

Pétitionnaire :

Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement

**Elaboration
du plan local d'urbanisme (P.L.U)
de la commune de PARNAY (49)**

ENQUETE PUBLIQUE

du mercredi 14 septembre 2016 au vendredi 14 octobre 2016 inclus

Arrêté communautaire n°2016-022 AP du 07 juillet 2016

Conclusions motivées et avis

Josiane GRIMAUD
Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Suite à la demande du Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement (Saumur Agglo), enregistrée le 17 mai 2016, monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur, par ordonnance n°E16000130/44 du 24/05/2016 en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la révision du plan d'occupation des sols (POS valant élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Parnay.

En préambule, je précise que la procédure a été initiée par la municipalité de Parnay et que suite à transfert de compétence, Saumur Agglo, en accord avec la commune, a repris la procédure pour la mener à terme.

1 - SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

En application de l'arrêté communautaire n°2016-022 AP du 07 juillet 2016, l'enquête publique s'est déroulée du mercredi 14 septembre 2016 au vendredi 14 octobre 2016 inclus, soit durant 31 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête a été fixé à la communauté d'agglomération Saumur Loire Développement, 11, rue du Maréchal Leclerc à Saumur.

Le dossier était consultable pendant la durée de l'enquête au service urbanisme de Saumur agglo, 25, quai Carnot à Saumur et à la mairie de Parnay aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le dossier n'était pas consultable par internet. Je ne peux que le regretter.

Deux registres ont été mis à la disposition du public l'un au service urbanisme de la communauté d'agglomération, 25, quai Carnot à Saumur et l'autre à la mairie de Parnay.

La publicité dans la presse a été conforme à la réglementation : deux parutions dans la presse (Courrier de l'Ouest et Ouest France) les 25 août 2016 et 15 septembre 2016. Le déroulement de l'enquête a été rappelé dans la rubrique des pages locales du Courrier de l'Ouest le 19 septembre 2016 et par courriel envoyé par la mairie de Parnay aux administrés dont elle détient les adresses internet.

Pendant toute la durée de l'enquête, l'avis de mise à l'enquête publique a fait l'objet d'un affichage sur le panneau prévu à cet effet au service urbanisme de Saumur Agglo et à la mairie de Parnay. Les certificats d'affichage sont joints au rapport.

Le public ne disposait pas de la possibilité de transmettre ses observations par voie électronique sur une adresse courriel dédiée. Eu égard à la taille de la commune, aux enjeux en présence et pour éviter un surcoût à l'enquête je n'ai pas sollicité la mise en place d'une enquête dématérialisée.

2 - SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Pour assurer les permanences, la municipalité avait mis à ma disposition une ancienne salle de classe localisée à proximité immédiate de la mairie accessible pour tout public.

La participation du public a été faible. Au cours des trois permanences que j'ai tenues, j'ai reçu dix personnes dont un accompagnant. Dix observations et un courrier figurent au registre d'enquête déposé en mairie. Deux courriers sont annexés au registre d'enquête déposé au service urbanisme de Saumur Agglo qui ne comporte par ailleurs aucune observation du public. Aucune observation n'a été portée sur les registres d'enquête en dehors des heures de permanence.

La faible participation du public est à rapprocher, me semble-t-il, du fait qu'une procédure de concertation a été menée au préalable et que les échanges avec les élus dans une petite commune rurale sont favorisés.

L'enquête s'est déroulée sans incident. Les échanges avec le public ont été empreints d'une grande courtoisie malgré la volonté affichée par certains de déposer un recours contre le dossier de PLU et de propos à caractère diffamatoire que je n'ai pas relevé.

Le nombre d'observations est à relativiser : le contenu des trois courriers reçus qui émane de la même personne est identique. Par ailleurs, trois observations concernent le même objet : l'aménagement du secteur des Hauts de Bourreau.

La principale difficulté de l'enquête a été de tenter d'expliquer les procédures administratives relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme et aux évolutions possibles.

3 – SUR LA CONCERTATION PREALABLE A L'ENQUETE

Le public a été régulièrement informé de l'évolution du projet de PLU. Pendant la phase de concertation une réunion publique en date du 24 octobre 2013 a permis aux élus d'échanger avec la population et d'expliquer leur projet. Par ailleurs, une exposition permanente a été organisée à la mairie avec mise à disposition d'un registre sur lequel le public pouvait consigner ses observations. Les habitants de Parnay ont également été régulièrement tenus informés de l'état d'avancement de la démarche d'élaboration du PLU par la presse locale et le bulletin municipal.

Dans le cadre des différentes phases de concertation plusieurs demandes ont été faites auprès des élus ou portées sur le registre mis à disposition à la mairie. L'ensemble des observations a été étudié, les réponses apportées figurent dans la délibération d'arrêt de projet en date du 14 octobre 2015 qui était jointe au dossier d'enquête.

Les observations ne remettant pas en cause le PADD et la compatibilité du PLU avec les documents de portée supérieure ont reçu une suite favorable.

4 – SUR LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier de projet de PLU est complet, de lecture aisée, facile d'appréhension. Il me paraît être l'aboutissement d'une réflexion approfondie et le fruit d'un important travail avec toujours le souci de la réglementation applicable. Sur la forme, le dossier est perfectible : le résumé non technique aurait dû figurer en début de rapport, certaines cartes n'ont pas de légende. Les erreurs matérielles relevées ou compléments d'information souhaités par les personnes publiques associées et consultées ne sont toutefois pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD.

Lors des permanences, le public s'est attaché à consulter le règlement graphique et écrit et a facilement identifié les parcelles souhaitées.

Parnay est une commune ligérienne située au pied du coteau Saumurois particulièrement riche d'un patrimoine naturel remarquable qui lui vaut d'être concernée par de nombreux zonages d'inventaire : Natura 2000, deux ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique), ZICO (zone d'importance pour la conservation des oiseaux), zone humide d'importance nationale incluse dans la partie du val de Loire classée au patrimoine mondial de l'UNESCO en tant que paysage culturel, ENS (espace naturel sensible), trame verte et bleue identifiée par le SRCE (schéma régional de cohérence écologique) et un site archéologique (église).

Par ailleurs, la commune conjugue atouts naturels et patrimoine architectural remarquable (église, habitats troglodytiques, châteaux viticoles...).

La commune est dotée d'un POS approuvé en 1984. Ce document est devenu obsolète au regard des nouvelles exigences législatives et réglementaires intervenues. La commune a souhaité se doter d'un véritable document de planification, répondant à une logique de projet en intégrant les principes du développement durable.

Le contexte communal est analysé dans le projet de PLU par thématiques de façon claire et précise, en s'appuyant sur de nombreuses cartes. Le diagnostic des différents sites a permis de préciser les nombreux enjeux environnementaux présents sur la commune. Le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale.

Ainsi, la réalisation des objectifs pour la commune est directement conditionnée par le respect des différentes contraintes environnementales.

1 – enjeu paysager et patrimonial

Les contraintes et protections diverses applicables concernent la quasi-totalité du territoire communal. L'analyse paysagère effectuée permet de justifier les choix opérés par la municipalité de protection du paysage naturel existant et de préservation des perspectives de vues.

Les bosquets du plateau et les boisements du coteau sont protégés au titre des espaces boisés classés (EBC). Les haies plantées dans le cadre du plan « biodiversité et paysage » sont protégées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Les données du schéma régional de cohérence écologique (trame verte et bleue) ont été reprises et affinées à l'échelle communale.

Pour la zone agricole, un zonage spécifique Ap, inconstructible, a été créé afin de préserver le plateau viticole de tout mitage et de maintenir ainsi les perspectives de vue exceptionnelles depuis ce site.

Le patrimoine bâti remarquable de la commune ne fait pas l'objet d'un recensement particulier. En l'absence de procédure d'élaboration d'une AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), le projet de PLU devra être complété par le recensement du patrimoine bâti et des sites remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme afin de garantir leur protection.

La valorisation de la perception du secteur inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre du val de Loire est assurée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui fixent des principes d'aménagement.

2 - enjeu démographique.

Le nombre d'habitants a quasiment stagné durant les dix dernières années. Sur la période 2007-2012, plus 3 habitants. Le rythme de constructions nouvelles est de 1 logement neuf par an en moyenne depuis 2006.

La relance de la construction est donc nécessaire pour assurer le renouvellement de la population indispensable pour enrayer le phénomène de vieillissement qui affecte la population communale depuis plusieurs années. L'offre de logements se devra d'être diversifiée aussi bien au niveau de la typologie de logements, que de l'usage et de la taille des parcelles.

La commune envisage la production de 4 à 5 logements par an ce qui est nettement supérieur aux préconisations du Plan Local de l'Habitat de Saumur Loire Développement et du SCOT en cours d'élaboration qui prévoit la production de 2 logements par an pour les villages dont Parnay.

3 – enjeu urbanistique

La capacité restante des possibilités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée est estimée à 10 logements. La commune a identifié pour l'urbanisation future un terrain d'une superficie d'environ 2,5 ha situé au lieu-dit les «Hauts de Bourreau».

Il s'agit du seul secteur restant qui permette de répondre de façon satisfaisante aux besoins en matière d'accueil de nouvelles habitations. Le site n'est concerné par aucun zonage d'inventaire et ne présente pas d'intérêt floristique ou faunistique particuliers. Aucun risque majeur n'affecte la zone. Quelques désordres liés à des inondations lors de pluies abondantes ont néanmoins été observés.

Deux zonages sont mis en place :

- 1AUh pour les terrains à urbaniser à court terme qui sont déjà desservis par le réseau d'assainissement collectif ;
- 2AUh pour le secteur à urbaniser à long terme qui n'est desservi par le réseau d'assainissement collectif et dont la desserte n'est actuellement pas dimensionnée pour desservir des habitations. Par ailleurs, une ligne haute tension traverse ce terrain. Cette zone ne sera urbanisable qu'après modification ou révision du PLU.

Le projet de PLU prévoit une densité de 13 logements/ha alors que les orientations du SCOT du Saumurois en cours d'élaboration préconisent pour les « villages » une densité de 16 logements/ha.

A cet égard, je rejoins les avis émis par les PPA sur l'obligation d'augmenter la densité et de réduire la superficie de la zone à urbaniser pour que le projet de PLU soit en compatibilité aussi bien en termes de densité que de production de logements avec les préconisations du SCOT du Saumurois en cours d'élaboration reprises par la commission départementale de préservation des espaces agricoles et forestiers (CDPENAF).

La commune devra réduire la superficie de la zone à urbaniser d'environ 5 000 m². Cette réduction devrait s'opérer prioritairement, me semble-t-il, sur le haut de la zone AU situé en limite de vignes pour assurer un rôle de zone « tampon » et sur la partie concernée par le passage d'une ligne haute tension.

Les choix opérés par la municipalité me paraissent cohérents concernant la localisation et le phasage de la zone d'urbanisation future, d'autant que Saumur Agglo, en accord avec M. le Maire de Parnay, a d'ores et déjà validé l'augmentation de la densité et la réalisation d'une étude complémentaire sur le risque d'inondation par ruissellement des eaux de pluie.

Si actuellement les conditions de circulation automobile sont satisfaisantes dans le secteur des Hauts de Bourreau, il conviendra néanmoins d'étudier de façon plus approfondie la problématique des déplacements qui vont s'intensifier au fur et à mesure de l'urbanisation.

4 – enjeu agricole

Le projet de PLU témoigne du souci de la municipalité d'assurer la pérennité et le développement des exploitations agricoles existantes qui sont essentiellement tournées vers la viticulture. Un zonage spécifique Av a été créé pour permettre le développement des exploitations agricoles qui sont pour la plupart imbriquées dans les secteurs urbanisés à vocation d'habitat.

Les terrains agricoles sont occupés en grande partie par des vignes qui présentent une forte valeur ajoutée (18 AOC et 5 IGP).

Le projet de PLU témoigne du souci constant de gestion économe des sols et de préservation des exploitations agricoles. Il ne mobilise qu'1,2 ha de terres agricoles actuellement occupés par des pâtures et des cultures céréalières. La réduction de 5 000 m² de la superficie de la zone à urbaniser permettra de réduire d'autant la consommation de terres agricoles.

5 – enjeu économique et touristique

Parnay est une commune à vocation résidentielle. La viticulture demeure le principal vecteur de l'économie locale. Trois authentiques châteaux viticoles sont présents : le château de Marconnay, le château de Parnay, le château de Targé.

Les enjeux liés à l'économie de l'oenotourisme sont importants tant pour l'accroissement de la fréquentation de la commune que pour stimuler la vente des vins. L'économie viticole est valorisée au projet de PLU par la mise en valeur des patrimoines et paysages.

La commune appuie son développement communal sur la dynamique territoriale induite par un projet privé de grande ampleur qui a démarré sur le site du château de Parnay. Sont prévus la réalisation d'un complexe hôtelier de luxe qui s'appuie sur le coteau de la Loire et sur le château, un restaurant gastronomique, une oenothèque, un site de découverte des vignes, la reconversion (en cours au moment de l'enquête publique) de l'ancien hôtel restaurant situé le long de la RD 947 en boulangerie.

Ce projet constitue une opportunité pour la commune de développer et d'élargir l'offre touristique qui doit permettre la création d'emplois sur la commune. Le projet de PLU prévoit un zonage U_{tv} spécifique au secteur concerné par le projet.

La municipalité devra veiller au déploiement des réseaux de communication très haut débit qui participent également au développement des activités économiques, notamment liées à l'oenotourisme.

5 – SUR L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET L’AVIS DE L’AE

Les principaux enjeux environnementaux sont analysés. Les mesures d’évitement s’appuient sur les orientations décrites au PADD.

➤ **Avis de l’autorité environnementale (AE)**

L’AE souligne la bonne qualité du rapport de présentation. Sur la forme, elle indique que certaines données mériteraient d’être actualisées et qu’il conviendrait d’améliorer la cohérence entre les documents constitutifs du PLU. Le projet urbain de Parnay est jugé trop ambitieux. Par ailleurs, l’AE préconise la mise en place d’une AVAP.

Avis du commissaire enquêteur

Je rejoins l’avis de l’AE sur la qualité et les faiblesses inhérentes à la forme du dossier de projet de PLU. Concernant le projet de renouvellement urbain de Parnay, l’ambition affichée en terme démographique est importante, elle me semble correspondre à un besoin croissant de logements du fait notamment du nombre de personnes occupant un logement d’une part et à la dynamique impulsée par le projet oenotouristique porté par le château de Parnay, d’autre part.

En revanche , et sans méconnaître l’intérêt de l’élaboration d’une AVAP pour une commune ayant un patrimoine paysager, architectural et culturel aussi riche, une telle opération aurait généré me semble-t-il, un coût excessif au regard des effets attendus pour les finances d’une petite commune rurale de 484 habitants. La mise en place d’une AVAP sera à reconsidérer par Saumur Agglo.

6 – SUR LES AVIS RECUEILLIS

Les interrogations et les réponses apportées permettent d’appréhender au mieux le dossier et d’en mesurer tous les enjeux.

➤ **Personnes Publiques Associées (PPA)**

Le projet de PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) et consultées le 06 janvier 2016. Les avis émis dans les délais réglementaires étaient joints au dossier d’enquête.

Avis favorable :

- Conseil Régional
- Chambre de Métiers et de l’Artisanat.

Avis favorable conditionné à la prise en compte de réserves :

- **Direction départementale de territoires (DDT) + avis joint de l’Agence régionale de Santé** qui outre la réserve émise conjointement avec le Syndicat mixte du Grand Saumurois et la CDPENAF a également émis des observations concernant des compléments d’information à apporter au dossier et recommande d’augmenter sur l’OAP du secteur des Hauts de Bourreau les distances d’implantation des constructions par rapport à la ligne haute tension.
- **Syndicat mixte du Grand Saumurois** (SCOT du Saumurois en cours d’élaboration)
- **CDPENAF** (commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers) :

- Diminution de 5 000 m² de la zone d'urbanisation future et porter la densité à 16 logements/hectare.

Avis du commissaire enquêteur :

Saumur Agglo, en accord avec M. le Maire de Parnay, a d'ores et déjà accepté le principe de l'augmentation de la densité et de la réduction d'environ 5 000 m² de la zone d'urbanisation future. Les recommandations de l'ANSES concernant l'implantation des maisons à une distance d'une trentaine de mètres par rapport à l'axe de la ligne haute tension concernent uniquement la zone 2AU qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après révision ou modification du PLU. Elles devront être prises en compte à l'occasion de la mise en constructibilité de la zone en question.

- **Conseil Départemental**

- Concernant les routes et la sécurité routière : OAP, séquence 1, sécurisation de l'accès à l'espace de stationnement à prévoir. Séquence 3, changement de comportement des conducteurs à anticiper suite à nouvelle vue sur le coteau, mesures compensatoires à mettre en place pour garantir le respect de la vitesse à 70 km/h.

- Concernant l'environnement : arbres têtards non localisés sur l'OAP visant à protéger la trame verte et bleue.

- Concernant la protection des paysages : règlement à compléter par le recensement des murs à protéger.

- Concernant l'habitat : élargissement du chemin ER n° 3, mettre en concordance le tracé sur l'OAP. Accès prévu sur l'OAP pour la parcelle à destination agricole doit être adaptée au passage des engins agricoles.

Avis du commissaire enquêteur :

Je rejoins les observations émises par le Conseil Départemental concernant la sécurisation de l'accès au parking depuis la RD 942 et la traversée du village qui nécessite peut-être la mise en place d'un système de ralentissement de la vitesse automobile. En effet, la RD 942 supporte un trafic automobile journalier très important. Cet axe majeur traverse Parnay en pied de coteau. Il est très fréquenté par les touristes et par les actifs travaillant sur Saumur.

En l'absence immédiate d'AVAP, il me paraît cependant indispensable de mettre en place les outils règlementaires nécessaires à la protection du patrimoine bâti remarquable. Les murs qui constituent un marqueur fort de l'identité du village et qui participent à la mise en valeur du paysage doivent également être protégés.

Le projet de PLU devra être rectifié et complété dans le secteur des Hauts de Bourreau en ce qui concerne le recensement des arbres têtards et la mise en concordance entre les différents documents du PLU du tracé de l'élargissement du chemin prévu.

L'OAP du secteur des Hauts de Bourreau qui prend la forme d'un schéma d'aménagement identifie la voie à créer sans toutefois en préciser exactement les caractéristiques. Cette voie desservira le nouveau quartier mais assurera aussi la desserte d'une parcelle agricole enclavée après urbanisation. Les demandes d'autorisation d'occupation du sol devront être compatibles avec cette OAP et le dimensionnement de la voie adapté au passage d'engins agricoles.

- **Chambre d'Agriculture :**
 - ouverture d'une zone A autorisant les constructions agricoles.

Avis du commissaire enquêteur :

Compte tenu de la richesse patrimoniale et paysagère du territoire, la commune a fait le choix de créer deux zonages pour les secteurs agricoles : Av, secteur où les constructions à vocation agricole sont autorisées et Ap où toutes les constructions sont interdites. Le zonage Ap concerne essentiellement le plateau où sont localisées les vignes. Ce site, libre de toute construction, offre des perspectives de vues notamment sur la Loire.

Or, la qualité exceptionnelle du site participe à l'attractivité touristique de la commune et par voie de conséquence aux projets liés à l'oenotourisme développés par les viticulteurs et encouragés par la municipalité. Y autoriser la construction de bâtiments à vocation agricole et notamment de chais viticoles porterait atteinte à l'environnement et aux perspectives de vues sur cet espace particulièrement sensible.

C'est pourquoi, je ne suis pas favorable à la création d'une zone A qui permettrait la construction de bâtiments à vocation agricole.

- **INOQ (Institut National de l'Origine et de la Qualité) :**
 - d'étudier l'agrandissement de la zone Av pour permettre l'installation de jeunes agriculteurs ou des reprises d'exploitation avec création de bâtiments.

Avis du commissaire-enquêteur :

Une étude a été menée en concertation avec les exploitants agricoles pour permettre le développement de leurs exploitations.

Toutefois, l'extension de la zone Av ne me paraît pas souhaitable, eu égard à la topographie particulière de la commune, à la très forte sensibilité paysagère du territoire et au risque de mouvement de terrain.

❖ **Observations du public**

Après analyse des observations émises par le public, j'estime que :

Peuvent recevoir une suite favorable

N° 04 – M. Philippe PORCHE qui demande que la dénomination du classement « Av » soit rédigée de la façon suivante « zone réservée pour le développement des activités viticoles et oenotouristiques. ». Le règlement prévoit déjà la possibilité d'autoriser les constructions à vocation touristique en lien avec le patrimoine viticole de la commune.

N° 06 – M. Paul PISANI-FERRY

N° 09 – M. Edgard PISANI-FERRY

Qui demandent le classement de la parcelle cadastrée n° 352 en zone Av pour agrandissement d'un bâtiment à vocation viticole. Une suite favorable à cette demande pourra être donnée sous réserve du respect des exigences du PPR « coteau du Saumurois » et du règlement de la zone.

Ne peuvent recevoir une suite favorable

N° 03 - M. Elie MOIRIN qui demande le classement en zone constructible des parcelles cadastrées n° 444 et 445 pour partie.

N° 05 – M. Jean ANGER qui demande le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée n° 450.

Ces parcelles sont situées en extension de la zone urbanisée. Dès lors, en cohérence avec les évolutions législatives et réglementaires intervenues, reprises dans le PADD, visant à lutter contre l'étalement urbain et à réduire la consommation des terres agricoles, le reclassement en zone constructible ne peut être admis.

N° 02 et courriers n° 01, 02 et 03 – M. Elie MOIRIN, propriétaire des terrain situés en zone 1AU, demande que les OAP du secteur soient revus et notamment que l'accès se fasse par les terrains dont la commune est propriétaire, situés zone 2AU.

Le principe d'aménagement retenu dans l'OAP du secteur me paraît cohérent. La voie d'accès prévue permettra de desservir en profondeur les parcelles et ainsi de respecter les règles de densité imposées par le SCOT. Par ailleurs, pour assurer la sécurité des usagers, la multiplication d'accès directs sur la route de Champigny n'est pas souhaitable. Enfin, un accès depuis la zone 2AU nécessiterait des travaux importants de voirie alors que la zone classée en 1AU est déjà desservie par une voie publique. Dès lors, l'OAP répond à des objectifs dictés par l'intérêt général et une suite favorable ne peut être réservée à la demande de M. MOIRIN.

Nécessite une étude complémentaire

N° 01 – Mme LE PAUTREMAT qui demande que le terrain cadastré n° 163 soit classé en zone constructible.

Ce terrain est situé dans une zone agglomérée. Il constitue une «dent creuse» de 2 700 m² classé pour partie en zone urbaine (U) et pour partie en zone naturelle (Np1). La largeur du terrain classé en zone U ne permet pas l'implantation d'une maison. Cette partie de la parcelle cadastrée n° 163 ne peut constituer qu'un accès pour la partie arrière du terrain classée au projet de PLU en zone naturelle.

Le classement en zone naturelle est justifié au projet de PLU d'une part par la situation du terrain en prolongement du vallon de Valbrun qui est identifié dans la trame verte et bleue au SRCE. Or si le terrain se situe bien en continuité de la trame verte et bleue, il n'est toutefois pas inclus dans son périmètre.

D'autre part, le classement en zone naturelle d'une partie de la parcelle serait également justifié par des désordres liés au ruissellement des eaux pluviales sans que le projet de PLU ne les explicitent. Saumur Agglo en accord avec M. le Maire de Parnay s'est engagé à faire réaliser pour ce secteur une étude sur les risques d'inondation par ruissellement des eaux de pluie.

En conséquence, la demande de Mme Le Pautremat doit être étudiée.

Observations fondées sur la diffusion d'informations publiée dans le bulletin municipal n°7 de juin 2016 ou par voie de presse :

L'aménagement du secteur des Hauts de Bourreau a suscité de nombreuses interrogations de la part du public.

N° 07 – M. Pascal BOHEC

N° 08 – M. François AUDIN

N° 10 – M. et Mme Philippe ADAM

Ces personnes s'interrogent sur l'incohérence existante selon eux entre le projet de PLU et les projets annoncés dans le bulletin municipal n°7 de juin 2016.

En effet, le bulletin municipal indique que la municipalité a donné son accord de principe à la vente du terrain inscrit en zone 2AUh au projet de PLU pour la création d'un lotissement aux conditions et réserves suivantes :

- « *tarif 25 €/m² soit 227 825 €, frais de notaire à la charge de l'acquéreur,*
- *acquisition de l'ensemble de terrains nécessaires à la réalisation du lotissement,*
- *que l'ensemble de ces terrains soient constructibles,*
- *l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet et que ces critères soient purgées de tout recours et devenues définitives. »*

Figure également dans ce bulletin, la copie d'un article de presse paru le 14 mars 2016. D'après cet article de presse, M. le Maire de Parnay envisagerait après approbation du PLU sa modification pour inverser les zones 1 AUh et 2 AUh.

Dans le mémoire en réponse, Saumur Agglo, en accord avec M. le Maire de Parnay, a indiqué que la prise en compte d'un projet privé sur la parcelle communale classée en zone 2AU n'exprime que l'intention de la commune d'accompagner le projet.

Le choix de phasage entre 1AUh et 2AUh qui a été fait au regard de l'existence et de la capacité des réseaux publics est justifié.

La superficie de la zone d'urbanisation future des Hauts de Bourreau devra être réduite de 5 000 m². Par ailleurs, dans l'hypothèse où le terrain ou une partie du terrain cadastrée n° 163 appartenant à Mme Le Pautremat était classé en zone constructible, il conviendrait de réduire d'autant la superficie de la zone d'urbanisation future.

Dès lors, il me semble que les conditions préalables à la réalisation de la vente du terrain inscrit en zone 2 AU ne pourront être satisfaites.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après étude du dossier, des avis recueillis et des réponses apportées par la communauté d'agglomération Saumur Loire Développement dans le mémoire en réponse cosigné par M. le Maire de Parnay, j'estime que :

- l'ensemble des formalités de publicité et d'affichage a été effectué ;

- la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme a été respectée ;
- la procédure de concertation préalable a été respectée ;
- le public a été informé de l'enquête publique dans de bonnes conditions ;
- le dossier soumis à l'enquête publique est complet et pouvait être consulté facilement ;
- que les conclusions de l'avis de l'autorité environnementale ne remettent pas en cause le projet de PLU ;
- que le projet de PLU
 - a pris en compte l'ensemble des risques et nuisances,
 - lutte contre l'étalement urbain,
 - assure la protection du patrimoine naturel et paysager du territoire,
 - que la zone agricole n'est réduite que de 7 000 m2 après diminution de 5 000 m2 de la zone d'urbanisation future,
 - que les terres agricoles impactées par le projet ne sont concernées par aucun zonage AOC ou IGP.
- que les observations portées sur le registre ne sont pas de nature à remettre en cause le projet soumis à l'enquête publique ;
- qu'à l'exception de la Chambre d'Agriculture l'ensemble des PPA et des personnes consultées a émis un avis favorable au dossier assorti de réserves qui peuvent être levées,
- que Saumur Agglo, en accord avec M. le Maire de Parnay, a d'ores et déjà accepté le principe de l'augmentation de la densité des logements, concomitamment avec la réduction d'environ 5 000 m2 de la zone d'urbanisation future pour se mettre en conformité avec le SCOT en cours d'élaboration,
- qu'il résulte de l'enquête que des adaptations peuvent être apportées, rendues nécessaires par la prise en compte d'éléments ou d'informations qui ne sont pas susceptibles de porter atteinte à l'économie générale du PADD.

En conséquence, j'émet un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Parnay sous réserves que :

- la réduction de la zone d'urbanisation future et l'augmentation de la densité soient vraiment prises en compte,
- le patrimoine bâti remarquable ainsi que les murs qui participent à l'identité du village soient recensés et que leur protection soient assurés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- la demande de classement en zone constructible de la parcelle cadastrée n° 163 soit étudiée.

A Vernueil, le 09 décembre 2016
Le commissaire enquêteur,



Josiane GRIMAUD