

Département des Deux-Sèvres

—

Commune de Sauzé-Vaussais

—

Enquête publique

25 janvier 2024 – 8 février 2024

**Relative au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme
de la commune de Sauzé-Vaussais**



CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

DU

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur
Gilles RABAULT

Conclusions

1- Objet de l'enquête

Dans sa séance du 25 mai 2023, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Mellois en Poitou décide de prescrire la procédure de modification n°1 du PLU de Sauzé-Vaussais, et de fixer les modalités de concertation.

La commune de Sauzé-Vaussais est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 13 octobre 2014. Il a fait l'objet de plusieurs modifications simplifiées, dont la dernière a été adoptée le 25 mai 2023 par le conseil communautaire de la Communauté de Communes Mellois en Poitou.

La Communauté de Communes est, en effet, compétente, depuis le 1^{er} janvier 2017, pour l'élaboration et la gestion des PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H), actuellement en cours d'élaboration, ne fait pas obstacle à des modifications ponctuelles et limitées d'un PLU en vigueur.

Il s'agit de procédures d'évolution rapide du document d'urbanisme, afin de prendre en compte certaines demandes et besoins.

En l'espèce, la modification envisagée vise principalement, sur le territoire de la commune de Sauzé-Vaussais, à un aménagement d'éléments réglementaires (plan de zonage, règlement écrit et emplacements réservés).

2- Cadre juridique de l'enquête

La modification s'exerce, plus particulièrement, en application des dispositions des articles L153-36 et 41 du code de l'urbanisme.

Elle trouve à s'appliquer, dès lors que les évolutions n'ont pas pour effet de porter atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La demande de nomination, par M. le Président de la Communauté de Communes Mellois en Poitou, d'un commissaire enquêteur a été enregistrée au Tribunal administratif de Poitiers le 1^{er} décembre 2023.

Par décision n°E23000168 / 86 du 14 décembre 2023, M. le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Gilles RABAULT, commissaire enquêteur pour conduire l'enquête ayant pour objet :

La modification n°1 du PLU de la commune de Sauzé-Vaussais

M. le Président de la Communauté de Communes Mellois en Poitou a, par arrêté n°A202321 du 27 décembre 2023, ordonné qu'il soit procédé pour une durée de 15 jours consécutifs, du 25 janvier 2024 au 8 février 2024, à une enquête publique.

3 – Caractéristiques du projet

Le projet de modification comporte les objets suivants :

a- Corriger des erreurs matérielles constatées sur le plan de zonage :

- Réduire une zone agricole (A) afin d'intégrer en zone UB une construction légalement autorisée par le précédent PLU (secteur des Ségeliers)
- Réduire une zone agricole (A) afin d'intégrer en secteur Ah une construction légalement autorisée par le précédent PLU (secteur du Puy d'Anché)
- Classer en zone UX (zone d'activités économique) des activités existantes avant l'approbation du PLU en vigueur, afin d'établir un zonage cohérent avec l'occupation réelle de la parcelle

b- Réduire une zone UB au profit d'une zone UX (zone d'activités économique) afin d'établir un zonage cohérent avec l'occupation réelle de la parcelle

c- Faire évoluer le zonage sur le secteur des Touches : réduire une zone UB au profit d'une zone UXa et une zone A au profit d'une zone N, afin de permettre l'installation d'activités forestières dans l'espace d'une ancienne scierie, et ainsi faire correspondre le zonage à la réalité de l'occupation du sol actuel et de son usage historique

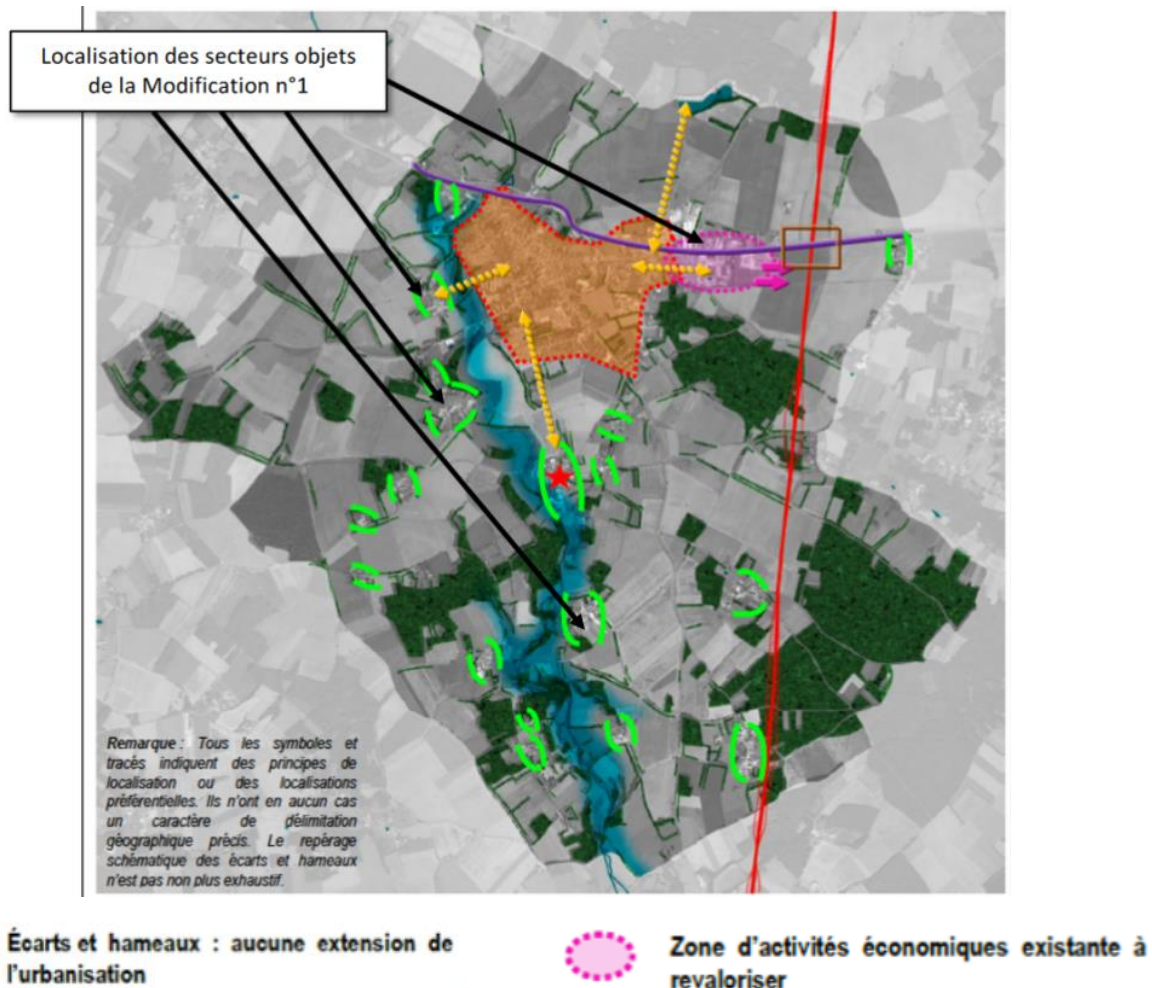
d- Étendre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) existants sur le secteur du Puy d'Anché (Ah), afin de permettre des évolutions des bâtis existants

e- Créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) dans le secteur du Puy d'Anché (Ah), sur une habitation existante qui n'est désormais plus liée à une exploitation agricole, afin de permettre des évolutions dudit bâti

f- Évolution du règlement écrit :

- * Modifier l'article 11 sur les zones UA, UB, A et N, afin d'autoriser la pose de capteurs solaires en saillie sur une toiture - actuellement interdite sur ces zones - et ainsi correspondre aux pratiques des installateurs
- * Modifier l'article 2 du règlement de la zone A dans les secteurs Ah, afin notamment d'autoriser les annexes liées à l'ensemble des destinations autorisées dans ce secteur

g- Supprimer les emplacements réservés n^{os} 9 et 10, qui n'ont plus lieu d'être maintenus, compte tenu des travaux réalisés route de Theil



Extrait du PADD (PLU de Sauzé-Vaussais)

4 – Déroulement de l'enquête

a- L'affichage de l'avis d'enquête publique a été effectué :

* au siège de la communauté de communes Mellois en Poitou, au niveau de l'entrée principale,

* à l'entrée de la mairie de Sauzé-Vaussais. L'avis était inséré dans un panneau extérieur fermé et vitré,

Aux sièges des permanences et sur sites, l'affichage était matérialisé par une affiche répondant aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement.

b- L'objet, le but et les modalités de l'enquête ont donné lieu à la publicité réglementaire dans les deux journaux locaux suivants :

-- La Nouvelle République : éditions des 10 janvier 2024 et 1^{er} février 2024

-- Le Courrier de l'Ouest : éditions des 10 janvier 2024 et 1^{er} février 2024

Conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, le commissaire enquêteur a assuré la réception du public aux jours et heures suivants :

- Le jeudi 25 janvier 2024 de 14 heures à 17 heures, en mairie de Sauzé-Vaussais
- Le mardi 30 janvier 2024 de 9 heures à 12 heures, au siège de la communauté de communes à Melle
- Le jeudi 8 février 2024 de 14 heures à 17 heures, en mairie de Sauzé-Vaussais

Les registres ont été clos le 8 février 2024.

Cette enquête s'est déroulée sans incident, et dans de bonnes conditions.

5 – Observations

J'ai adressé, le 12 février 2024, au Président de la communauté de communes, en recommandé avec accusé de réception et par voie électronique, un courrier valant procès-verbal de synthèse. Il y est rapporté que :

- aucune observation n'a été portée sur les registres ouverts à la mairie de Sauzé-Vaussais et au siège de la Communauté de Communes Mellois en Poitou à Melle,
- aucun courrier n'a été transmis au commissaire enquêteur, ou déposé par voie électronique,
- une lettre a été remise par M.THOMAS,
- une observation orale a été formulée par le propriétaire de la parcelle bâtie cadastrée section ZT n°51, située secteur des Ségeliers. Ce dernier aurait souhaité que la future zone UB épouse les limites de ladite parcelle.
Cette demande n'a été, ni explicitée, ni confirmée par une observation écrite.
- deux autres personnes ont désiré obtenir des renseignements relatifs à la situation de terrains leur appartenant. Ils n'entraient pas dans le cadre de la présente enquête publique.

J'ai reçu, par messagerie le 21 février 2024, puis par courrier le 1^{er} mars suivant, la réponse de la communauté de communes.

Avis

Considérant :

Sur la forme et la procédure de l'enquête

- que le projet de modification s'exerce en application des dispositions des articles L153- 36 et 41 du code de l'urbanisme,
- que la procédure est respectée,
- que la publicité réglementaire a été régulièrement effectuée,
- que les permanences se sont déroulées sans incident,
- que les personnes publiques associées ont été consultées,
- que la MRAe Nouvelle-Aquitaine a, dans sa décision du 12 septembre 2023, rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale,
- que quatre personnes se sont présentées au cours des permanences, sans déposer d'observations écrites,
- qu'aucune observation n'a été portée sur les registres d'enquête publique,
- qu'une lettre a été remise en mains propres au commissaire enquêteur, par l'une des quatre personnes,
- qu'un courrier valant procès-verbal de synthèse a été adressé au Président de la Communauté de Communes Mellois en Poitou, le 12 février 2024,
- que la réponse de la Communauté de Communes a été transmise au commissaire enquêteur le 21 février suivant,

Considérant :

Sur le fond de l'enquête

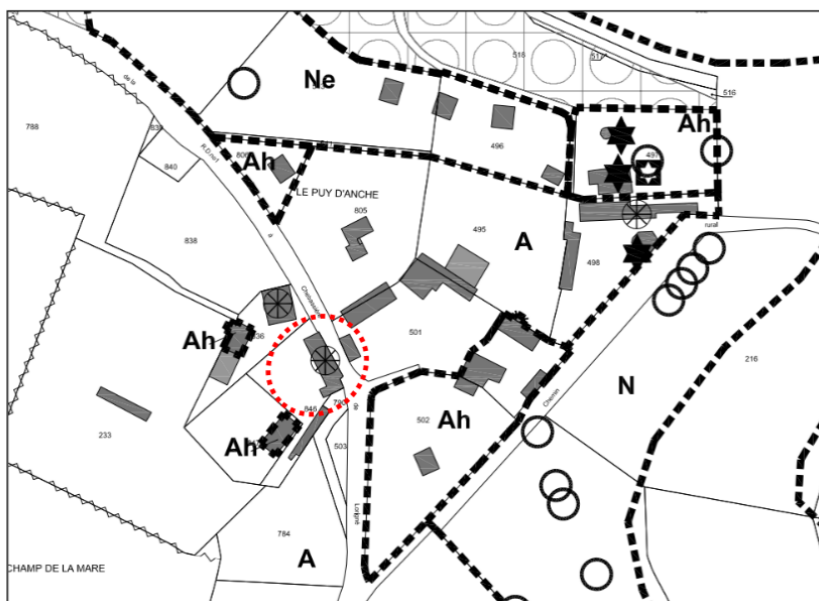
- que la modification du plan local d'urbanisme doit faire évoluer le plan de zonage, le règlement écrit et le tableau des emplacements réservés,
- qu'une observation orale n'a pas été confirmée par écrit,
- que la communauté de communes y apportera néanmoins une réponse,
- que deux observations orales et une observation écrite n'entrent pas dans le cadre de la présente modification,
- que, dans ces conditions,
 - les erreurs de zonage constatées sur les parcelles cadastrées sections ZT n° 51, E n° 860, AK n°s 138, 139, 140, 141 et 142 doivent être corrigées, afin de retenir un zonage cohérent avec l'occupation réelle des parcelles, et adapté au PLU en vigueur,

- de même doit être corrigée, pour aboutir à un remplacement de la zone Ub, l'erreur constatée sur la parcelle cadastrée section AC n°662,
- la zone Ub doit être réduite au profit de la zone Ux sur la parcelle cadastrée section AK n°1,
- le zonage sur le secteur des Touches doit évoluer, afin de le faire correspondre à la réalité de l'occupation du sol actuel,
- il est opportun d'étendre trois Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), en zone Ah, et de créer un tel secteur, sur le quartier du Puy d'Anché,
- l'évolution du zonage emportera modification du règlement graphique,

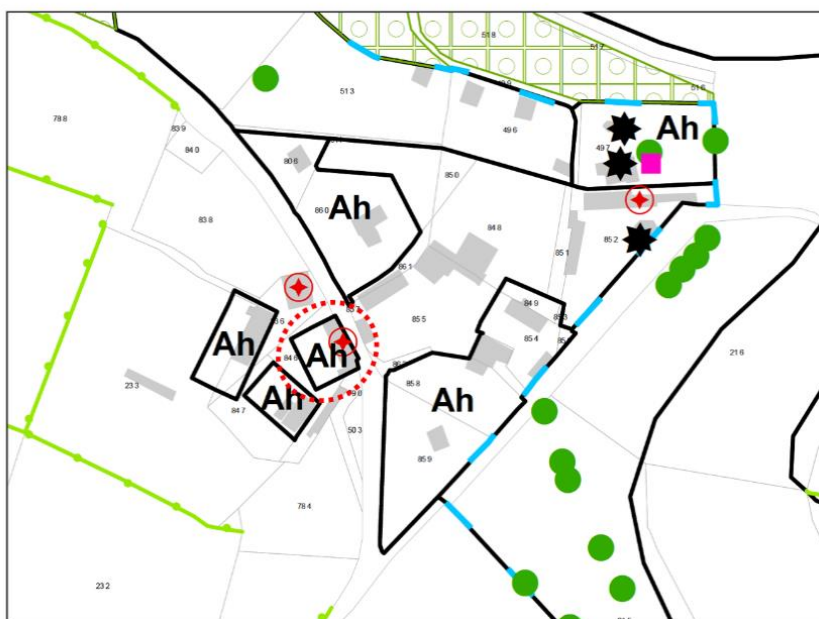
A titre d'exemple, un projet d'évolution, secteur du Puy d'Anché, portant modification du règlement graphique :

Représentation des limites du zonage actuel et de l'extension envisagée

Extrait du plan de zonage - Avant



Extrait du plan de zonage - Après



Le règlement graphique sera modifié pour étendre le zonage Ah

Page 8 sur 9

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Sauzé-Vaussais

Enquête publique du 25 janvier 2024 au 8 février 2024

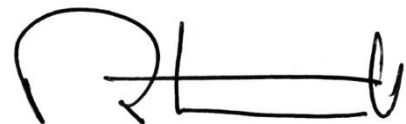
- il n'apparaît plus nécessaire de maintenir les emplacements réservés n°s 9 et 10.
Les propriétaires et autres ayants droit retrouvent l'entière jouissance de leurs biens,
 - il convient de faire évoluer le règlement écrit dans la rédaction des articles 11 sur les zones UA, UB, A et N, et 2 de la zone A dans les secteurs Ah,
- que la modification envisagée doit permettre de corriger des erreurs en créant une cohérence entre zonage et occupation réelle des terrains,
- que ladite modification des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) à étendre ou à créer participent de l'objectif et de la volonté de la collectivité d'affirmer une sobriété foncière tout en autorisant des extensions de bâti permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants,
- que la révision s'inscrit dans l'esprit de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, en particulier s'agissant de l'article 192 portant modification de l'article L101- 2 du code de l'urbanisme,

J'émet un **avis favorable** au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Sauzé-Vaussais, assorti de la recommandation suivante :

- considérant que les bâtiments des STECAL relèvent de l'assainissement non collectif, il conviendra, comme le préconise la MRAe Nouvelle-Aquitaine, de s'assurer de l'aptitude des sols à recevoir des systèmes d'assainissement autonomes conformes à la réglementation.

Niort, le 8 mars 2024

Le commissaire enquêteur,



Gilles RABAULT