

Département de Maine et Loire
Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire

Enquête publique modification
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de Saumur-Loire-Développement
Modification N°2 commune du Puy-Notre Dame

Conclusion Avis

Enquête publique du lundi 11 octobre au lundi 15 novembre 2021

Décision du TA Nantes n° E21000107/49 du 09/08/2021

Arrêté de Saumur Val de Loire n°2021-078 AP du 24/09/2021

Jean-Claude MORINIÈRE
Commissaire Enquêteur

En effet lors de l'arrêt de projet du PLUi en 2019 les élus proposaient un zonage Ah constructible pour le hameau de Cix et cette parcelle. Mais, elle a été reclassée en zonage Av inconstructible suite à la demande de l'INAO lors de la consultation des PPA au moment de l'élaboration du PLUi actuel, car la parcelle se situait dans l'aire d'appellation contrôlée viticole. Ainsi lors de l'approbation du PLUi le 5 mars 2020 la parcelle est reclassée Av, **il n'a pas été pris en compte son caractère artificialisé suite à son remblaiement.**

Aussi il est proposé d'abroger partiellement le document graphique du PLUi sur une surface de 960 m² et de la reclasser Ud. Le reste de la parcelle soit environ 780 m² restant en zone Av inconstructible et constitue une zone tampon de 20 m de profondeur. Ainsi le nouveau zonage envisagé pour la parcelle ZC 1053 est conforme à l'accord donné par l'INAO en septembre 2020.

Le commissaire enquêteur estime que la demande de modification N°2 est justifiée compte tenu du caractère artificialisé de la parcelle. Elle est remblayée et viabilisée en termes d'évacuation des eaux et de raccordement électrique. Elle est depuis plusieurs années impropres à la culture. Par contre il ne partage pas la proposition d'un reclassement Ud. Le PLUi actuel a retenu un zonage Ah pour le hameau de Six, zonage envisagé pour cette parcelle lors de l'arrêt de projet du 27/06/2019.

▪ **Composition du dossier soumis à enquête publique**

Le dossier modification a été réalisé par le service urbanisme de l'Agglomération Saumur Val de Loire. Il est constitué des pièces suivantes : notice explicative, arrêté d'organisation de l'enquête publique, avis de la MRAe, courrier de notification aux PPA, réponse des PPA (Département, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, position de l'INAO). Auquel est joint un registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur estime que le dossier présenté répond aux obligations de la demande de modification ordinaire du PLUi. Il est complet, relativement détaillé avec rappels des textes réglementaires desquels relève l'objet de la modification N°2, compréhensible pour le public.

▪ **Organisation déroulement de l'enquête publique**

La préparation de l'enquête publique s'est faite en coordination avec le service urbanisme de la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire, notamment lors de la rencontre du 6/09/2021. Ce même jour le commissaire enquêteur a visité le site de la parcelle ZC 1053 sur le hameau de Six et y a constaté l'affichage. Les pièces du dossier ont été signées le 6 octobre par le commissaire enquêteur. La parution a été effectuée dans les délais à deux reprises dans deux journaux.

L'enquête s'est déroulée sur 36 jours du lundi 11 octobre au lundi 15 novembre inclus. Trois permanences ont été tenues les 11 et 22 octobre en Mairie du Puy-Notre-Dame et le lundi 15 novembre au siège de la communauté d'Agglomération. Les registres ont été clos les 15 et 19 novembre pour celui du Puy-Notre-Dame. Lors de la seconde permanence Monsieur et Madame Rouault propriétaires de la parcelle sont passés et ont déposé au registre. Monsieur Luc Jourdain 1^{er} adjoint est venu à la rencontre du commissaire enquêteur, nous avons échangé sur l'objet de la modification et un reclassement Ah plutôt que Ud pour la parcelle.

Le commissaire enquêteur estime que l'organisation et le déroulement de l'enquête ont été conformes à la procédure pour cette modification. Que le peu de public rencontré ou s'étant exprimé sur cette modification n'est pas surprenante, le changement de zonage ne concerne guère que les propriétaires.

▪ **Les observations au registre d'enquête**

La seule déposition au registre du Puy-Notre-Dame émane des propriétaires de la parcelle. Ils demandent que cette modification de zonage aboutisse au plus vite afin de pouvoir réaliser une construction. Que cette parcelle de 1704 m² était totalement constructible lors de son acquisition et qu'au fond du terrain la parcelle en vigne n'était pas en place.

Suite à la prise de renseignement auprès du cadastre, le Commissaire enquêteur observe que l'acte d'acquisition date du 28/09/2006, que la contenance de cette parcelle est de 1704 m² et était classée terre. Aujourd'hui elle se trouve au sein de l'AVAP Puy-Notre-Dame et de la zone AOC viticole : coteaux de Saumur et cabernet d'Anjou...

▪ **Les Avis de l'AE des PPA**

L'Autorité Environnementale : le 31 août la MRAe fait savoir que la modification N°2 du PLUi n'est pas susceptible d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine et n'est soumise à évaluation environnementale. La MRAe recommande de réduire l'exposition des futurs habitants aux produits de traitement sur le vignoble.

Les PPA :

Le Département le 25 août 2021 et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat le 1er septembre 2021 émettent un avis favorable au projet de modification n°2.

L'INAO en septembre 2020 indique ne pas s'opposer à une modification de zonage d'une partie de la parcelle ZC 1053 s'il est respectée une zone tampon avec les parcelles voisines.

▪ **Les observations et questions du commissaire enquêteur**

Au dossier la parcelle n° ZC 1053 serait d'une superficie totale de 1740 m², selon les propriétaires la surface totale serait de 1704 m². Qu'en est-il réellement de la superficie de ladite parcelle et de la répartition entre les zonages Ud et Av envisagées sur celle-ci?

Concernant cette parcelle actuellement zonée Av en totalité au PLUi, suite aux procédures qui n'ont pas pris en compte sa situation « artificialisée » et sa viabilisation pour y édifier une habitation. En quoi un retour à un zonage Ud est-il plus judicieux et justifié qu'un zonage Ah lors de cette modification N°2 du PLUi? Le reste du village de Cix est en zone Ah depuis l'approbation du PLUi de mars 2020.

▪ **Position avis du commissaire enquêteur sur les réponses aux observations**

Aux observations des propriétaires :

Ils demandent que cette modification de zonage aboutisse au plus vite pour réaliser une construction. Que cette parcelle de 1704 m² était totalement constructible lors de son acquisition. Que la parcelle en vigne n'était pas en place au fond.

L'agglomération : n'a pas répondu à cette observation dans son mémoire en réponse.

Avis du commissaire enquêteur :** Il relève qu'au cadastre la parcelle acquise en 2006 compte 1704 m² classée terre et est située dans les périmètres de l'AVAP Puy-Notre-Dame et les aires AOC viticoles, ainsi que la parcelle au fond actuellement plantée en vigne. **Le CE est favorable à la zone tampon entre cette vigne et une future habitation dans le respect de la charte agriculture et urbanisme.

Aux observations du commissaire enquêteur :

- Au dossier la parcelle n° ZC 1053 a une superficie totale de 1740 m², pour les propriétaires la surface totale serait de 1704 m². Qu'en est-il réellement et de la répartition entre les zonages Ud et Av envisagée?

Réponse Agglomération : Le report du règlement graphique se fait sur fond cadastral lequel n'a pas la précision d'un document d'arpentage dressé par un géomètre-expert, ni une géolocalisation très précise.

***Avis du commissaire enquêteur :** Il note cette observation. Au final pour le CE cette imprécision de l'ordre de 2% n'est pas de nature à remettre en cause le projet entre une partie zonée constructible et une zone inconstructible Av.*

- La parcelle ZC 1053 est actuellement zonée Av inconstructible en totalité. En quoi un retour à un zonage Ud est-il plus judicieux et justifié qu'un zonage Ah lors de cette modification N°2, pour y permettre une habitation du fait de sa situation au PLUi actuel?

Réponse Agglomération : Cette possibilité ouverte dans le cadre d'une annulation juridictionnelle partielle trouverait avantageusement à s'appliquer au cas présent sous réserve de vérification auprès de la Préfecture qui est interrogée sur ce point.

Contactée, la DDT indique qu'en effet, le retour à un zonage Ah plutôt que Ud s'avère plus pertinent et autorise la construction d'habitation.

Avis du commissaire enquêteur :** Il relève une réponse favorable de l'agglomération et de la DDT à un zonage Ah pour la partie constructible de la parcelle, **le CE est d'avis de retenir un zonage Ah comme l'est majoritairement le hameau de Cix au PLUi actuel.

▪ Conclusion Avis du commissaire enquêteur

La notice de présentation de la modification ordinaire N°2 du PLUi sur le Puy-Notre-Dame visant à effectuer une abrogation partielle du plan de zonage au hameau de Six, en raison de la non prise en compte de l'artificialisation de la parcelle ZC 1053, était clair dans son objet. Le dossier est complet et répond aux obligations réglementaires.

Aussi : après étude du dossier et ses annexes, visite effectuée du site de la parcelle au hameau de Six, après consultation des avis : de l'AE, des PPA (notamment INAO, DDT), et attente exprimée par les propriétaires de ladite parcelle, après prise en compte des réponses apportées aux observations par la maître d'ouvrage : la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire... Dans le cadre des réglementations sur : l'environnement, l'urbanisme (modification ordinaire).

Et considérant :

- Que la demande de modification de zonage de la parcelle ZC 1053 dans le cadre d'une abrogation partielle du PLUi de Saumur-Loire-Développement se justifie pour cause de non prise en compte de la situation artificialisée de cette parcelle, laquelle est devenue impropre à la culture.
- Que ladite parcelle avait été maintenue en zone constructible Ud au PLU du Puy-Notre-Dame de 2008. Mais la procédure ZPPAUP menée en parallèle n'en a pas tenu compte et l'a classée inconstructible, classement s'imposant au PLU.
- Que les propriétaires actuels l'avaient acquise en 2006 et y avaient effectué des travaux de remblaiement puis la pose des réseaux pour y construire leur habitation.
- Que cette incohérence n'a été corrigée qu'en 2018 lors de la transformation en AVAP. mais que le PLUi de SLD a classé Av lors de son approbation pour ne pas avoir pris en compte sa situation déjà artificialisée ; (en raison de l'avis erroné de l'INAO de 2019).
- Qu'une partie de cette parcelle ZC 1053 doit de nouveau être zonée constructible Ah ceci au regard de sa situation, et des travaux effectués pour y réaliser une habitation.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la **modification ordinaire N°2 du PLUi de Saumur-Loire-Développement sur le hameau de Cix commune du Puy-Notre-Dame**. Afin de rendre constructible une partie de la parcelle ZC1053, le **commissaire enquêteur suggère un zonage Ah de cette partie constructible plutôt que Ud**. Un zonage Ah est plus en cohérence avec le hameau de Cix majoritairement Ah au PLUi SLD actuel.

Fait à Andrezé, le 10 décembre 2021,

Jean-Claude MORINIERE

Commissaire enquêteur

