DEPARTEMENT DE LA VIENNE

Communauté de communes des Vallées du Clain

Commune de NOUAILLE-MAUPERTUIS

Enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

du 28 août 2017 au 29 septembre 2017

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Fait à Vouillé, le 10 octobre 2017

Le commissaire enquêteur,

Gilles CODET

SOMMAIRE

1. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1 SAISINE page 3

1.2 PUBLICITE page 4

1.3 DILIGENGES page 5

2. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU P.L.U.

2.1 NOUAILLE-MAUPERTUIS, une commune proche de Poitiers page 7

2.2 NATURE DU PROJET : modifications envisagées page 8

2.3 IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT page 8

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS et avis pages 9 à 13

LES CONCLUSIONS ET
L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
constituent un document à part

ANNEXES

Annexe 1 : arrêté du 2 août 2017 de Mr le Président de la Communauté de communes des Vallées du Clain prescrivant l'enquête publique

Annexe 2 : avis d'enquête publique parus dans la presse régionale

Annexe 3 : certificat d'affichage de Mr le Maire de NOUAILLE-MAUPERTUIS

Annexe 4 : procès verbal du commissaire enquêteur remis le 2 octobre 2017 à Mr le Président de la Communauté de communes des Vallées du Clain

Annexe 5 : lettre en réponse datée du 4 octobre 2017 de Mr le Président de la Communauté de communes des Vallées du Clain

1.DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1 SAISINE

1.11 : prescriptions

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de NOUAILLE-MAUPERTUIS a été approuvé par délibération du conseil municipal le 24 mai 2007.
(Ce PLU révisé en 2013 a été annulé par le Tribunal Administratif de Poitiers en septembre 2016 ; c'est donc le PLU de 2007 qui est de nouveau en vigueur et qui fait l'objet de la modification soumise à l'enquête publique).

Par délibération du 30 mai 2016, le conseil municipal a décidé d'engager une procédure de modification du PLU.
Dans le même temps, (en 2016) les communes - dont Nouaillé-Maupertuis - constituant la communauté de communes des Vallées du Clain ont décidé de transférer à celle-ci la compétence en matière d'urbanisme ce qu'a acté l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2016.
Dès lors, la modification du PLU de Nouaillé-Maupertuis a été engagée par la Communauté de communes après information du conseil communautaire le 11 avril 2017.

Par ordonnance en date du 24 juillet 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Par arrêté du 2 août 2017, Monsieur le Président de la Communauté de communes des Vallées du Clain a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du 28 août 2017 au 29 septembre 2017 inclus soit 31 jours (voir annexe 1)

1.12 : le calendrier de l'enquête

L'enquête s'est déroulée en mairie, aux jours et heures prévus.
En tant que commissaire enquêteur, j'ai tenu 3 permanences en mairie de Nouaillé-Maupertuis aux jours et heures prévus :

- le lundi 28 août 2017 de 9 h à 12 h
- le samedi 9 septembre 2017 de 9 h à 12 h
- le vendredi 29 septembre 2017 de 13 h à 16 h

J'ai coté et paraphé le registre d'enquête le 28 août 2017 ainsi que l'ensemble des documents (rapports, plans, notes et courriers) constituant le dossier soumis à l'enquête .
A l'issue de l'enquête, j'ai clos le registre le 29 septembre 2017 à 16 heures
Parallèlement, le registre numérique a été accessible du 28 août 2017 au 29 septembre 2017 et clos à cette date à 24 h.

1.13 : le dossier d'enquête

a comporté :

- La note de présentation des modifications: 60 pages
- Le règlement du PLU avant (98 pages) et après modification (88 pages)
- Le règlement graphique présentant le zonage du PLU de 2007 en 2 feuilles A3
- L'arrêté prescrivant l'enquête publique et l'avis d'enquête publique
- la délibération du conseil municipal du 7 mars 2016 portant transfert de la compétence PLU à la Communauté de communes des Vallées du Clain.

- La délibération du conseil communautaire du 19 janvier 2016 portant modification des statuts de la Communauté de communes des Vallées du Clain aux fins d'exercer les compétences en matière de PLU
- Les avis (5) des personnes publiques associées qui ont répondu à la consultation

Il a été jugé complet et recevable.

1.2 PUBLICITE

1.21 : affichage

L'arrêté du 2 août 2017 prescrivant l'enquête publique a été affiché sur la porte d'entrée de la mairie de Nouaillé-Maupertuis et sur les 11 panneaux d'informations communales répartis sur le territoire communal.

Cet affichage a eu lieu du 13 août 2017 au 29 septembre 2017 inclus ainsi que l'atteste le certificat joint en annexe 3 et que nous avons pu le constater. (voir photo ci-dessus)

Une annonce a également été publiée sur le panneau d'affichage lumineux situé au rond point des Justices à l'entrée du centre ville en venant de Poitiers.

1.22 : avis dans la presse

Le texte intégral de l'avis d'enquête publique (voir annexe 2) a été inséré dans les deux quotidiens régionaux , La Nouvelle République et Centre Presse dans la rubrique « annonces légales »

le vendredi 11 août 2017 (1ère parution)
le jeudi 31 août 2017 (2ème parution)

1.23 : internet

Une information sur l'enquête publique (par publication de l'avis ou sous une autre forme) a été faite sur le site internet de la commune et sur celui de la Communauté de communes des Vallées du Clain et cela au moins pendant toute la durée de l'enquête.

1.24 : dossier à la disposition du public

Le dossier d'enquête a été constamment tenu a la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de la mairie de Nouaillé-Maupertuis.
En outre, le dossier complet a été mis en ligne sur le site internet de la Communauté de communes des Vallées du Clain.

1.3 DILIGENGES

1.31 : appropriation du dossier

Dans les jours qui ont suivi ma désignation par Monsieur le Président du Tribunal Administratif, j'ai pris contact avec les services de la Communauté de communes pour fixer une rencontre de travail qui s'est tenue le 31 juillet 2017 avec Mme CHABAUDIE du service Urbanisme.
Cette rencontre a permis d'organiser l'enquête publique notamment son calendrier, de disposer du dossier d'enquête et d'avoir des informations complémentaires sur le contexte et le contenu du projet de modification du règlement du PLU.

Une autre rencontre préparatoire s'est tenue à notre initiative le 25 août avec Mr le Maire de Nouaillé-Maupertuis, Mme RENOUARD, adjointe à l'Urbanisme, des membres de la commission Urbanisme et Mr GAUVIN, DGS de la commune. Cette rencontre a permis de mieux percevoir les tenants et aboutissants du projet de modification du règlement du PLU et aussi d'exposer le déroulement de la procédure depuis le début de l'enquête jusqu'à la remise du rapport final et de l'avis motivé ; des compléments d'informations ont été demandés à cette occasion.

1.32 : données complémentaires

Avant ou pendant l'enquête, sont parvenus à la Communauté de communes des Vallées du Clain des avis de personnes publiques associées consultées les 12 et 13 juillet 2017:

- La Direction départementale des territoires, le 18 septembre 2017
- Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou au titre du SCOT, le 30 août 2017
- L'agence Régionale de Santé le 31 août 2017
- Le Syndicat mixte du SCOT sud Vienne le 17 juillet 2017
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 1er septembre 2017

Ces documents nous ont été fournis par la Communauté de communes des Vallées du Clain et annexés au dossier d'enquête (au fur et à mesure de leur arrivée) pour l'information du public.

Des compléments d'informations ont été demandés aux services municipaux notamment sur

- le PLU de 2013 annulé et le rapport du commissaire enquêteur à l'époque
- l'évolution des dossiers de permis de construire depuis les années 2000
- des exemples de difficultés (rejets) de dossiers liés aux contenus des règlements des PLU

Nous tenons à les remercier de leur disponibilité et leur collaboration.

Les permanences ont été l'occasion d'échanges utiles d'informations ou de questionnements entre l'adjointe en charge de l'urbanisme, le DGS et les services et le commissaire enquêteur, permettant ainsi de mieux informer le public.

1.33 : à l'issue de l'enquête

Une réunion de travail s'est tenue à l'issue de la clôture le 29 novembre 2017 (de 18 à 19 h).
Elle nous a permis de faire une brève relation de l'enquête à Mme CHABAUDIE (service Urbanisme), Mme RENOUARD adjointe à l'urbanisme accompagnée de Mme BRUNET, conseillère, et Mr GAUVIN , DGS.
Des informations nous ont été fournies en rapport avec les observations du public, celles des personnes publiques associées, et celles du commissaire enquêteur.
Nous avons adressé le procès-verbal de l'enquête au Président de la Communauté des communes des Vallées du Clain par courrier le 2 octobre 2017 (voir annexe 4).
La lettre en réponse de M. le Président de la Communauté de communes des Vallées du Clain datée du 4 octobre 2017 nous est parvenue le 9 octobre 2017 (voir annexe 5); nous avons pu ainsi achever la rédaction du présent rapport final.

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
La Communauté de communes des Vallées du Clain, la commune de NOUAILLE-MAUPERTUIS, élus et services, ont efficacement contribué à l'information du public et du commissaire enquêteur.

2. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU P.L.U.

2.1 NOUAILLE-MAUPERTUIS, une commune proche de Poitiers

Ces données sont reprises pour prendre en compte les caractéristiques géographiques, démographiques et économiques de Nouaillé-Maupertuis qui constituent le socle des politiques d'urbanisme choisies par la collectivité.

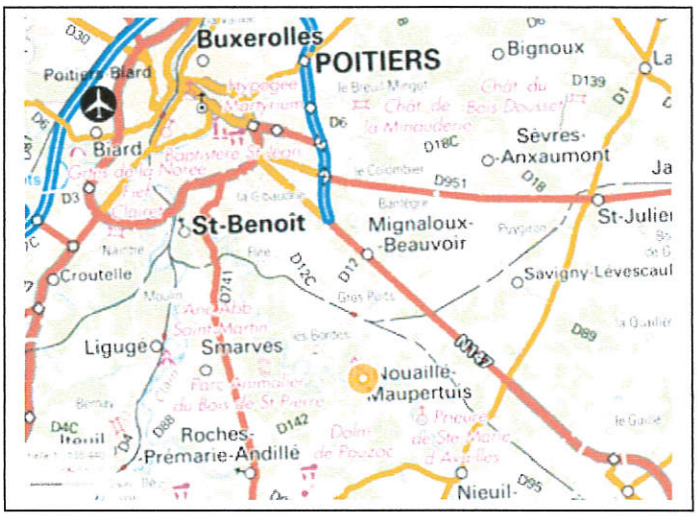
Quelques données-clés

- Distance à Poitiers : 12 kms
- Démographie : 2800 hab *(PDSC)* en 2017 (estimation) en hausse tendancielle régulière
- Plus de 70 % des actifs travaillent hors de la commune
- 49 entreprises inscrites au RCS (dont 2 ayant 10 salariés ou plus) essentiellement commerciales ou de services
- Eléments protégés : l'église (1846), l'ensemble des bâtiments situés à l'intérieur de l'enceinte et les vestiges de l'enceinte avec ses tours, ses ponts et ses douves

NOUAILLE-MAUPERTUIS est une commune périurbaine de la deuxième couronne de l'agglomération de Poitiers. Sa situation, à 12 km de Poitiers, lui a permis de connaitre un fort développement démographique au cours des dernières décennies. Ce mouvement s'est accompagné du développement du secteur urbain en différentes opérations de lotissement.

La commune est traversée par la vallée du Miosson qui fournit un cadre de vie expliquant notamment le fort développement résidentiel.

La commune est reliée à l'agglomération de Poitiers par la RD 12 en axe Nord / Sud. Celle-ci constitue l'axe majeur de liaison avec les pôles d'emploi de l'agglomération et le pôle commercial Grand Large et les secteurs universitaires et hospitaliers



« Situé dans un vallon boisé, Nouaillé-Maupertuis présente un intérêt exceptionnel par son abbaye fortifiée, fondée au VIIème siècle, et ses vestiges médiévaux. »
(Tourisme-Vienne)

2.2. NATURE DU PROJET : les modifications envisagées

(extraits de la note de présentation du dossier d'enquête page 5)

« L'objectif de cette modification est d'adapter la proposition foncière sur la commune pour maintenir et développer l'accueil de nouveaux habitants tout en conservant le caractère et la qualité du tissu urbain de la commune. Cette adaptation se matérialise par des modifications apportées au règlement du PLU, principalement en zone urbaine, pour :
- faciliter l'accès à la propriété sur la commune, en donnant le choix de surfaces foncières et de leur urbanisation,
- maintenir l'attrait d'une commune périurbaine au travers d'une densification différenciée de l'habitat.

Cette modification permettrait ainsi de garantir la bonne organisation des secteurs concernés en maîtrisant l'urbanisation de ces secteurs.

Les articles modifiés dans les différentes zones portent principalement sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, par rapport aux limites séparatives ainsi que les aspects extérieurs et clôtures. L'évolution de ces différentes règles doit permettre de faciliter l'aménagement des petites parcelles et des dents creuses du centre bourg tout en préservant le cadre de vie et la qualité architecturale et paysagère des zones concernées. »

Au total les modifications concernent exclusivement le règlement du PLU qui date de 2007 et notamment:

- les 7 zones : Ub, Ud, Uh, Ul, Aua, Auab, N
- 48 articles, principalement les articles 6, 7, 11 des zones sus-désignées

2.3 IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

considérations générales

Le projet de modification n°1 du PLU de NOUAILLE-MAUPERTUIS a, ou peut avoir, comme tout projet d'aménagement à caractère urbanistique, un impact sur l'environnement au sens large du terme en particulier sur le paysage, mais aussi sur les eaux, la flore ou la faune, la qualité de la vie,....
Dans le cas particulier de Nouaillé-Maupertuis, commune au riche patrimoine naturel (vallée du Miosson), architectural (abbaye et centre bourg), une attention particulière est portée par les instances locales : collectivités, Etat, ... et l'existence d'une AVAP, procédure peu courante, en témoigne.
Dans le centre bourg, la densification recherchée ne peut nuire au caractère urbain des sites pour autant que sont respectées les dispositions architecturales préconisées.

Par ailleurs, la note de présentation indique page 7 : *« Les évolutions apportées au règlement littéral n'induisent pas de risques de nuisances environnementales, ni d'impact sur la biodiversité. De plus, la commune de Nouaillé-Maupertuis n'est concernée par aucune ZNIEFF ni espaces protégés tels qu'un site Natura 2000 ».*

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS et avis

3.1 : le recueil des observations

Lors des permanences de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a reçu 10 personnes relativement à 6 « dossiers » différents.
Quelques personnes ont pris connaissance, en mairie, du dossier d'enquête hors des permanences sans déposer d'observations.
2 courriers ont été déposés en mairie de Nouaillé-Maupertuis et annexés au registre papier d'enquête publique.
1 observation a été formulée le 28 septembre en soirée sur le registre numérique et annexée au registre papier.

A propos du registre numérique (ou dématérialisé) :

- Il a été ouvert et accessible pendant toute la durée de l'enquête, notamment via le site de la communauté de communes des vallées du Clain.
- 22 internautes différents se sont connectés dont certains à plusieurs reprises : 39 connections au total, dont 22 par le site de la communauté de communes des vallées du Clain et 9 en direct.
- 32 visualisations de certains des documents mis en ligne et 17 téléchargements ont été enregistrées.
- 1 observation y a été déposée

Le registre numérique nous parait une avancée technologique pertinente.

3.2 : analyse des observations du public

Nous analysons ici les 6 observations écrites déposées sur les registres papier ou numérique ; Mr PRIEUR (SCI PRIEUR) reçu le 28 août au sujet de la constructibilité de parcelles n'ayant pas donné une suite à notre entretien dans le cas de la présente enquête publique.

- la famille THOMAS (observation n°1) pose la question de la possibilité de construire un bâtiment (un hangar) pour abriter un tracteur sur la parcelle n°195 (ex 993) au lieu-dit « les Plaids) sans préciser les caractéristiques du projet éventuel notamment ses dimensions et sa localisation dans la parcelle.
  Avis du commissaire enquêteur :
  Cette observation ne concerne pas l'objet de l'enquête puisqu'elle ne s'applique pas à l'une ou l'autre des modifications envisagées, la parcelle concernée étant en outre partagée entre la zone N et la zone A.
  Additif : lors de notre entretien avec les requérants, ceux-ci ont évoqué un projet de divisions de 3 parcelles du même secteur mais cette fois en zone UD : Mme RENOUARD présente alors en mairie leur a suggéré de présenter un dossier en vue d'un permis d'aménager

- Melle DEPRES Nathalie et Mr VARET Christophe (observation n°2) exposent (par lettre datée du 18 septembre déposée et annexée et lors de l'entrevue du 29 septembre) leur demande de permis de construire refusée début 2017 car ne respectant pas les règles imposées (notamment pour les toitures) par le PLU de 2007 à nouveau en vigueur depuis septembre 2016 suite à l'annulation du PLU de 2013. Ils soulignent également l'urgence d'une décision sur leur demande, ayant eux-mêmes des réponses à apporter à des fournisseurs.

Avis du commissaire enquêteur :
Cette observation ne concerne pas l'objet de l'enquête puisqu'elle ne s'applique pas à l'une ou l'autre des modifications envisagées.
Toutefois la requête valide indirectement le projet de modification de l'article 11 de la zone UD relativement à l'architecture contemporaine et aux toitures.
Cette demande illustre l'une des justifications du projet de modification du règlement objet de l'enquête publique.

- Mr FOUCAULT Philippe (observation n°3 formulée par courrier daté du 22 septembre et annexée) est propriétaire de terrains sur le secteur dit « le Grand Bourneau » parcelles 597, 603, 604 section D. Il fait état de leur desserte par des voies communales et de leur contiguïté avec des lotissements et demande de les rendre constructibles.
Avis du commissaire enquêteur :
Cette observation ne concerne pas l'objet de l'enquête puisqu'elle ne s'applique pas à l'une ou l'autre des modifications envisagées.
Mr FOUCAULT souhaite une modification du zonage ; actuellement les parcelles sus-désignées sont en zone naturelle N.
Il lui appartiendra de suivre la préparation du futur PLUi au cours des mois et années à venir pour présenter à nouveau sa requête.

- Mr et Mme ADAM Jean (observation n°4) sont propriétaires de la parcelle section A2 n°72 au lieu-dit Tourageau. Ils envisagent qu'elle soit incluse dans un futur lotissement proche de l'actuel lotissement de la gare.
Avis du commissaire enquêteur :
Cette observation ne concerne pas l'objet de l'enquête puisqu'elle ne s'applique pas à l'une ou l'autre des modifications envisagées.
La parcelle sus-désignée est située en zone N.
Il leur appartiendra de suivre la préparation du futur PLUi au cours des mois et années à venir pour présenter à nouveau leur requête.

- Mr FOURNEAU Jacques (observation n° 5) argumente à l'appui de sa demande de certificat d'urbanisme récemment déposée à nouveau, le retour aux dispositions (zonage) du PLU de 2007 lui semblant favorable.
Avis du commissaire enquêteur :
Cette observation ne concerne pas l'objet de l'enquête puisqu'elle ne s'applique pas à l'une ou l'autre des modifications envisagées.
Il ne nous appartient donc pas de nous prononcer sur le bien-fondé de la demande de Mr FOURNEAU.

- Mr GIRARD Benoît (observation n°6 déposée sur le registre numérique et annexée)
  - s'affirme favorable aux modifications du PLU (*nous comprenons celles du règlement)*
  - propose de réduire des zones AUb au profit de zones agricoles (*sans précisions*)
  - Souhaite que « certaines modifications du PLU annulé de 2013 » soient reprises (*sans préciser quelles modifications)*

Avis du commissaire enquêteur :
Outre nos brefs commentaires en italiques pour chacun des points évoqués nous relevons que cette observation valide globalement les modifications du règlement envisagées.
Les autres points concernent la modification ou la révision du PLU dans le cadre du futur PLUi.

Commentaire général du commissaire enquêteur
Les observations déposées ne s'appliquent pas aux modifications littérales du règlement soumises à l'enquête publique : aucune proposition rédactionnelle, aucun ajout ou aucune suppression n'est formulé.

Dans sa **lettre de réponse** en date du 4 octobre 2017, (voir annexe 5) le Président de la Communauté des communes des Vallées du Clain relève notre commentaire précédent en indiquant que ces observations *« ne concernent pas les objets de la modification et ne seront pas prises en compte dans cette procédure ».*
Toutefois, il *« en prend note pour qu'elles puissent être éventuellement étudiées lors d'une prochaine évolution du PLU de Nouaillé-Maupertuis ou lors de l'élaboration du PLUi » ... « qui est lancée »*

3.3 : observations des personnes publiques associées

Les personnes publiques associées devant être consultées l'ont été les 12 et 13 juillet 2017 par une lettre accompagnée du projet de modification du PLU, mais seulement la note de présentation seulement et non l'ensemble du règlement envisagé, d'où certaines remarques de PPA qui n'auraient sans doute pas été formulées si elles avaient eu le texte intégral, bien que la note de présentation expose clairement les textes avant et après modifications en soulignant en rouge celles-ci.

Cinq réponses ont été adressées à la Communauté de communes des Vallées du Clain entre le 17 juillet et le 13 septembre 2017.

Le SCOT du Seuil du Poitou *« n'a pas de remarque particulière à formuler au sujet de ce projet ».*
Le SCOT Sud Vienne *« n'a pas d'observation particulière ».*

- **La Direction départementale des Territoires** (DDT) formule 3 remarques sur le libellé du règlement des zones UH :
  - les personnes résidant dans les logements d'habitations doivent avoir un lien avec les entreprises,
  - ces habitations doivent être incorporées au sein du bâtiment d'activité,
  - la hauteur maximale possible des constructions est fixée à 10 m du terrain naturel.

  Avis du commissaire enquêteur :
  La zone UH est une zone réservée aux activités économiques. Le projet de règlement précise les 2 conditions pour des constructions à usage d'habitation : la nécessité d'un lien direct ou indirect avec l'entreprise et leur incorporation au corps du bâtiment d'activités (article UH 2 , page 38).
  La première remarque appelle à une précision nécessaire sur la réalité du « lien » pour lever toute ambiguïté, si le choix est confirmé de retenir cette mention.
  La deuxième remarque nous parait restrictive voire « bloquante » pour des projets où la présence d'une habitation sur le site s'impose mais où une proximité avec l'espace d'activité peut s'avérer difficile du fait de nuisances : bruit, installation à risques, odeurs,...

  Une autre remarque de la DDT concerne la hauteur maximale de 6 m des constructions en zone AUa si l'implantation est édifiée en limite séparative.

  Avis du commissaire enquêteur :
  Il s'agit de regrouper dans un même article les dispositions ayant trait au même objet.

- **L'Architecte des bâtiments de France** (ABF) insiste sur l'objectif de conservation optimale des murs en moellons jugeant *« trop permissives ...les possibilités de ne pas les conserver pour des questions d'accès à la propriété ... alors qu'une ouverture limitée... »* serait plus satisfaisante.
  Il souligne la recherche de cohérence entre le règlement du PLU et les dispositions actuelles de l'AVAP en centre bourg (zone UB).
  Plus généralement, l'ABF écrit *« il peut être formulé quelques réserves sur les nombreux changements de l'article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions (zones UB et UD plus particulièrement) »*, remarque reprise en conclusion de son avis.

  Avis du commissaire enquêteur :
  Les « réserves » *de l'ABF ne sont pas décrites ; peut-être serait-il préférable de les connaître et les lever pour éviter des difficultés ultérieures dans l'acceptation des projets notamment en zone UB.*
  En outre, la question de la cohérence entre le règlement du PLU et les dispositions de l'AVAP - qui est évoquée implicitement par l'ABF- nous interroge, pour la même raison d'application des-dits règlements.

- **L'Agence Régionale de Santé** (ARS) propose des rédactions identiques de certains paragraphes du règlement dans les différentes zones, notamment pour les articles 1,4, 5, en particulier pour ce qui concerne les constructions susceptibles de créer des nuisances, les eaux usées non domestiques, l'assainissement autonome
  Avis du commissaire enquêteur :
  L'ARS revient sur la nécessité d'avoir une rédaction encore plus cohérente et plus lisible des dispositions du règlement.
  Cette homogénéisation proposée doit toutefois être examinée à l'aune des objectifs recherchés par la collectivité : exemple pour la surface minimale des parcelles qui doit « permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme... » *et l'objectif de densification favorable à l'aménagement de petites parcelles .*
  De même que nous l'avons évoqué précédemment la rédaction doit être suffisamment explicite pour ne pas laisser place à diverses interprétations.

Commentaire général du commissaire enquêteur

Les avis des personnes publiques associées ont un caractère technique inhérent à leurs problématiques et expertises spécifiques mais en apportant un éclairage qui peut être précieux.
Il appartient à la collectivité, maître d'ouvrage du PLU, d'intégrer ou non ces propositions en cohérence avec ses propres objectifs.
En outre, la question de la cohérence entre le règlement du PLU et les dispositions de l'AVAP nous interroge.

Position de la Communauté de communes des Vallées du Clain

Dans sa lettre de réponse en date du 4 octobre 2017, (voir annexe 5) le Président de la Communauté des communes des Vallées du Clain indique que les observations des PPA *« seront pas prises en compte dans le dossier de modification du PLU dans la mesure où elles concernent les objets de la modification et qu'elles permettent d'améliorer la compréhension et la qualité du règlement ».*
Concernant l'AVAP, maintenant dénommée « Site Patrimonial Remarquable », il précise que c'est dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration que la compatibilité des deux documents sera étudiée

3.4 : observations du commissaire enquêteur

- Dans le contexte particulier de Nouaillé-Maupertuis, la modification du règlement du PLU en vigueur (celui de 2007) n'a pas suscité de remarques de fond, de la part du public, sur les nouvelles dispositions envisagées, ce qui n'aurait peut-être pas été le cas si le zonage avait été revu.
  Une réponse circonstanciée à chaque auteur d'une observation reste néanmoins souhaitable, même si elle est « hors sujet de l'enquête publique ».

- Concernant **« l'intérêt du projet et ses justifications »** exposés au paragraphe 3 de la note de présentation, -en une petite douzaine de lignes- il convient de renforcer l'argumentaire en puisant dans le vécu des dernières années où des projets de particuliers ont été refusés du fait de la réglementation du PLU de 2007 à nouveau en vigueur depuis septembre 2016, ou de celle du PLU de 2013 en vigueur entre juin 2013 et septembre 2016.
  Des exemples de portée générale pourraient illustrer la nécessité des modifications proposées notamment en matière d'implantations des constructions aux limites séparatives, en matière de clôtures ou d'aspect extérieur, ...
  A cet égard, l'assouplissement du règlement (celui de 2007 à nouveau aujourd'hui encore en vigueur) dans le cadre du PLU de 2013 (en vigueur entre juin 2013 et septembre 2016) a permis la réalisation de vérandas sans toits en tuiles bloqués jusqu'alors et à nouveau interdites : 7 réalisations en 2013, 7 également en 2014, selon le décompte des services municipaux interrogés par nous.
  De même, des permis de construire des habitations à l'architecture contemporaine ont pu être accordés entre juin 2013 et septembre 2016 et depuis refusés comme l'illustre l'observation déposée au registre d'enquête par Melle DEPRES Nathalie et Mr VARET Christophe (observation n°2).
  Enfin, dans les motivations du projet, il pourrait être aussi souligné l'incorporation au règlement de nouvelles dispositions d'urbanisme adoptées au niveau national depuis une décennie, notamment en matière d'abrogation du coefficient d'occupation du sol (article 14).

- L'application de tout règlement, notamment quand il s'agit d'urbanisme, suscite souvent des difficultés ou des débats suite à des interprétations différentes de textes trop généraux .
  La rédaction de certains paragraphes ou de certaines expressions soumis à l'enquête publique nous parait devoir être améliorée dans le sens d'une clarification des options voulues.
  A titre d'exemple pour illustrer notre propos :
  il est écrit à l'article UB 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, *« les toitures doivent être en harmonie avec les .... »*, pourquoi ne pas écrire *« les toitures doivent être de même pente que les ... »* si c'est l'idée sous jacente ?
  De même,
  les *« essences arbustives locales »* souhaitées ou plutôt prohibées pourraient être précisées ou encore : *« un ensemble urbain cohérent » .... « un lien indirect »* peuvent générer des interprétations différentes que des libellés plus précis ne susciteraient pas.
  Ce ne sont que des exemples et nous n'avons pas fait l'inventaire de ces expressions parfois trop floues alors qu'elles répondent à des objectifs qui eux sont précis.
  Puisque le règlement d'urbanisme traduit en mots est l'objet de l'enquête publique, avant son approbation et son application nous suggérons qu'un « comité de lecture » de quelques personnes propose des rédactions plus opérationnelles.

  Enfin, le règlement « final » peut aussi être amélioré : exemple dans l'article 3 à la page 12, il n'est pas fait mention de la zone UL pourtant décrite aux pages 44 à 48.

Vouillé, le 10 octobre 2017,

Le commissaire enquêteur : Gilles CODET

ANNEXES

Annexe 1 : arrêté du 02 août 2017 de Mr le Président de la Communauté de communes des Vallées du Clain prescrivant l'enquête publique

Annexe 2 : avis d'enquête publique parus dans la presse régionale

Annexe 3 : certificat d'affichage de Mr le Maire de NOUAILLE-MAUPERTUIS

Annexe 4 : procès verbal du commissaire enquêteur remis à Mr le Président de la Communauté de communes des Vallées du Clain

Annexe 5 : lettre en réponse de Mr le Président de la Communauté de communes des Vallées du Clain

annexe 1

ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN COURS SUR LA COMMUNE DE NOUAILLE-MAUPERTUIS.

ARRETE N°A2017/177

Le Président de la Communauté de communes des Vallées du Clain,

- Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants et R.153-8 ;
- Vu le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-7 et suivants ;
- Vu le dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Nouaillé-Maupertuis,
- Vu la décision en date du 24 juillet 2017 du Président du Tribunal administratif de Poitiers portant désignation d'un commissaire enquêteur.

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé du 28 août 2017 au 29 septembre 2017, soit pendant 33 jours, à une enquête publique sur les dispositions du projet de modification n°1 du PLU de Nouaillé-Maupertuis. La modification a pour objet des évolutions du règlement d'urbanisme. Ces évolutions concernent principalement l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, par rapport aux limites séparatives ainsi que les aspects extérieurs et clôtures dans les zones dites Ub, Ud, Uh, Ul, AUa, AUah et N.

Article 2 : Conformément à la décision du président du Tribunal Administratif de Poitiers, Monsieur Gilles CODET est désigné en qualité de commissaire enquêteur. Il se tiendra à la disposition du public en mairie de Nouaillé-Maupertuis, selon les dates et les horaires suivants :
- le lundi 28 août 2017 de 9h à 12h.
- le samedi 09 septembre 2017 de 9h à 12h.
- le vendredi 29 septembre 2017 de 13h à 16h.

Article 3 : Le dossier relatif à l'enquête prescrite à l'article 1 sera tenu à la disposition du public pendant la durée de l'enquête en Mairie de Nouaillé-Maupertuis et sur le site internet www.valleesduclain.fr. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Les observations peuvent également être transmises au commissaire enquêteur via le registre numérique accessible sur le site www.valleesduclain.fr ou par correspondance, adressées en mairie de Nouaillé-Maupertuis.

Article 4 : Il sera procédé, à l'insertion d'un avis au public d'ouverture d'enquête dans deux journaux locaux diffusés dans le département de la Vienne quinze jours au moins avant le début de celle-ci et, à titre de rappel, dans les huit premiers jours de l'enquête.

AR PREFECTURE
086-200043628-20170802-A2017_177-AR
Reçu le 03/08/2017

La nature en plus
Communauté de Communes des Vallées du Clain
5, route de Nieuil - 86340 La Villedieu-du-Clain
www.valleesduclain.fr
Tél. 05 49 89 02 89
accueil@valleesduclain.fr

Article 5 : l'avis au public sera publié par voie d'affichage dans la commune et par voie dématérialisée sur le site internet www.valleeduclain.fr, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 6 : Toute information sur le projet de Plan Local d'Urbanisme peut être obtenue auprès du Maire de Nouaillé-Maupertuis ou du Président de la Communauté de communes des Vallées du Clain.

Article 7 : Le commissaire enquêteur adressera au Président de la Communauté de communes des Vallées du Clain, dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées.
Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée, par le Président de la Communauté de communes, dès leur réception, au préfet du département de la Vienne ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Poitiers. Le public pourra consulter le rapport et les conclusions à la mairie et à la Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 8 : La Communauté de communes des Vallées du Clain est compétente pour prendre toute décision relative au projet de modification n°1 du PLU. Le conseil communautaire se prononcera par délibération, au vu des conclusions de l'enquête publique, et décidera s'il y a lieu de modifier le dossier en vue de son approbation.

Article 9 : Une ampliation du présent arrêté sera adressée :
- A Madame la Préfète de la Vienne,
- A Monsieur le Maire de Nouaillé-Maupertuis,
- A Monsieur le commissaire enquêteur.

Fait à LA VILLEDIEU DU CLAIN, le 02 août 2017

Le Président,
Gilbert BEAUJANEAU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES Vallées du Clain

Pour le Président
le Vice-Président
Francis GARGOUIL

AR PREFECTURE
086-200043628-20170802-A2017_177-AR
Reçu le 03/08/2017

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOUAILLE-MAUPERTUIS

annexe 2

Par arrêté n°A2017/177 en date du 02 août 2017, le Président de la Communauté de communes des Vallées du Clain a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, **du lundi 28 août 2017 au vendredi 29 septembre 2017**, relative au projet de modification n°01 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nouaillé-Maupertuis. Ce projet de modification a pour objet des évolutions du règlement d'urbanisme. Ces évolutions concernent principalement l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, par rapport aux limites séparatives ainsi que les aspects extérieurs et clôtures dans les zones dites Ub, Ud, Uh, Ul, AUa, AUah et N.

Monsieur Gilles CODET a été désigné commissaire enquêteur par décision du Tribunal administratif de Poitiers en date du 24 juillet 2017.
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Nouaillé-Maupertuis selon les dates indiquées ci-dessous :

Lundi 28 août 2017 de 9h à 12h
Samedi 09 septembre 2017 de 9h à 12h
Vendredi 29 septembre 2017 de 13h à 16h

Les pièces du dossier seront tenues à la disposition du public sur le site internet de la Communauté de communes à l'adresse www.valleesduclain.fr, à cet effet un poste informatique sera tenu à disposition du public en mairie de Nouaillé-Maupertuis. Les pièces du dossier seront aussi tenues à la disposition du public en mairie au format papier pendant la durée de l'enquête aux heures et jours habituels d'ouverture:

Mairie de Nouaillé– Maupertuis
32-34 Rue de l'Abbaye
86340 Nouaillé-Maupertuis

Ouverture au public:
Le lundi de 10h à 12h et 13h à 18h
Le mardi de 8h à 12h
Le mercredi de 8h à 12h et de 14h à 18h
Le jeudi de 8h à 12h et de 14h à 17h
Le vendredi de 8h à 16h

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le commissaire enquêteur, ouvert à cet effet, en mairie ou les lui adresser par écrit à l'adresse de la mairie. Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être transmises au commissaire enquêteur via le registre numérique accessible sur le site internet www.valleesduclain.fr.

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie, publiée sur le site internet de la Communauté de communes des Vallées du Clain à l'adresse www.valleesduclain.fr et transmise à la préfecture de la Vienne, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

La Communauté de communes des Vallées du Clain est compétente pour prendre toute décision relative à la modification n°1 du PLU de Nouaillé-Maupertuis. Le conseil communautaire se prononcera par délibération, au vu des conclusions de l'enquête publique, et décidera s'il y a lieu de modifier le dossier en vue de son approbation.

Toute information concernant le projet de modification n°1 du PLU, ou l'organisation de l'enquête publique, peut être demandée auprès de la mairie de Nouaillé-Maupertuis, joignable au 05 49 55 16 16 et de la Communauté de communes des Vallées du Clain – 25 route de Nieuil, 86340 La Villedieu-du-Clain - joignable au 05 49 89 02 89 ou sur le site internet www.valleesduclain.fr.

Toute personne pourra également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes des Vallées du Clain, compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

annexe 3

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le Maire de la commune de : **Nouaillé Maupertuis**

Du département de.la **VIENNE**.....

CERTIFIE avoir fait afficher à la porte de la Mairie et dans le rayon d'affichage réglementaire, soit au total 12 affiches.

DU 13 Aout 2017.AU.29/09/2017.

L'avis annonçant l'ouverture de l'enquête publique d'une durée de 33 jours, **du 28 aout 2017 au 29 septembre 2017**, préalable à la modification du règlement du PLU de 2007 de la commune de Nouaillé Maupertuis.

Fait à Nouaillé Maupertuis, le 30/09/2017

Le Maire,
(signature et sceau)
Michel DUGNET

MAIRIE DE NOUAILLE-MAUPERTUIS VIENNE

Document à transmettre directement au Commissaire-Enquêteur
à l'issue de l'enquête (le 30 septembre 2017)

Par courrier ou par mail comme indiqué ci-dessous

Monsieur Gilles CODET

Mail :

annexe 4

Gilles CODET
commissaire enquêteur
11, rue de Bourjolly
86 190 VOUILLE
Tél : 05.49.51.87.89

Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique
du lundi 28 août 2017 au vendredi 29 septembre 2017 inclus

PROCES VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2 octobre 2017

Par arrêté n°A2017/177 du 2 août 2017 de Monsieur le Président de la Communauté de communes des Vallées du Clain a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la Modification n°1 du PLU de NOUAILLE-MAUPERTUIS du lundi 28 août 2017 au vendredi 29 septembre 2017 inclus et en a défini les modalités de mise en œuvre .
J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers (ordonnance du 24 juillet 2017).

En application du Code de l'Urbanisme (articles L.123-1 à. L.123-20 et R.123-1 à R.123-25) et du Code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33) nous, Gilles CODET, commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique, procédons ce 2 octobre 2017, par le présent procès verbal, à la communication des observations recueillies au cours de l'enquête publique à Monsieur le Président de la Communauté de communes des Vallées du Clain.

LES MODIFICATIONS ENVISAGEES - OBJET DE L'ENQUÊTE

Les modifications soumises à l'enquête publique ont pour objet des évolutions du règlement d'urbanisme en vigueur dans le cadre du PLU approuvé le 24 mai 2007.
Elles concernent principalement l'implantation des constructions, leurs aspects extérieurs, les clôtures.

1. MISE EN PLACE DE L'ENQUETE

L'enquête publique a débuté le lundi 28 août 2017 à 9 heures et s'est terminée le vendredi 29 septembre 2017 à 16 heures soit une période de 31 jours consécutifs.

PUBLICITE
La publicité obligatoire a été effectuée :
Par voie de presse :
Conformément à l'article 4 de l'arrêté sus désigné, l'enquête publique a été annoncée plus de huit jours avant son début et rappelée dans les huit premiers jours :
- 1ère insertion dans la Nouvelle République et Centre Presse le vendredi 11 août 2017
- 2ème insertion dans les mêmes journaux le jeudi 31 août 2017

Par affichage :
L'avis d'enquête a été affiché sur les 12 panneaux d'informations municipales pendant toute la période de l'enquête.
Il a également été publié sur le site internet de la commune de NOUAILLE-MAUPERTUIS et sur celui de Communauté de communes des Vallées du Clain.
Il a fait l'objet d'une information sur le panneau lumineux de la commune situé au rond-point des Justices.
Enfin, le dossier d'enquête a été constamment tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de la mairie de Nouaillé-Maupertuis, dans les locaux de la Communauté de communes des Vallées du Clain, et sur le site internet dédié « registre dématérialisé » : https://www.registre-numerique.fr/plu-Nouaille-Maupertuis

2. DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier a été jugé complet et recevable étant composé des documents suivants :
- La note de présentation des modifications: 60 pages
- Le règlement du PLU avant (98 pages) et après modification (88 pages)
- Le règlement graphique présentant le zonage du PLU de 2007 en 2 feuilles A3
- L'arrêté prescrivant l'enquête publique et l'avis d'enquête publique
- la délibération du conseil municipal du 7 mars 2016 portant transfert de la compétence PLU à la Communauté de communes des Vallées du Clain.
- La délibération du conseil communautaire du 19 janvier 2016 portant modification des statuts de la Communauté de communes des Vallées du Clain aux fins d'exercer les compétences en matière de PLU
- Les avis (5) des personnes publiques associées qui ont répondu à la consultation

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le registre d'enquête déposé en mairie de NOUAILLE-MAUPERTUIS a été coté et paraphé par le commissaire enquêteur le lundi 28 août 2017 à 9 heures.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences en mairie telles que prévues dans l'arrêté aux jours et heures fixées à l'article 2 :
- le lundi 28 août 2017 de 9h à 12h
- le samedi 9 septembre 2017 de 9h à 12h
- le vendredi 29 septembre 2017 de 13h à 16h

Le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur au terme de l'enquête le 29 septembre 2017 à 16 heures.
Le commissaire enquêteur a récupéré le 29 septembre 2017 le registre d'enquête et les pièces annexées par lui. Il a pris connaissance de observations formulées sur le registre dématérialisé.
Le certificat d'affichage en mairie de NOUAILLE-MAUPERTUIS lui a été remis.

Des compléments d'informations ont été demandés aux services municipaux notamment sur le PLU de 2013 annulé et le rapport du commissaire enquêteur à l'époque. Nous tenons à les remercier de leur disponibilité et leur collaboration.

4. REPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Avant ou pendant l'enquête, sont parvenus à la Communauté de communes des Vallées du Clain des avis de personnes publiques associées consultées les 12 et 13 juillet 2017:

- La Direction départementale des territoires, le 18 septembre 2017
- Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou au titre du SCOT, le 30 août 2017
- L'agence Régionale de Santé le 31 août 2017
- Le Syndicat mixte du SCOT sud Vienne le 17 juillet 2017
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 1er septembre 2017

Ces documents nous ont été fournis par la Communauté de communes des Vallées du Clain et annexés au dossier d'enquête (au fur et à mesure de leur arrivée) pour l'information du public.

5. OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

Lors des permanences de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a reçu 9 personnes relativement à 5 « dossiers » différents.
Quelques personnes ont pris connaissance, en mairie, du dossier d'enquête hors des permanences sans déposer d'observations.
2 courriers ont été déposés en mairie de Nouaillé-Maupertuis et annexés au registre papier d'enquête publique.
1 observation a été formulée le 28 septembre en soirée sur le registre numérique et annexée au registre papier.

A propos du registre numérique (ou dématérialisé) :

- Il a été ouvert et accessible pendant toute la durée de l'enquête, notamment via le site de la communauté de communes des vallées du Clain.
- 22 internautes différents se sont connectés dont certains à plusieurs reprises : 39 connections au total, dont 22 par le site de la communauté de communes des vallées du Clain et 9 en direct.
- 32 visualisations de certains des documents mis en ligne et 17 téléchargements ont été enregistrées.
- 1 observation y a été déposée

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

6. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- **relativement à la constructibilité de parcelles**

2 observations, celles de Mr FOUCAULT Philippe (observation n°3) et de Mr et Mme ADAM Jean (observation n°4) concernent la possibilité de construire sur des parcelles situées dans des zones non constructibles.
Mr GIRARD Benoît (observation n°6) propose de réduire les zones AUb au profit de zones agricoles.

- **relativement à la nature d'une construction projetée**

l'observation (n°1) de la famille THOMAS pose la question de la possibilité de construire un bâtiment (un hangar) pour abriter un tracteur.

- **relativement à l'octroi d'un certificat d'urbanisme**

Mr FOURNEAU Jacques (observation n° 5) argumente à l'appui de sa demande de certificat d'urbanisme récemment déposée à nouveau, le retour aux dispositions (zonage) du PLU de 2007 lui semblant favorable.

- **relativement à une demande de permis de construire refusée**

Melle DEPRES Nathalie et Mr VARET Christophe (observation n°2) exposent leur demande de permis de construire refusée début 2017 car ne respectant pas les règles imposées (notamment pour les toitures) par le PLU de 2007 à nouveau en vigueur depuis septembre 2016 suite à l'annulation du PLU de 2013. Ils soulignent également l'urgence d'une décision sur leur demande, ayant eux-mêmes des réponses à apporter à des fournisseurs.

Commentaires du commissaire enquêteur

Les observations déposées ne s'appliquent pas aux modifications du règlement soumises à l'enquête publique : aucune proposition rédactionnelle, aucun ajout ou aucune suppression n'est formulé.
Seule l'observation n°6 de Mr GIRARD Benoît s'y réfère, pour partie, lorsqu'il s'affirme favorable aux modifications du règlement proposées et à un retour au PLU de 2013.
Implicitement, Melle DEPRES Nathalie et Mr VARET Christophe dans leur observation (n°2) valident indirectement la nouvelle rédaction du règlement concernant les toitures (autorisation de toitures terrasses, acceptation de l'architecture contemporaine).

7. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- **La Direction départementale des Territoires** formule 3 remarques sur le libellé du règlement des zones UH : liens des personnes résidant dans les logements avec les entreprises, incorporation des dits logements dans le bâtiment d'activité, hauteur maximale possible à 10 m du terrain naturel.
  Autre remarque : en zone AUa, hauteur maximale 6 m, si implantation en limite séparative.

- **L'Architecte des bâtiments de France** insiste sur l'objectif de conservation optimale des murs en moellons.
  Il souligne la recherche de cohérence entre le règlement du PLU et les dispositions actuelles de l'AVAP en centre bourg (zone UB).

- **L'Agence Régionale de Santé** propose des rédactions identiques de certains paragraphes du règlement dans les différentes zones, notamment pour ce qui concerne les constructions susceptibles de créer des nuisances, les eaux usées non domestiques, l'assainissement autonome

- Les syndicats mixte des SCOT Seuil de Poitou et SCOT Sud Vienne ne formulent pas d'observations.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les avis des personnes publiques associées ont un caractère technique inhérent à leurs problématiques et expertises spécifiques mais en apportant un éclairage qui peut être précieux.
Il appartient à la collectivité, maître d'ouvrage du PLU, d'intégrer ou non ces propositions en cohérence avec ses propres objectifs.
En outre, la question de la cohérence entre le règlement du PLU et les dispositions de l'AVAP nous interroge.

8. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Dans le contexte particulier de Nouaillé-Maupertuis, la modification du règlement du PLU en vigueur (celui de 2007) n'a pas suscité de remarques de fond, de la part du public, sur les nouvelles dispositions envisagées, ce qui n'aurait peut être pas été le cas si le zonage avait été revu.
  Une réponse circonstanciée à chaque auteur d'une observation reste néanmoins souhaitable, même si elle est « hors sujet de l'enquête publique ».

- Concernant **« l'intérêt du projet et ses justifications »** exposés au paragraphe 3 de la note de présentation, -en une petite douzaine de lignes- il convient de renforcer l'argumentaire en puisant dans le vécu des dernières années où des projets de particuliers ont été refusés du fait de la réglementation du PLU de 2007 à nouveau en vigueur depuis septembre 2016, ou de celle du PLU de 2013 en vigueur entre juin 2013 et septembre 2016.
  Des exemples de portée générale pourraient illustrer la nécessité des modifications proposées notamment en matière d'implantations des constructions aux limites séparatives, en matière de clôtures ou d'aspect extérieur, …
  Il pourrait être aussi souligné l'incorporation au règlement de nouvelles dispositions d'urbanisme adoptées au niveau national depuis une décennie.

- L'application d'un règlement, notamment quand il s'agit d'urbanisme, suscite souvent des difficultés ou des débats suite à des interprétations différentes de textes trop généraux .
  La rédaction de certains paragraphes ou de certaines expressions soumis à l'enquête publique nous paraît devoir être améliorée dans le sens d'une clarification des options voulues.
  A titre d'exemple pour illustrer notre propos :
  il est écrit à l'article UB 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, *« les toitures doivent être en harmonie avec les ….* », pourquoi ne pas écrire *« les toitures doivent être de même pente que les …* » si c'est l'idée sous jacente ?
  De même,
  les *« essences arbustives locales »* souhaitées ou plutôt prohibées pourraient être précisées
  ou *« un ensemble urbain cohérent » …. « un lien indirect »* peuvent générer des interprétations différentes que des libellés plus précis ne susciteraient pas.
  Ce ne sont que des exemples et nous n'avons pas fait l'inventaire de ces expressions parfois trop floues alors qu'elles répondent à des objectifs qui eux sont précis.
  Puisque le règlement d'urbanisme traduit en mots est l'objet de l'enquête publique, avant son approbation et son application nous suggérons qu'un « comité de lecture » de quelques personnes propose des rédactions plus opérationnelles.

Enfin, le règlement « final » peut aussi être amélioré : exemple dans l'article 3 à la page 12, il n'est pas fait mention de la zone UL pourtant décrite aux pages 44 à 48.

Fait à Vouillé, le 2 octobre 2017
en deux exemplaires

le commissaire enquêteur,
Gilles CODET

ACCUSE DE RECEPTION
du procès verbal de l'enquête
remis le 2 octobre 2017
par voie postale

(Nom, cachet, signature)

annexe 5

La Villedieu du Clain, le 04 octobre 2017

Le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain

à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

M Gilles CODET
11 rue de Bourjolly
86190 VOUILLE

Reçu par e-mail le 9 octobre 2017

Ref. : GB/LP/LC/2017/476
Objet : réponse suite au PV de l'enquête publique Pour la modification du PLU de Nouaillé-Maupertuis.
Dossier suivi par : Laurie Chabaudie

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai pris connaissance du Procès-verbal concernant l'enquête publique pour la modification n°2 du PLU de Nouaillé-Maupertuis, dans lequel vous me faites part du déroulement de l'enquête et notamment des observations des Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que celles du public.

Les suggestions des PPA ainsi que les vôtres vont être prises en compte dans le dossier de modification du PLU, dans la mesure où celles-ci concernent les objets de la modification et qu'elles permettent d'améliorer la compréhension et la qualité du règlement.

Plus particulièrement concernant le Site Patrimonial Remarquable de la Commune (ancienne AVAP), j'aimerais rappeler que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est lancée et que c'est au sein de ce projet que la question de la compatibilité entre ces deux documents va être étudiée.

Les observations du public, comme elles ne concernent pas les objets de la modification, ne seront pas prises en compte dans cette procédure. Toutefois, j'en prends note pour qu'elles puissent être éventuellement étudiées lors d'une prochaine évolution du PLU de Nouaillé-Maupertuis ou lors de l'élaboration du PLUi.

Le service urbanisme de la Communauté de communes est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire (urbanisme@valleesduclain.fr – 05 49 89 39 58).

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire, en l'assurance de mes respectueuses et sincères salutations.

Le Président,
Gilbert BEAUJANEAU

COMMUNAUTE DE COMMUNES Vallées du Clain

Vallées du Clain la nature en plus
Communauté de Communes des Vallées du Clain
25, route de Nieuil - 86340 La Villedieu-du-Clain
www.valleesduclain.fr
Tél. 05 49 89 02 89
accueil@valleesduclain.fr