Aucun incident ne s'est produit pendant la période d'enquête et aucune observation n'a été formulée quant à son déroulement.

**- Observations formulées au cours de l'enquête**

Trente huit personnes se sont présentées auprès du commissaire enquêteur lors des permanences pour solliciter des renseignements ou émettre des remarques.

Vingt huit observations ont été formalisées selon les différents moyens de communication légaux mis à la disposition du public.

**- Fin de l'enquête**

A la fin de l'enquête, j'ai clôturé le registre et recueilli le certificat d'affichage établi par la collectivité locale.

# RAPPORT D'ENQUÊTE

## DEUXIEME PARTIE

### **A ) Situation**

La localité de La Roche Posay est située au Nord-Est du département de la Vienne à 23 kilomètres de Châtelleraut et à 50 kilomètres de Poitiers.

Il s'agit d'une commune dotée d'une population de 15 550 habitants pour une superficie de 3 531 ha, faisant partie du canton de "Châtelleraut 3" et de la communauté d'agglomération de "Grand Châtelleraut".

Elle bénéficie d'une renommée certaine du fait de ses sources propices aux soins dermatologiques, lesquelles ont contribué au développement d'une activité thermale et touristique diversifiée avec la présence d'un golf, d'un hippodrome et d'un casino.

Elle est située au confluent des rivières "la Creuse" et "la Gartempe" avec une cité médiévale en centre bourg et de nombreux hameaux entourés par des boisements et des activités agricoles.

### **B) Motifs**

La commune de La Roche Posay a été dotée depuis le 25 mai 2007 d'un Plan Local d'Urbanisme qui a succédé au Plan d'Occupation des Sols et qui a ensuite fait l'objet de diverses modifications en 2011, 2016 et 2018.

Par délibération du conseil municipal en date du 9 septembre 2016, la collectivité locale a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions des articles L 153-31 et suivants et R 153-11 et suivants du code de l'Urbanisme.

La concertation préalable a été réalisée selon les dispositions de l'article L 103-2 du code de l'Urbanisme ; elle a fait l'objet de la mise à disposition du public des documents d'études et d'un cahier des observations recueillies, d'informations dans plusieurs bulletins municipaux et dans deux quotidiens régionaux, de la tenue de deux réunions publiques avec présentation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable et d'un bilan approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2018.



L'enquête publique porte donc sur ce projet d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

### **C ) Visites sur place**

Diverses visites sur place sur les différents sites concernés par le projet soumis à l'enquête publique m'ont permis de me rendre compte des arguments évoqués et de la pertinence des observations formulées.

### **D ) Analyse du dossier**

#### **Présentation du projet**

L'élaboration du PLU tient compte des orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable afin de permettre une croissance de la population en respectant les caractéristiques thermales, touristiques et économiques de la commune ainsi que la préservation de la qualité des sources, des espaces agricoles et naturels, des paysages et du patrimoine bâti.

Il n'y a pas de site Natura 2000 sur le territoire de la commune d'e La Roche Posay qui est cependant concernée par une ZNIEFF de Type 1 "La Lombarderie" qui couvre une superficie de 4 hectares.

Le projet présenté tient compte de la nécessité de protéger les milieux naturels sensibles, notamment par la définition d'une trame verte et bleue où sont identifiés les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques permettant les continuités écologiques. .

L'analyse du bâti existant permet de noter un caractère groupé dans la ville ancienne autrefois cernée par des remparts ; ensuite la réputation des sources a contribué à la construction de thermes et de grands hôtels destinés aux curistes et aux touristes puis à l'édification d'un laboratoire dermatologique à proximité du casino.

Le projet de PLU vise à restreindre la consommation nouvelle d'espaces, en développant l'urbanisation dans les enclaves du centre et en périphérie immédiate des espaces bâtis du bourg, en limitant l'étalement urbain à partir des hameaux et en restituant aux milieux agricoles et naturels certains secteurs actuellement à urbaniser mais non bâtis, soit environ 65 ha.

La consommation foncière totale estimée dans le projet pour les 15 ans à venir est chiffrée à 21 ha dont 8 ha en extension urbaine avec une superficie impactée de 8,33 ha pour les terres agricoles cultivées.

Dans le cadre du projet de PLU, quatre catégories de zones sont définies :

- . les zones urbaines U.
- . les zones à urbaniser AU.
- . les zones agricoles A.
- . les zones naturelles N.

Le règlement écrit fixe pour chaque zone la nature des utilisations et occupations du sol et en précise les conditions et les règles.

La commune de La Roche Posay est concernée par L'Atlas des Zones Inondables de la Creuse et de la Gartempe, avec des risques d'inondation par remontée de nappe.

Le projet de PLU est fondé sur une prévision d'augmentation de population qui passerait de 1 550 habitants actuellement à 1 800 en 2035 ; il se réfère aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Il est à noter que par décision n°1MRAe 2018DKNA219 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 12 juin 2018 le projet de PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale en application des dispositions de l'article R 104-28 du Code de l'Urbanisme mais les incidences environnementales du projet ont été étudiées lors de l'élaboration du document.

### **Les observations des personnes publiques associées**

Suite à la consultation effectuée auprès des personnes publiques associées le Centre Régional de la Propriété Forestière, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou-Schéma de Cohérence Territoriale SCOT ont émis un avis favorable projet de PLU.

Par contre les services de la CDPENAF, la Chambre d'Agriculture de la Vienne et la Direction Départementale des Territoires ont émis un avis défavorable ; en outre le service Habitat, Urbanisme et Territoires, en réponse aux demandes de dérogation limitée, a accordé l'ouverture à l'urbanisation limitée des zones 1AUEh, UEc et UL mais pas celle afférente à la zone 1AU du secteur des "Bauges".

La CDPENAF a émis un avis défavorable pour les motifs suivants :

- . modération trop faible du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

- . potentiel d'artificialisation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ( STECAL) en zone N très importants pour des secteurs avec des délimitations au-delà des tissus urbains non justifiées,
- . potentiels de densification et de mutation sous-utilisés avec des rétentions foncières élevées au regard de la durée du PLU.

La Chambre d'Agriculture, dans sa réponse parvenue après le délai de 3 mois prévu à l'article R 153- 4 du code de l'Urbanisme, souhaite une consommation foncière limitée par rapport aux 8,33 ha d'espaces agricoles envisagés et formule des remarques sur les mesures de protection à préconiser pour le projet hôtelier sur le secteur des "Chaumettes".

La Direction Départementale des Territoires considère que l'évolution démographique est très ambitieuse soit 250 habitants supplémentaires d'ici l'an 2035 alors que l'on constate une stagnation de la population depuis l'année 2008, ce qui génère un nombre de logements à produire conséquent soit 13 par an.

En outre, elle note :

- . une consommation excessive d'espaces à vocation agricole ou naturelle pour le développement de l'habitat et des activités économiques et touristiques,
- . une absence ou insuffisance de justification des STECAL,
- . une cohérence insuffisante interne entre le PADD et la traduction réglementaire du PLU pour les continuités écologiques et la préservation du patrimoine.

### **Les observations formulées au cours de l'enquête publique**

Trente huit personnes se sont présentées auprès du commissaire enquêteur pendant les permanences pour solliciter des renseignements ou formuler des observations, huit courriers ont été remis au commissaire enquêteur lors des permanences, quatorze annotations écrites ont été portées sur le registre papier d'enquête publique, trois observations ont été formulées sur le registre dématérialisé et trois lettres ont été adressées au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

### **Oberrvations formulées par courriers remis au commissaire enquêteur**

Monsieur BAUDINIÈRE André sollicite une modification de zonage afin de permettre la constructibilité des parcelles cadastrées section AT n<sup>os</sup> 303 et 304 situées à " La Haute Charpraie".

Lors de l'acquisition en 2005 de ces terrains nus ceux-ci étaient classés au Plan d'Occupation des Sols alors applicable en zone NB permettant des constructions ; en 2007 lors du passage en PLU ils ont été classés en zone Nlh permettant des hébergements de loisirs, un classement en zone N est envisagé au projet de PLU, ce qui conduit le réquérant à demander un classement en zone Ah permettant la réalisation d'une construction en évitant une perte de capital.

L'indivision GAGNEUX conteste le classement envisagé en zone A pour la parcelle cadastrée section AK n° 391 située aux "Grands Champs", cette parcelle correspond selon les propriétaires aux critères des zones à urbaniser à court ou moyen terme comme dans l'actuel classement car elle dispose de deux accès sur des voies publiques équipées avec les caractéristiques d'une "dent creuse" du fait de sa situation au sein d'un ensemble semi-circulaire d'immeubles déjà construits ; le déclassement leur apparaît comme une erreur de droit et une erreur manifeste d'appréciation au sens de la jurisprudence.

Il est également fait remarquer que la proximité de maisons exposerait les résidents à des risques sanitaires en cas d'activité agricole sur le secteur et les restrictions d'emploi de produits phytosanitaires limiteraient la superficie exploitable.

Monsieur BRUGIROUX Olivier souhaite la révision des limites de la zone Uaa à "Mousseau" afin d'y inclure la parcelle cadastrée section AY n° 734 dans laquelle se trouve la parcelle bâtie cadastrée section AY n° 733 afin de transformer le bâtiment existant en habitat bioclimatique ou bois.

Monsieur BOURRIAUX François et Madame HOUMEAU Jacqueline sollicitent de décaler la zone constructible de la parcelle cadastrée section AK n°293 avec une profondeur de 85 mètres au lieu des 40 mètres prévus rue des Sarrazins, ce qui permettrait de réaliser leur projet de construction à l'arrière de deux noyers existants en évitant la ligne à haute tension qui traverse le terrain ; sinon ils souhaitent un décalage de 10 mètres soit une profondeur totale de 50 mètres par rapport à la rue des Sarrazins.

Monsieur et Madame NEUVY Jean formulent deux requêtes afférentes à des terrains leur appartenant.

A "La Merci Dieu" ils souhaitent le maintien en zone Ah secteur agricole accueillant de l'habitat, avec possibilités de constructions de 250 m<sup>2</sup> par unité foncière pour la parcelle cadastrée section AV n°7 dont une partie a fait l'objet, selon le courrier, d'un certificat d'urbanisme

positif en avril 2018.

Aux "Varenes", pour les parcelles cadastrées section AV n<sup>os</sup> 331, 332, 334 à 339, 341 à 343 et 345 ils sollicitent également la maintien en zone Ah secteur agricole accueillant de l'habitat avec des emprises de 250 m<sup>2</sup> par unité foncière car ces parcelles ont fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif en 2017 et sont en vente en tant que terrains à construire.

La famille BERRY : Serge, Maria, Baptiste, Victor et Tristan conteste la modification de la destination de zone agricole en zone à urbaniser en vue de l'implantation d'un espace hôtelier sur la parcelle cadastrée section ZA n°105 située aux "Chaumettes".

Elle considère qu'elle constitue une atteinte au cadre de vie et au cadre paysager et craint des nuisances visuelles, sonores et olfactives.

L'accessibilité, la visibilité et la complémentarité du projet avec la salle polyvalente seraient supérieures en cas d'implantation d'un tel complexe dans la zone des Chaumettes au sud-ouest du rond point, plus éloigné des habitations ; cette solution serait sans impact visuel sur l'entrée nord-est de la cité alors que la bande boisée envisagée apparaît insuffisante pour palier l'impact visuel.

Afin d'éviter une artificialisation des sols menaçante pour l'environnement et risquant de précariser l'activité d'un exploitant agricole, les requérants évoquent d'autres possibilités de choix sur le territoire communal pour une telle activité, mentionnant que deux hôtels situés en centre ville sont en vente, que la collectivité est désormais propriétaire de l'ancienne coopérative agricole et que la parcelle cadastrée section AK n°391, entre la ville et la salle polyvalente, actuellement en zone AU et prévue en zone A, constitue une dent creuse peu propice à l'agriculture.

Les signataires considèrent que l'artificialisation des terres agricoles ne devrait être envisagée qu'en tout dernier recours avec en première intention l'utilisation de terres agricoles exploitées mais éloignées d'habitations et en dernière intention l'utilisation de parcelles exploitées et proches d'habitations.

Madame CONAN Enora, Monsieur NGUYEN Paul et Monsieur CATINEAU Néry sollicitent une modification du projet de classement en zone N des parcelles cadastrées section AD n<sup>os</sup> 332 à 340 à "La Corbière" car celles-ci ont fait l'objet d'un arrêté de lotissement en janvier 2017 ; ces personnes ayant un projet de construction d'un hangar en bois nécessaire à leur activité, elles demandent un classement en zone NI, secteur naturel accueillant des activités de loisirs.

Madame HORNAIN Catherine souhaite que la parcelle cadastrée section AM n°556 ne soit pas classée en zone constructible car il s'agit d'un flanc de coteau, non viabilisé et enclavé, comme les parcelles voisines qui n'ont pas perdu leur vocation agricole ; certaines étant "refuge LPO" comme sa propriété.

Elle mentionne qu'un changement de destination serait préjudiciable à la préservation de l'environnement et de la biodiversité, sans tenir compte de la présence de grottes troglodytes et entraînerait une augmentation de la taxe foncière.

Elle considère que le dossier est incomplet car il ne comporte pas d'évaluation environnementale, ni la densité envisagée ; en outre il surestime la rétention foncière, conduit à une consommation excessive d'espaces agricoles et naturels avec un taux d'augmentation de la population injustifiable.

Elle formule plusieurs propositions :

- créer un poumon vert comprenant pour le moins les parcelles cadastrées section AM n°s 556, 16, 17 et 395,
- recenser les propriétaires n'arrivant pas à vendre leurs biens et en rechercher les causes,
- réévaluer les terrains constructibles dans le cadre de la modification du PLU.

#### Observations formulées sur le registre "papier"

Madame ROBIN Claudine conteste le classement projeté en zone A des parcelles cadastrées section AH n°s 132 à 135, 137, 138 et 273 situées aux "Moreaux" car les réseaux d'eau et d'électricité sont installés dans le village au niveau de la route longeant les parcelles.

Monsieur RINSVELDT David, curiste domicilié à Paris, formule diverses remarques sur les moyens de transport mis à la disposition des usagers.

Il souhaite que les cheminements piétons soient complets, goudronnés et mis aux normes handicapés avec des trottoirs adaptés.

Il déplore la fréquence insuffisante des navettes internes et des navettes interurbaines pour assurer les liaisons avec les villes voisines et leurs infrastructures de transport : gare et aéroport, soulignant l'extrême difficulté de déplacement des résidents et curistes ne disposant pas de véhicule individuel.

Monsieur et Madame BAERT Marc et Colette approuvent la suppression de l'ancien emplacement réservé n°15 qui impactait leurs

parcelles.

Madame GONNEAU Geneviève approuve le projet actuel de classement en zone constructible de sa parcelle cadastrée section AK n°39.

Messieurs DEGENNE Michel et Eric souhaitent que les parcelles cadastrées section BC n°s 245 et 253 situées à "Fonsémont", équipées en assainissement avec un "poteau EDF" à la sortie du village, conservent leur classement en zone Uaa alors qu'il est envisagé un classement en zone N au projet de PLU.

En outre ils désirent construire une maison à ossature bois à "Plein Bois" à la place d'un hangar délabré également en bois.

Monsieur CARRE Rémy souhaite réaliser une ferme photovoltaïque sur les parcelles cadastrées section BE n°s 1, 11, et 66 d'une superficie totale de 12 ha 63 a 58 ca en vue de maintenir un élevage et de produire de l'électricité dans l'esprit du développement de la station.

L'EREA INGENIERIE travaille au développement du projet cité ci-avant et souhaite une mention additive au règlement de la zone A du PLU autorisant un projet d'intérêt collectif de ferme photovoltaïque.

Monsieur VAUCELLE Jonathan, exploitant agricole, demande que la parcelle envisagée pour la construction d'un hôtel reste classée en zone agricole car sa superficie cultivée serait diminuée et cela créerait des problèmes de voisinage liés au bruit, aux poussières et à l'épandage des produits, augmentant la pression vécue actuellement par les agriculteurs.

Monsieur et Madame DEFORGES François, voisins du projet hôtelier, considèrent cet emplacement peu judicieux pour une telle activité et craignent pour la gêne probable des occupants par le bruit du rond-point.

Monsieur et Madame ROUSSE souhaitent que leurs parcelles cadastrées section AT n°s 276 et 277 aux "Varenes" et AV n°10 à "La Merci Dieu" soient maintenues en zone constructible comme lors de leurs achats.

Madame VAUCELLE Marie-Christine est outrée que l'on utilise des ronds-points pour faire des constructions, faisant remarquer que la

salle des fêtes sera en zone artisanale et l'hôtel en zone agricole avec des nuisances et du béton en souhaitant des dispositions liées à la proximité des habitations.

Madame LE SAULNIER Lise souhaite que le règlement de la zone A incorpore la possibilité de permettre aux agriculteurs de réaliser des hébergements du "type camping à la ferme" comme dans l'actuel règlement.

Madame SAPIN-FESSARD Martine demande une extension de la zone constructible à "La Merci Dieu" afin d'y intégrer l'arrière des parcelles cadastrées section AV n<sup>os</sup> 11, 12, 113 et 107.

Monsieur TARTARIN Yannick souhaite deux modifications de zonage pour des portions de parcelles qui figurent au projet de PLU en zone N alors qu'un classement en zone A serait conforme à la nature de ces terrains cultivés.

#### Observations formulées par courriers adressés au siège de l'enquête

Le Groupement des Campeurs Universitaires, propriétaire d'un camping 9 avenue Mac O' Neil, sollicite le changement de zone d'urbanisme de son terrain pour le rendre constructible.

Le Centre Thermal de La Roche Posay demande que l'emplacement réservé n°16 soit déplacé vers le nord pour ne pas entraver un projet de construction sur les parcelles cadastrées section AR n<sup>os</sup> 53 et 359.

Monsieur et Madame MIZAEL Bertrand désirent que les parcelles cadastrées section AT n<sup>os</sup> 295, 297 et 298 situées aux "Varennnes" soient classées en zone constructible comme celles de leurs proches voisins car ils envisagent d'y édifier leur résidence principale à leur retraite.

#### Observations formulées par courriers électroniques

La commune de La Roche Posay souhaite des amendements au règlement écrit afin de tenir compte des dispositions du décret n° 2018-718 du 3 août 2018 portant Déclaration d'Intérêt Public et instituant un périmètre de protection autour des sources d'eau minérale naturelle "Mélusine", "Connectable", "Radegonde", "Fath", "Solarium", "Golf", "Lucine", "Pingault" et "Boîte".



Madame METIVIER-BARBARIN Arlette demande le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée section AT n°104 aux "Varenes" car ce terrain, situé en limite de la zone bâtie avec une façade sur une voie équipée, pourrait permettre à une famille habitant sur place de vivre en autonomie du fait du jardin et du verger.

Monsieur DU HAMEL Louis signale des erreurs dans le dossier, certains cours d'eau mentionnés n'ayant jamais existé dans le secteur de "La Merci Dieu", sans noue ni fossé non plus, avec un aléa fort pour un lieu n'ayant pas connu d'inondation et une zone qui ne devrait pas être en aléa fort car elle est plus basse que celle répertoriée comme aléa fort ; en outre la localisation d'une zone humide ne correspond pas à la réalité du terrain.

Il fait remarquer que le PLU ne permet pas de changement de destination dans le hameau de "La Merci Dieu" alors que le classement en zone Ah permet ce changement ; il demande de bien identifier les bâtiments permettant un changement de destination.

**Le procès verbal de synthèse** relatant les observations recueillies au cours de l'enquête a été remis à Madame le maire de la commune de La Roche Posay le 3 octobre 2019 dans les huit jours suivant la fin de l'enquête publique.

### **Les réponses du porteur de projet et**

### **Les avis et analyses du commissaire enquêteur**

**Le mémoire en réponse** au procès-verbal de synthèse établi le 11 octobre 2019 est parvenu au soussigné le 14 octobre 2019.

La collectivité locale a examiné l'ensemble des observations du public sur les différents points évoqués et ses réponses seront suivies ci-après des analyses et avis du commissaire enquêteur.

- Les demandes de constructibilité supplémentaires dans les hameaux non identifiés pour recevoir de nouveaux logements n'ont pas reçu de suite favorable car elles vont à l'encontre des exigences des services de l'Etat visant à restreindre les consommations de terres agricoles et naturelles et à limiter les étalements urbains, ce qui est le cas des requêtes de **Madame ROBIN Claudine** "aux Moreaux", **Monsieur BAIDINIÈRE André** à "La Haute Charpraie", **Monsieur BRUGIROUX**

**Olivier à "Mousseau" et Messieurs DEGENNE Michel et Eric à "Fontségmont".**

Pour ces derniers leur demande de constructibilité d'une maison à ossature bois à "Plein Bois" n'est pas agréée par le porteur de projet, le bâtiment d'origine n'ayant pas été retenu parmi les changements de destination car il est délabré et ne correspond pas aux critères d'un bâtiment architectural.

#### Analyse du commissaire enquêteur

La limitation des consommations de terres agricoles correspond effectivement aux avis des personnes publiques associées et aux objectifs du PADD, les modifications de zonage sollicitées iraient à l'encontre du projet global.

- Diverses demandes ont été formulées pour des classements en zone constructible dans les STECAL à "La Merci Dieu" et "aux Varennes".

Suite à des échanges avec les services de L'Etat, la collectivité locale envisage de donner une suite favorable aux requêtes présentées par **Monsieur et Madame ROUSSE, Madame SAPIN FESSARD Martine et Monsieur et Madame NEUVY Jean** pour une logique d'urbanisation entre les constructions déjà existantes en maintenant le STECAL de "La Merci Dieu".

De même le classement sollicité en zone constructible pour les parcelles appartenant à Monsieur et Madame MIZAEL Bertrand cadastrées section AT n<sup>os</sup> 293, 295, 297 et 298 envisagées en zone agricole apparaît logique pour la collectivité locale afin d'éviter un délabrement dans les tissus urbanisés car il s'agit de parcelles partiellement bâties situées à l'entrée du hameau "des Varennes".

Par contre les demandes de classement en zone Ah "aux Varennes" présentées par **Monsieur et Madame NEUVY Jean et Madame METIVIER-BARBARIN Arlette** sont rejetées car elles contribueraient à un étalement urbain contraire aux dispositions des lois SRU, Grenelle 1 et 2, loi ALUR et à celles du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Le maintien du STECAL de La Merci Dieu pour les terrains sis entre des constructions peut permettre le remplissage de dents creuses pour des parcelles difficiles à cultiver eu égard à leur petite superficie et le changement de zonage de l'ensemble immobilier de Monsieur et

Madame MIZUEL Bertrand peut permettre de maintenir en état des constructions sises à l'entrée du village.

Par contre, pour les parcelles cadastrées section AT n°104 et 331 à 345 "aux Varennes", le maintien en dehors des limites du STECAL est conforme à l'économie du projet et aux demandes des services de l'Etat.

- La demande d'extension de constructibilité présentée par **Monsieur BOURRIAUX François** et Madame **HUMEAU Jacqueline** pour la parcelle cadastrée section AK n°510 est rejetée par la collectivité pour ne pas rogner l'espace agricole et respecter l'équité par rapport à d'autres positions prises sur la commune.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Certes l'augmentation de superficie sollicitée n'est pas très importante mais l'argument du porteur de projet sur le respect de l'équité dans le projet justifie le maintien des limites du zonage proposé.

- De même la demande présentée par la **famille GAGNEUX** de reclasser en zone à vocation d'urbanisation la parcelle cadastrée section AK n°391 n'est pas conforme pas aux objectifs du PADD visant à préserver les espaces agricoles et naturels et à limiter l'étalement urbain ; sa surface de près de 3 ha ne correspondant pas à une dent creuse ; dans leur réponse les élus signalent qu'ils ont déjà réduit d'autres urbanisations envisagées suite aux demandes des services de l'Etat ayant reproché une consommation excessive de terres agricoles.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Les observations des requérants sur les difficultés d'exploitation agricole aux abords d'une zone bâtie sont effectives, de même que celles relatives aux accès de la parcelle sur des voies publiques équipées.

Il est cependant exact que la collectivité locale a déjà réduit ses projets initiaux de zones à aménager et qu'une modification du zonage envisagé irait à l'encontre de l'économie générale du projet.

- Diverses critiques ont été émises par **Monsieur VAUCELLE Jonathan**, **Madame VAUCELLE Marie-Christine**, **Monsieur et Madame DESFORGES François** et la **famille BERRY** sur le projet hôtelier et un classement en zone 1 AUeh aux Chaumettes.

La collectivité locale a pris bonne note de l'avis favorable des Personnes Publiques Associées sur ce projet et les remarques de la Chambre d'Agriculture et réserve sa position à ce stade de la procédure.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Le projet de zone 1 AUeh aux Chaumettes n'a effectivement pas été invalidé par les personnes publiques associées mais fait l'objet de critiques de la part de riverains et de la famille de l'exploitant agricole.

Sans remettre en cause le projet hôtelier, je propose cependant de positionner ce projet dans la zone des Chaumettes au sud-ouest du rond-point en respectant les dispositions du SCOT en cours d'élaboration ; cette solution participerait à la limitation de la consommation de terres agricoles pour 0,93 ha en limitant les impacts paysagers à cette entrée de ville et pourrait contribuer au maintien des bonnes relations de voisinage entre le monde agricole et la population.

**- Madame CONAN Enora, Messieurs NGUYEN Paul et CATINEAU Néry** sollicitent un classement en zone NI, activités de loisirs, pour les parcelles cadastrées section AD n<sup>os</sup> 332 à 340.

Les élus préfèrent maintenir le classement envisagé en zone naturelle car ils ne disposent pas d'informations complémentaires actuellement, se réservant la possibilité d'utiliser l'outil de la déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU.

#### Analyse du commissaire enquêteur

La position de la collectivité locale est agréée.

**- Le Groupement des Campeurs Universitaires** souhaite que sa parcelle soit classée en zone constructible.

Ce terrain est effectivement classé en zone constructible avec une partie soumise à un risque inondation, toute construction ne devra pas concourir à accentuer ce risque.

#### Analyse du commissaire enquêteur

L'aléa lié au risque inondation doit permettre de préserver la sécurité des biens et des personnes et doit donc être maintenu.

- **Madame HORNAIN Catherine** demande que les parcelles cadastrées section AM n<sup>os</sup> 16, 17, 395 et 556 lui appartenant ne soient pas classées en zone constructible mais en zone naturelle en vue de créer un poumon vert.

La collectivité locale souhaite maintenir le classement envisagé car un déclassement partiel de parcelles intégrées dans un ensemble ne serait pas conforme à l'objectif global, en faisant remarquer que ce classement n'a pas pour objectif d'imposer la réalisation de constructions aux propriétaires.

Sur les autres points évoqués, la collectivité rappelle qu'ils ont été étudiés lors de l'élaboration du projet de PLU, notamment par le diagnostic foncier et le projet de territoire (PADD).

#### Analyse du commissaire enquêteur

La remarque de la requérante sur l'avis d'absence d'évaluation environnementale est infirmée par la décision de la MRAe du 12 juin 2018 figurant au dossier d'enquête publique et précisant que le projet de révision du PLU de La Roche Posay n'est pas soumis à évaluation environnementale en application des dispositions de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme ; toutefois les incidences sur l'évaluation environnementale du projet figurent dans le rapport de présentation du dossier.

Le classement en zone non constructible ne peut pas correspondre à des parcelles spécifiques situées dans un ensemble foncier du même secteur et l'avis de la collectivité est donc partagé.

- La demande de modification, formulée par **Monsieur TARTARIN Yannick**, d'un classement en zone A de terrains envisagés en zone N fait l'objet d'un avis favorable.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Le classement sollicité doit être agréé afin de correspondre à la nature de ces parcelles cultivées.

- Diverses demandes portent sur le règlement écrit :

. **Monsieur CARRE Rémy** et **EREA INGENIERIE** souhaitent la possibilité de réaliser une ferme photovoltaïque en zone A.

La collectivité indique que le règlement ne s'oppose pas à la

constructions d'équipements destinés à des énergies renouvelables mais la réalisation d'un tel projet nécessitera la réalisation d'une étude d'impact.

. **Madame LE SAULNIER Lise** demande que le camping à la ferme soit autorisé de façon systématique en zone A, ce que la collectivité ne souhaite pas dans un objectif de maîtrise de consommation foncière et de limitation des impacts sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, incitant à l'outil de la déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU..

. **La commune** n'a pas de complément à apporter à sa demande d'amendement du règlement écrit concernant la DIP.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Les arguments développés dans la réponse de la collectivité locale conduisent à agréer la position de cette dernière sur le règlement de la zone A ;

La demande de la commune d'intégrer dans le règlement écrit les dispositions du décret relatif la Déclaration d'Intérêt Public est considérée évidente en vue de la protection des sources thermales.

- La demande de déplacement de l'emplacement réservé n°16 présentée par le **Centre Thermal de La Roche Posay** fait l'objet d'une réponse favorable.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Il s'agit d'un simple déplacement qui doit être accepté car il ne remet pas en cause la réalisation du projet d'emplacement réservé en vue de la création d'une voie douce.

- Par rapport aux remarques de **Monsieur DU HAMEL Louis**

. la collectivité locale est favorable à une modification écrite du règlement,

. elle indique que les changements de destination sont permis dans le secteur Ah selon les destinations autorisées, elle respecte l'AZI de la Gartempe,

. le tracé des cours d'eau n'a pas lieu d'être modifié,

. les zones humides répertoriées dans le dossier correspondent aux données transmises par la DREAL.

### Analyse du commissaire enquêteur

Les changements de destination ont été répertoriés et figurent en annexe 3 du dossier de l'enquête publique, aucune remarque n'est à formuler sur la réponse de la collectivité locale.

- La commune note l'avis favorable de **Monsieur et Madame BAERT Marc et Colette** et de **Madame GONNEAU Geneviève**.

### Analyse du commissaire enquêteur

Il s'agit de suites favorables à des demandes formulées pendant la phase préalable d'élaboration du PLU.

- Les observations de **Monsieur RINSVELDT David** ont été examinées pour une demande ne relevant pas de la compétence du PLU.

### Analyse du commissaire enquêteur

Les diverses observations ne sont pas directement liées au PLU mais elles pourront être utilisées lors des études sur les déplacements individuels dans la cité thermale.

-----

En outre le commissaire enquêteur a demandé au porteur de projet les modalités envisagées suite aux différentes remarques des personnes publiques associées ayant dans certains cas conduit à un avis défavorable au projet de PLU.

Il ressort des réponses formulées que les modifications de certains points du règlement écrit sollicitées par l'Agence Régionale de Santé, le Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou-SCOT, la CDPENAF et la Direction départementale des Territoires doivent être prises en compte par la collectivité locale qui s'engage à intégrer les modifications visées.

La modération de la consommation des espaces agricoles et naturels souhaitée par les services de la CDPENAF, la DDT et la Chambre d'Agriculture a fait l'objet d'études complémentaires visant à satisfaire ces

demandes.

La limitation de l'étalement urbain doit faire l'objet de mesures correspondant à cet objectif dans le secteur "des Bauges" et "des Varennes" notamment.

A cet effet la commune envisage également de réduire le périmètre de trois STECAL à "Neussouan", "aux Varennes" et "au Cerisier Noir".

Ces divers engagements de la collectivité locale représentent une diminution de la consommation de terres agricoles de l'ordre 4,40 ha ; si la proposition que j'ai formulée de déplacement du projet hôtelier dans la zone actuelle "des Chaumettes" était retenue, la modération totale serait de 5,33 ha environ par rapport au projet initial, ce qui constituerait une avancée significative de la limitation de l'artificialisation des terres agricoles et naturelles favorable à l'approbation du projet de PLU.

A Châtellerault le 25 octobre 2019

Le Commissaire enquêteur

Bernard CHAUVINEAU

