

# Département des Deux-Sèvres

-----

## Commune de Prahecq

### Elaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la Commune de Prahecq

#### ENQUÊTE PUBLIQUE

**Du lundi 24 octobre 2016 au vendredi 25 novembre 2016**

**Maître d'Ouvrage : Communauté d'Agglomération du Niortais**

#### **I-Rapport du Commissaire Enquêteur**

#### **II- Conclusion et avis du Commissaire Enquêteur**

#### **III – Pièces annexes**

Commissaire Enquêteur :  
William Paulet  
6, route de Niort  
79 260 François

## INTRODUCTION

!= != != != != != !

Par lettre enregistrée au Greffe du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 11 août 2016, Monsieur Le Résident de la Communauté d'Agglomération du Niortais sollicitait la nomination d'un commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Par décision N° E16000145/86 en date du 22 août 2016, Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Monsieur William PAULET, demeurant 6, Route de Niort à François (79260) pour conduire cette enquête publique ainsi que Monsieur Michel LICHOU, demeurant 19, rue du Prieuré à Coulon (79510) en qualité de commissaire enquêteur suppléant (Voir annexe n°1)

L'arrêté pris par Monsieur Le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais le 27 septembre 2016 prescrit l'ouverture de l'enquête publique et en définit les modalités (Voir annexe n°2) L'enquête publique se déroulera du 24 octobre au 25 novembre 2016 pendant 33 jours, avec la répartition suivante : la permanence du 24 octobre 2016 se tiendra à la Communauté d'Agglomération du Niortais et les trois autres à la Mairie de Prahecq.

Comme le prévoit l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le projet couvre bien l'intégralité du territoire e la commune.

Comme le prévoit également l'article L 123-8 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associés (PPA) ont bien été informées dès le début de l'élaboration du document et ont été consultées à leur demande à tout moment au cours du déroulement de l'étude. Le projet a été transmis plus de trois mois avant l'ouverture de l'enquête. Ces avis sont joints en annexes au présent dossier (Voir annexes n°3 à 6)

Ce rapport se décompose en trois chapitres :

- Titre I – Procédure et déroulement de l'enquête.
- Titre II – Examen du dossier soumis à l'enquête.
- Titre III – Les observations et leur analyse.

## TITRE I – PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 1°) Le siège des permanences lors de l'enquête publique :

Celui-ci a été fixé de la façon suivante :

- La première permanence à la Communauté d'Agglomération du Niortais, car cette dernière est le maître d'ouvrage.
- Les trois dernières à la Mairie de Prahecq.

### 2°) Horaires des permanences :

Le commissaire enquêteur était tenu d'assurer les permanences sur les lieux fixés afin de recevoir les observations du public aux dates et heures suivantes fixées dans l'arrêté de mise à l'enquête :

- Le lundi 24 octobre 2016 de 9h à 12h,
- Le samedi 12 novembre 2016 de 9h00 à 12h00,
- Le samedi 19 novembre 2016 de 9h00 à 12h00,
- Le vendredi 25 novembre 2016 de 9h00 à 12h00.

### 3°) Information du public :

a) **Publication dans la presse** : Celle-ci a été faite sous la forme de deux insertions (Voir annexes n°7 et 8) dans les annonces légales dans les temps et délais prévus par la législation, ainsi :

- La Nouvelle République : les 7 et 28 octobre 2016,
- Le Courrier de l'Ouest : les 7 et 28 octobre 2016.

b) **Affichage** :

Le public a été également informé du déroulement de l'enquête par affichage sur la voie publique d'un avis de mise à l'enquête publique et de l'arrêté en plusieurs lieux : sur la verrière du hall d'entrée de la Communauté d'Agglomération du Niortais, ainsi que sur des tableaux d'affichage réservés à cet effet sur la Commune de Prahecq.

La Mairie de Prahecq a remis au commissaire enquêteur un certificat administratif concernant cet affichage (Voir annexe n° 9)

De plus, il est à noter qu'un panneau d'affichage lumineux situé en plein cœur de la commune a indiqué pendant plusieurs jours le déroulement de cette enquête publique.

### **c) Clôture de l'enquête :**

Les formalités de clôture des deux registres d'enquête ont été accomplies par le commissaire enquêteur le vendredi 25 novembre 2016 à 17h00.

Les observations ou mentions portées sur les registres se répartissent de la façon suivante : 0 observation sur le registre de la Communauté d'Agglomération du Niortais (Voir annexe n°10), et 9 observations sur le registre de la Mairie de Prahecq (Voir annexe n°11)

A ces observations, il faut rajouter :

- 3 observations par courrier,
- 2 observations par courriel,
- 1 observation orale.

### **d) Le déroulement de l'enquête**

Le commissaire enquêteur a constaté que toutes les pièces du dossier étaient bien mises à la disposition du public dans les différents lieux de permanence permettant la consultation des différents documents et notamment les plans qui avaient été dépliés et fixés sur de grands panneaux de bois.

La Mairie, en plus des plans, avait disposé 6 panneaux informatifs réalisés par le Cabinet Urbanova, celui expliquant le zonage et la nomenclature des zones a été particulièrement apprécié.

Néanmoins, il est important de signaler que le dossier mis à la disposition du public n'a été que très peu consulté pour ne pas dire pas du tout, car son épaisseur décourage les personnes par faute de temps ou pensant ne pas avoir la compétence pour en analyser toutes les données. Pour ce type d'enquête publique, il serait utile qu'une sorte de résumé non technique soit fourni.

Dans le même ordre d'idée, on peut se poser la question sur la pertinence qu'une permanence ait eu lieu à la CAN même si celle-ci a la maîtrise d'ouvrage. Concrètement, sur ce type de sujet, les habitants de la commune vont préférentiellement rencontrer leurs élus locaux.

Il n'y a pas eu d'incident lors de l'enquête publique.

### **e) Réunions publiques**

Aucune réunion publique n'a été organisée pendant la durée de l'enquête.

La concertation préalable prévue par l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme a bien eu lieu et a fait l'objet de deux réunions publiques avec la population, une le 13 novembre 2014, réunion pour la présentation du diagnostic et du PADD et l'autre le 9 novembre 2015, réunion de présentation et d'échanges sur le règlement, les zonages, et les OAP.

Le bilan de cette concertation a été tiré par délibération (n° D-2016-077) du Conseil Municipal du 9 septembre 2016 qui a émis par une très large majorité un avis favorable et arrêté le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols et la prescription d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (Voir annexe n°12)

Par la rencontre avec les personnes qui se sont déplacées, le commissaire enquêteur a pu noter que ces réunions ont été appréciées et amené une bonne compréhension du projet à l'égard de la population de Prahecq.

## **TITRE II EXAMEN DU DOSSIER SOUMIS à L'ENQUÊTE**

### **a) Pièces constitutives du dossier.**

Le projet a été établi par l'ATELIER URBANOVA qui est basé sur la commune de La Crèche (79260)

La composition de ce dossier est la suivante :

- Rapport de présentation,
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Plan de zonage,
- Règlement d'urbanisme,
- Annexes sanitaires (Eau potable, assainissement, eau pluviale)
- Servitudes d'utilité publique,
- Un ensemble de documents d'information dont les délibérations et le bilan de la concertation,
- Un ensemble de documents d'information complémentaire dont l'avis des Personnes Publiques Associées, les zones inondables, les zones humides, le PDIPR, une note sur le retrait – gonflement des argiles, une note sur l'archéologie préventive, et sur les espaces boisés.
- Une table de concordance entre l'ancien et le nouveau Code de l'Urbanisme (1<sup>er</sup> janvier 2016)

Etaiement également à la disposition du public :

- L'avis de la Préfecture des Deux-Sèvres (Voir annexe n°13)
- L'avis de la Direction Départementale des Territoires (Voir annexe n°14)
- L'avis de l'Autorité Environnementale (Voir annexe n°15)
- Les avis des Personnes Publiques Associés qui se sont exprimées :
  - La Chambre de Commerce et de l'Industrie,
  - Le Département des Deux-Sèvres,
  - La Chambre d'Agriculture des Deux-Sèvres,
  - L'Institut National de l'Origine et de la Qualité.

## **b) Présentation de la Commune :**

La Commune de Prahecq est située à 12 km au Sud-Est de la ville de Niort. Sa superficie est de 24,95 km<sup>2</sup> et sa population de 2073 habitants (Recensement 2013) soit une densité de 83 ha/Km<sup>2</sup>. Il est à noter que la population a fortement augmenté depuis 1960 pour arriver à plus du double en 2013.

La Commune de Prahecq administrativement fait partie du canton de la Plaine Niortaise et, plus récemment, de l'intercommunalité de la Communauté d'Agglomération du Niortais, ceci expliquant pourquoi cette dernière a la maîtrise d'ouvrage de cette opération.

Sur le plan géographique, la Commune de Prahecq se trouve sur le bassin versant de la Plaine de la Courance. La configuration de cette commune est simple, et quasiment de forme rectangulaire, avec notamment deux cours d'eau servant de délimitations entre la commune et la plaine cultivée au Nord pour La Lougnole, et entre la commune et la bande bocagère au Sud pour La Guirande.

De fait, la présence de ces deux cours d'eaux a généré des zones humides difficilement constructibles, mais propices au près d'élevage, surtout au Sud, d'où un étirement de la Commune de Prahecq sur 3km<sup>2</sup> d'Est en Ouest entraînant la création d'un village-rue le long de la RD 740, qui elle même est en intersection avec les RD 124 et RD 128 (Intersections dangereuses)

En ce qui concerne les boisements du territoire communal, ceux-ci se présentent essentiellement sous forme de petites surfaces boisées, de bosquets, et de jardins privés. Ces entités sont très utiles à la richesse écologique, et principalement avifaune.

Dans la commune, le paysage urbain est de bonne qualité avec deux principaux types d'implantation, soit sous forme linéaire créant des surfaces en drapeaux comme le long de la RD 740, soit sous forme lotissement.

L'occupation des sols est directement liée à l'agriculture :

- Avec au Nord, une plaine cultivée essentiellement en tournesol, blé, avoine, luzerne, colza, lin et tabac.
- Avec au Sud, une bande bocagère participant à l'insertion paysagère de la commune et créant un milieu humide propice aux prés d'élevage, mais progressivement remplacé par la grande culture.
- Avec au Sud-Est, au point le plus élevé de la commune (76m) la présence de vignes.

La commune est couverte par le réseau Natura 2000 sur sa partie Nord, ainsi que par la ZNIEFF de type 2 n°688-Plaine de Niort Sud-Est. En frontière entre la commune et la plaine cultivée, certaines surfaces ont été identifiées comme ZICO depuis 1990. Cet ensemble de prescriptions constitue la « **Trame Verte** »

La commune de Prahecq dépend du SDAGE (Schéma Départemental et de Gestion des Eaux) du Bassin Loire Bretagne et du SAGE (Schéma d'Aménagement et Gestion de l'Eau) Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin par arrêté préfectoral du 27 avril 2012. Au niveau local, l'action du SAGE est relayée par un CRE (Contrat de Restauration et d'Entretien de La Guirande). Il est à noter aussi que la commune a fait mener une étude complémentaire sur l'inventaire des zones humides. L'ensemble de ces prescriptions constitue la « **Trame Bleue** »

Concernant la protection de la ressource en eau, il est à noter que la commune a fait de gros efforts en poursuivant la séparation des réseaux, la mise en service d'une station d'épuration en 2014 (Capacité nominale 3500 équivalents habitants), et en prévision, la réutilisation d'un bassin de 750m<sup>3</sup> de l'ancienne station d'épuration comme bassin tampon pour recevoir les eaux des réseaux non séparatifs. Cette protection de la ressource en eau est plus que nécessaire et prioritaire étant donné qu'une partie de celle-ci est captée à fin d'être embouteillée sur le site de la Fiée des Lois.

La délimitation des Trames Verte et Bleue permet à la commune de s'inscrire dans le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), mais aussi de rentrer dans un contexte extra-communal par la prise en compte de la biodiversité dans le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)

Le principal type de logement est de type maison individuelle et représente 89,8% du bâti. La presque totalité de ces maisons individuelles sont des résidences principales qui pour 60% ont 5 pièces et plus. Il y a peu de logements vacants. Le point important est que depuis l'année 2000, la commune a consommé :

- Environ 20 hectares au profit de l'habitat,
- Environ 0,7 hectares au profit des équipements,
- Environ 10 hectares au profit du développement des activités.

**Soit au total** : environ 30 hectares de consommation foncière au profit de l'urbanisation. Afin de répondre aux exigences législatives du Grenelle, la commune devra s'engager dans son projet PLU, à rester en deçà de cette consommation sur cette prochaine dizaine d'années.

L'activité économique de la Commune de Prahecq est essentiellement axée sur la Zone de la Fiée des Lois (44 Ha) avec une société qui produit 130 millions d'eau de source et de vin par an, et dont l'impact a généré l'installations de sociétés de transport. L'ensemble de ces sociétés crée un potentiel d'emplois de 435 salariés. De plus, leur positionnement à l'Ouest les rapproche des principaux axes routiers notamment l'Autoroute A 10, ce qui un atout, tout comme l'embranchement ferroviaire pour leurs projets futurs, car s'inscrivant dans le projet Niort Terminal (Plateforme multimodale)

Cette activité est aussi constituée par des commerces situés centre bourg, lieu du marché, donnant une image positive de la commune, et des activités de service situées le long de la RD 740 entre le centre de la commune et la Zone de la Fiée des Lois. Enfin, 13 artisans sont installés sur la commune, dont presque la moitié sur la Zone de la Fiée des Lois.

La surface Agricole Utilisée (SAU) qui n'a cessé d'augmenter au fil du temps à cause de l'élevage, est de 1930 Ha, soit 77% de la superficie communale. Certains agriculteurs se sont regroupés en GAEC et se sont tournés vers le futur en créant une unité de méthanisation. Il faut noter que concernant la bande bocagère, les prêtres sont remplacés progressivement par de grandes cultures entraînant une forte diminution du nombre de haies. En lien avec cette activité agricole demeure le devenir des deux sites (magasin et site de stockage) de la Société COREA Poitou-Charentes. : Regroupement des deux entités ?

La Commune de Prahecq fait partie des pôles d'emploi dynamique avec plus de 70% d'actifs exerçant principalement leur profession dans le tertiaire. La taille des ménages est de 2,5 personnes, valeur supérieure à la moyenne départementale. Afin de répondre aux besoins de cette population la commune s'est dotée d'un stade, d'une salle polyvalente, d'une maison pour tous, d'une salle omnisports, d'une salle associative et, en un même lieu, d'un ensemble scolaire pouvant permettre une scolarité de la maternelle à la fin du collège.

### **c) Projet de PLU**

Le projet du PLU est une vision stratégique des territoires sur du long terme. Ce PLU préfigure ce que sera Prahecq en 2025/2030.

Les orientations du PPAD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) s'articulent autour de six thèmes complémentaires et transversaux :

- Préserver et valoriser l'environnement,
- Assurer une gestion économe de l'espace et préserver l'identité,
- Favoriser la cohésion et la mixité sociale,
- Articuler le développement de l'urbanisation avec les enjeux de la mobilité,
- Prendre en compte les risques et limiter les nuisances,
- Promouvoir une économie soutenable,

#### Préserver et valoriser l'environnement :

En premier lieu, c'est tenir compte des grandes entités paysagères et écologiques déjà en place, et savoir les maintenir dans le futur la préservation des écosystèmes et des espaces verts, sans oublier la remise en état des continuités écologiques (Synthèse des Trames Verte et Bleue qui sera source de protection pour le patrimoine écologique)

En second lieu, c'est prendre une orientation de la préservation de la qualité de l'eau, ainsi que du sol et du sous-sol afin de protéger les captages.

Enfin, c'est poursuivre la protection et la valorisation des zones humides.

### Assurer une gestion économe de l'espace et préserver l'identité :

C'est optimiser l'espace et maîtriser l'urbanisation linéaire en utilisant du potentiel de renouvellement urbain et en limitant l'étalement urbain, avec pour priorité le comblement des « dents creuses », afin de répondre aux exigences législatives du Grenelle. Donc, le règlement du PLU s'attachera à permettre les opérations de densification du tissu existant, notamment sur la question des implantations. **Le but est d'atteindre une population de 2300 habitants, suite à la construction de 180 nouveaux logements sur une période de 10 ans occupant un potentiel mobilisable de 10 Hectares.**

C'est respecter la typologie architecturale locale par l'utilisation de matériaux qualitatifs, en rédigeant des prescriptions propres aux bâtiments anciens (Cette orientation rejoint une observation faite par un habitant qui estime qu'une partie du bâti ancien n'est pas assez mis en valeur) En bref, c'est prendre une orientation ferme en faveur de la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.

C'est aussi réduire les consommations énergétiques en incitant notamment les aménageurs/constructeurs, et élaborer la production d'énergie renouvelable (Type panneaux photovoltaïques)

Enfin, le règlement du PLU devra prendre en compte la nécessité de favoriser les implantations optimisant les apports solaires passifs et les conditions d'implantation de mitoyenneté.

### Favoriser la cohésion sociale :

C'est renforcer le lien social, en conduisant une orientation en faveur de la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat.

C'est maintenir un bon niveau dans la qualité des équipements des espaces publics et de l'architecture.

### Articuler le développement de l'urbanisation avec les enjeux de la mobilité

L'enjeu de la Commune de Prahecq est le souhait de s'inscrire dans la politique économique de la CAN (Communauté d'Agglomération du Niortais), tout en restant liée, historiquement, à la Plaine de Courance.

C'est aussi amener de la cohérence dans l'aménagement urbain, en réfléchissant sur une urbanisation globale plutôt que d'agir avec des aménagements « coup par coup »

C'est s'engager à protéger la qualité de l'air en réduisant les émissions de gaz à effet de serre par un maillage du territoire par le développement des transports collectifs, des liaisons douces. Chose d'autant plus facile à réaliser sur la Commune

de Prahecq que les commerces sont regroupés au cœur du bourg et que les établissements scolaires sont regroupés sur une même zone.

#### Prendre en compte les risques et limiter les nuisances :

La commune a déjà pris en compte certains risques comme le passage d'une conduite de gaz, l'existence de zones humides, rendant de fait ces zones comme inconstructibles.

Concernant la gestion des déchets, la Municipalité souhaite participer à la réflexion menée par l'intercommunalité (Optimisation des circuits de collecte)

#### Promouvoir une économie soutenable :

Cette promotion passe par une préservation de l'activité agricole afin que les exploitations basées sur la commune demeurent comme des activités pérennes. D'ailleurs, à cet effet, il faut noter la volonté du département à vouloir dynamiser le soutien au monde agricole.

Cette promotion, c'est aussi maintenir une attractivité pour les activités commerciales et services en centre bourg. Il est à noter que l'implication de la Mairie, sur ce sujet, traduit sa volonté, sans cacher ses inquiétudes en termes de pérennité.

Enfin, la Commune de Prahecq devra développer et valoriser la zone d'activité de la Fiée des Lois, tout en profitant de sa connexion ferrée pour créer une synergie avec la plateforme multimodale.

#### Remarques générales :

Le PLU devra se concevoir et s'incérer dans le futur SCOT de la CAN qui inclura la Plaine de Courance, ainsi :

- Le futur SCOT de la CAN fixera des objectifs chiffrés en termes d'augmentation du nombre de logements et de la consommation foncière que le PLU de Prahecq devra respecter.
- Au regard des exigences législatives (Lois Grenelle I et II et Loi ALUR), l'équilibre du développement urbain se mesurera à l'échelle de ce nouveau territoire et les consommations d'espaces (et donc de densités) seront étudiées au regard du reste de l'agglomération et le projet de développement devra afficher des densités minimales à respecter.
- Lorsque le maître d'ouvrage a donné sa réponse au procès-verbal des observations, celui-ci a écrit « Je tiens néanmoins à émettre une réserve quant à ces éléments de réponse qui vous sont fournis aujourd'hui, dans la mesure où ils ne constituent qu'une partie des éléments à considérer. En effet, il conviendra d'apporter, avant l'approbation du PLU de Prahecq, une réponse

aux observations du public, mais aussi à votre rapport et vos conclusions de l'enquête ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées, tout en conservant un projet de PLU cohérent »

**d) Commentaires du commissaire enquêteur :**

Forme et présentation :

La présentation est excellente, sa rédaction est claire et accessible au plus grand nombre. Les documents sont abondamment illustrés de photos, de schémas et de cartographies, même si parfois la lecture de celles-ci est rendue difficile à cause de leur réduction.

Néanmoins, des encadrés, comme dans le titre 2, synthétisant le contenu de la plupart des paragraphes aurait facilité une lecture et une compréhension plus rapide du dossier, comme un glossaire pour l'ensemble des acronymes.

Enfin, quelques (peu nombreuses) précisions géographiques auraient été utiles, comme pour les ouvrages hydrauliques sur La Guirande qui sont sur la Commune d'Aiffres et non sur celle de Prahecq.

Enfin concernant les deux plans indiquant les parcelles, l'indication des 3 grands axes de circulation aurait permis de se repérer plus rapidement, notamment pour les personnes qui se sont déplacées durant les permanences.

Le contenu :

Le rapport de présentation présente l'état initial de l'environnement et aborde tous les grands enjeux du territoire de la commune qui sont en lien avec la Loi ALURE, notamment la production de gaz à effet de serre, la relation climat/énergie, .....etc.

Il est à noter aussi la qualité et la pertinence du patrimoine écologique notamment en ce qui concerne les enjeux ornithologiques.

Le diagnostic socio-économique donnant l'ensemble des indicateurs sur la démographie, les équipements, les activités, l'emploi et le logement sera un outil de travail utile pour le suivi du PLU.

Ainsi le bilan de la modération des espaces naturels et agricoles est le suivant :

- 10 Ha environ pour l'habitat (zones U, AU et 1 AU)
- 1,9 Ha environ pour les équipements publics et collectifs (zone UE)
- 19 Ha environ pour les activités en lien avec la plateforme Niort Terminal (zone AUX)

Donc la Commune de Prahecq pour le présent projet PLU a limité sa consommation d'espace, en restant dans **l'enveloppe urbaine déjà existante**.

Dans celle-ci les zones N constituent des potentiels qui pourront être mobilisables ultérieurement.

De plus, les documents : Rapport de présentation ainsi que celui du Règlement d'urbanisme seront des documents qui s'imposeront à tous au moins sur les 10 prochaines années afin de poursuivre un développement cohérent de la Commune de Prahecq tout en respectant les différentes législations évoquées dans ce projet.

Enfin, il est à noter que ce PLU devra s'intégrer dans le PLUi de la CAN qui devrait être opérationnel en 2019.

Mes remarques :

1°) Suite aux discussions avec les personnes ayant fait des observations, celles-ci ont souligné l'attention qu'ils portaient sur les haies, à savoir :

- Certains ont découvert que leur haie était remarquable,
- Certains souhaiteraient que leur haie soit retenue comme remarquable, à cause d'une forte présence de lépidoptères,
- Qu'une information sur l'entretien et la valorisation de celles-ci soit faite par une instance municipale ou un organisme départemental, d'autant que les travaux sur les haies remarquables sont soumis à autorisation.

2°) Il aurait été appréciable d'insister sur les liaisons douces, car celles-ci permettent de pouvoir revenir vers le centre d'activité de la commune ou le groupe scolaire en utilisant d'autres moyens de transport moins polluants. Il aurait été souhaitable que l'Atelier Urbanova fasse une proposition, via un plan de la commune, afin de mieux recenser ces liaisons douces, voire d'en augmenter le nombre.

3°) Etant donné le fort rétrécissement existant sur la RD 740 en venant de Niort, juste avant d'arriver à la Mairie, qui représente un risque non-négligeable pour les piétons, est-ce que la Mairie ne pourrait-elle pas préempter ce bâtiment en vue d'une modification d'alignement de voie ?

4°) Concernant le SCOT Plaine de Courance, on ne sait pas si ce sont les études qui ne sont pas finies ou la mise en place définitive du SCOT.

5°) Il aurait fallu indiquer l'entreprise de stockage et préparation de bois de chauffage qui est à la fois une source de gêne sonore (Travail dominical de sciage assez fréquent) doublée d'une gêne au niveau circulation (Amené de la matière première en semi-remorques et réexpédition après sciage par tracteur et remorque vers un site de stockage situé en zone Np (Parcelle n°2)

### TITRE III LES OBSERVATIONS ET LEUR ANALYSE

Le point 1 n'amène aucune remarque.

Le point 2 : voir la réponse globale avec le point 6

Le point 3 n'amène aucune remarque.

Le point 4 n'amène aucune remarque.

Le point 5 n'amène aucune remarque. La réponse émise par la commune aux propriétaires a été confirmée par la CAN.

Le point 6 permet de libérer une surface importante en zone N qui viendra compenser la demande de personnes désirant être en zone U comme celles des points 2, 8 et du courrier 3, tout en maintenant quasiment l'enveloppe urbaine déjà existante.

Le point 7 : La réponse très détaillée n'amène aucune remarque.

Le point 8 : voir la réponse globale avec le point 6

Le point n°9 : La réponse n'amène aucune remarque, mais je pense qu'il serait utile de rencontrer les propriétaires de cette importante surface qui semblaient désireux de vendre afin de leur expliquer les futures contraintes qui apparaîtront au niveau de l'urbanisme avec le PLU.

Courrier 1 : Etant donné les nuisances sonores et les difficultés de circulation causées par cette entreprise en centre bourg, il est absolument nécessaire que la totalité de cette activité soit ramenée sur la parcelle ZP 0002, d'autant que la Mairie a donné les moyens à cette entreprise pour mener à bien cette opération. Donc le commissaire enquêteur demande à ce que cette zone passe en zone A.

Courrier 2 : Le maître d'ouvrage n'apporte pas la réponse sur le fond de la question, à savoir : pourquoi des surfaces qui étaient constructibles sont devenues des zones inconstructibles, car passées du statut U à N. **Ce point devra être clairement précisé et argumenté lors du réexamen de la situation de ces parcelles dans le cadre du PLUiD.**

Courrier 3 : voir la réponse globale avec le point 6.

Mail 1 : La réponse n'amène aucune remarque

Mail 2 : La réponse n'amène aucune remarque, mais il serait bon de préciser aux personnes ayant envoyé leur observation en quoi consiste « l'orientation d'aménagement et de programmation mise en place solutionnant l'enclavement de cette parcelle »



# Réponse au PV des observations du public

## - Enquête publique du PLU de Prahecq -

### Registre de la CAN

Aucune observation n'a été enregistrée sur ce registre.

### Registre de la commune de Prahecq

#### Point 1 – Monsieur DAMPURE Jean-Pierre

---

##### Commentaire

##### A/ Emplacements réservés :

Cette observation concerne essentiellement les emplacements réservés au cœur du bourg et des problèmes de parking « anarchique ». Ce problème est connu, et la municipalité a prévu lors de la réfection des rues de ce vieux quartier de Prahecq, de restructurer les espaces et les rues pour résoudre ce problème. Les emplacements réservés sont également destinés à créer des parkings.

##### B/ Pas de solution proposée pour le maintien du bâti ancien :

Le PLU offre des possibilités notamment le règlement U lié à cette zone qui permet :

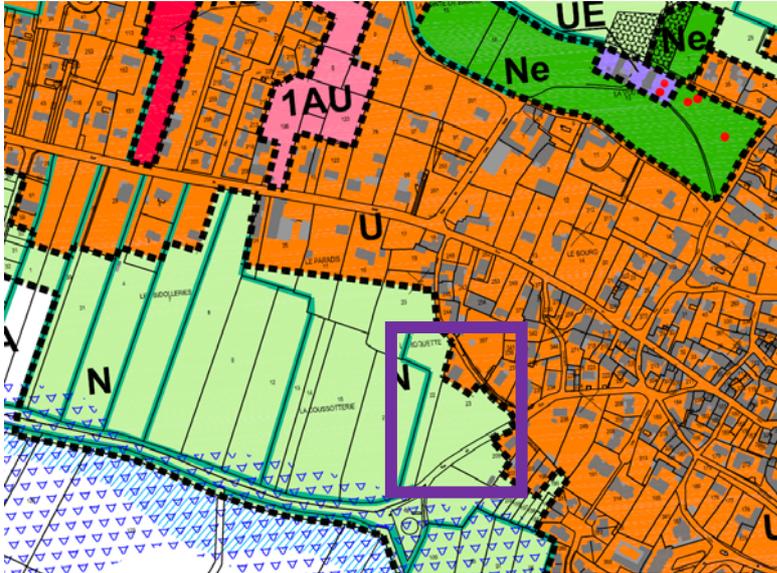
- La réhabilitation, la réfection, la rénovation... (Articles 1 et 2)
- L'allègement des règles d'implantation par rapport au règlement du POS actuel (articles 6-7 et 8)
  - Une emprise au sol non réglementée (article 9)
  - Une ouverture à l'architecture contemporaine et bioclimatique (article 11)
  - Des règles particulières pour la réhabilitation ou la restauration (article 11.1.3)

C/ L'aménagement d'un éco-quartier de la zone AU de l'Aumonerie est tout à fait possible. La haute qualité environnementale est un label non opposable. Néanmoins, chaque projet est tenu de respecter la RT 2012 et le règlement du PLU ne peut pas imposer le moyen destiné à l'obtention du respect de cette réglementation.

Point 2 – Madame MIGAULT Eliane

---

Situation : 12 Rue de la Richardière



Commentaire

Il est tout à fait possible de rétablir en zone U une bande de terrain d'environ 1 500 m<sup>2</sup> le long de la rue de la Richardière.

Cette modification n'entache pas l'équilibre général du PLU.

Point 3 – Monsieur MOREAU Eric

---

Situation : 3, Chemin du Pouzat



Commentaire

La règle a été modifiée dans ce sens : le retrait de 6,00 mètres n'est plus imposé.

Les articles U6 et U7 prévoient une implantation en limite de propriété ou en retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

## Point 4 – SCI de la Guirande

---

### Situation : 1, Rue Pasteur



#### Commentaire

La parcelle AH29 est classée en zone U. La construction d'un établissement médical ou paramédical, ainsi que la construction de maisons d'habitations, entrent dans la catégorie des constructions admises sur la zone U.

Le projet devra respecter l'ensemble des articles de cette zone.

## Point 5 – Monsieur et Madame DARAND – MAUROIN

---

### Situation : 31, Rue de la Croix Naslin



#### Commentaire

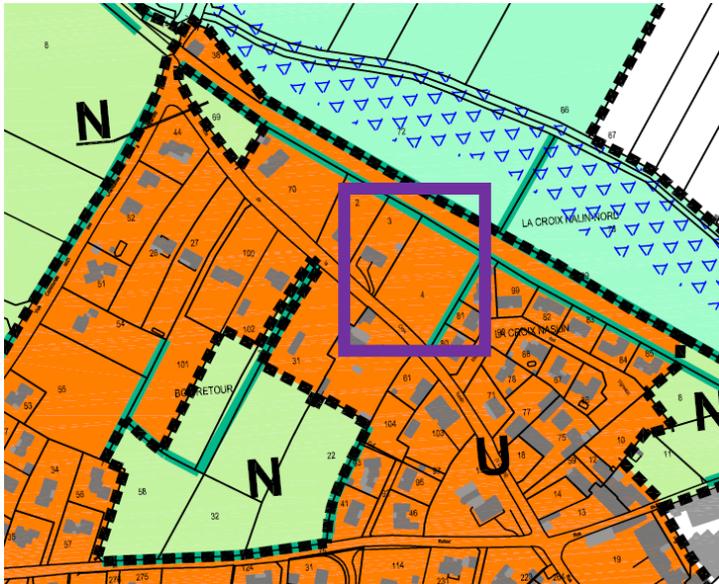
Votre projet est réalisable sur la partie Nord de votre terrain, comme vous l'a précisé la commune. Il est néanmoins proposé d'aligner la limite de fond de parcelle urbanisable sur les parcelles voisines 31 et 24.

Nous notons également votre souhait d'identifier une de vos haies en haies remarquables.

## Point 6 – Monsieur Métayer

---

Situation : Parcelle AE4



### Commentaire

Cette modification permettant notamment de conserver un équilibre territorial au terme de cette enquête publique, il est proposé de classer la parcelle AE4 en zone N.

## Point 7 – Monsieur et Madame AZAM Thierry et Emmanuelle

---

Situation : 17, Route de Celles



### Commentaire

Il est à noter que cette observation relate une confusion dans la compréhension des zonages. Le zonage N s'applique aux zones naturelles. Toutefois, nous essayons ci-dessous de répondre au mieux aux questions posées.

\*1 - La réalisation d'un PLU se fait sur l'ensemble sur territoire de la commune et donc votre parcelle fait partie de la réflexion. L'information sur la constitution et l'étude du P.L.U. a été faite, par un article sur tous les bulletins municipaux semestriels depuis 3 ans, par deux réunions publiques, et par affichage notamment sur panneau électronique municipal pour la présente enquête.

\*2,3,4,7 - Toute cette zone est classée N, donc non constructible sauf exceptions indiquées dans le règlement du projet de PLU. L'évolution de cette zone ne pourra passer que par une procédure de révision du PLU.

\*5 – Il n'est pas apparu opportun d'ouvrir à l'urbanisation prioritairement ces parcelles.

\*6 – La parcelle 23 est cependant dans l'enveloppe urbaine identifiée dans le PLU.

\*8 - La modification du zonage ne change en rien le périmètre de votre propriété.

\*9 – L'objet du PLU n'est pas de contraindre la pratique agricole.

## Point 8 – Monsieur et Madame Martin Bernard et Jacqueline

---

Situation : 192, Rue de Niort



### Commentaire

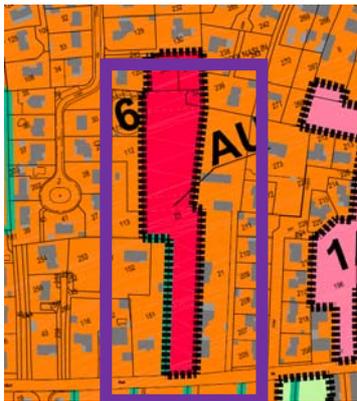
Vu la proposition faite au point n°6, le maintien (par rapport au POS actuel) d'une zone U d'environ 1 500 m<sup>2</sup> sur la parcelle 38, n'entamant pas l'équilibre de la commune est proposé. Cela permettrait la construction de plusieurs habitations.

Toutefois, l'accès à ces parcelles devra se faire obligatoirement par la rue de Paix.

## Point 9 – Madame Auzanneau

---

Situation : Parcelle 23



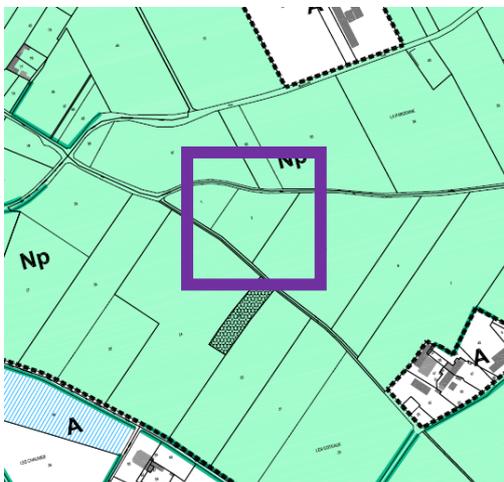
### Commentaire

La parcelle n°23 est bien classée AU, urbanisable en priorité mais faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sur laquelle un éventuel devra s'appuyer et être compatible.

## Courrier 1 – Mairie de Prahecq

---

Situation : Parcelle ZP0002



### Commentaire

La commune de Prahecq, propriétaire de ce terrain, l'a mis en location-vente dans le but d'une délocalisation d'une entreprise génératrice de nuisances dans le centre-bourg. Le règlement prévu dans le projet de PLU n'est pas adapté à ce type d'entreprise et à un éventuel développement d'une activité.

Aussi, il apparaît opportun de déterminer si cette parcelle a une vocation naturelle ou agricole. Auquel cas, un zonage A ou N indicé pourrait être envisagé.

Cette possibilité sera étudiée.

Situation : 19, Route de Celles



Commentaire

Cette observation comprend de nombreuses questions dont certaines liées aux conditions de construction ne concernent pas directement le nouveau P.L.U. puisque l'espace en question est proposé au classement N (inondabilité, argiles et arbres).

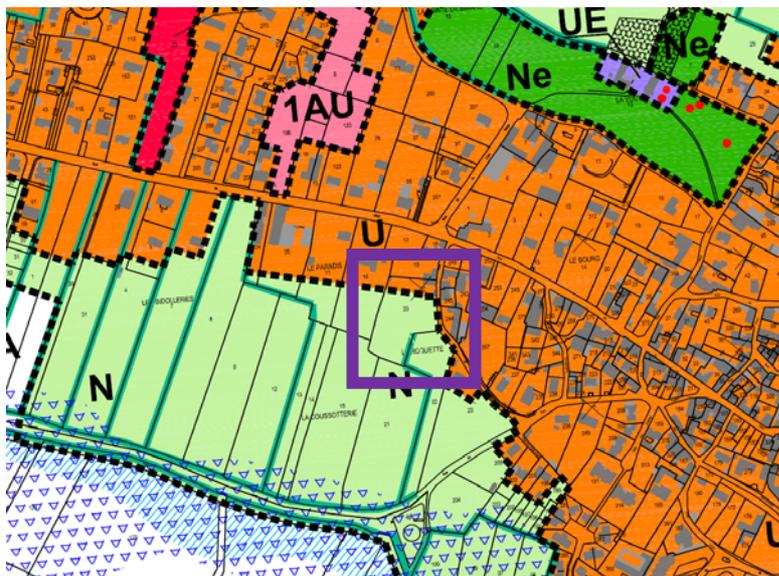
La situation de ces parcelles identifiées dans l'enveloppe urbaine nous amènera à réexaminer leur vocation dans le cadre du PLUiD.

La modification du zonage ne change en rien le périmètre de votre propriété.

Les travaux effectués sur des haies classées remarquables sont soumises à autorisation.

Concernant la construction d'habitations sur des parcelles inférieures à 500 m<sup>2</sup>, il convient de rappeler que cette densification est prévue par la loi, reprise par le ScoT (18 logements par hectare).

Situation : 4 Rue de Richardière



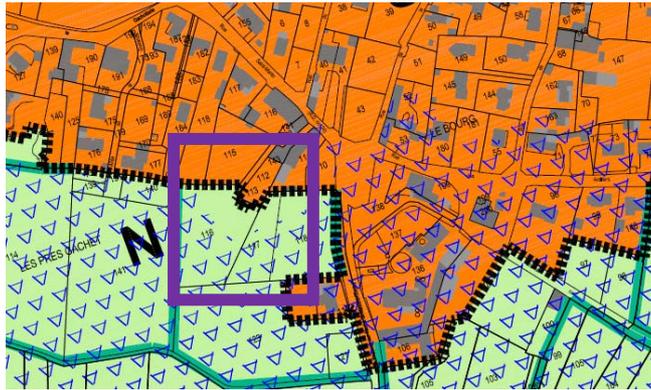
Commentaire

Ces terrains sont viabilisés et n'impliquent donc pas d'investissement supplémentaire.

Nous allons étudier la possibilité de répondre favorablement, tout en maintenant l'équilibre de la commune.

## Mail 1 – Monsieur et Madame Arcade

---



### Commentaire

La parcelle AW 116 est classée en zone N et non pas en zone agricole dans le projet de PLU.

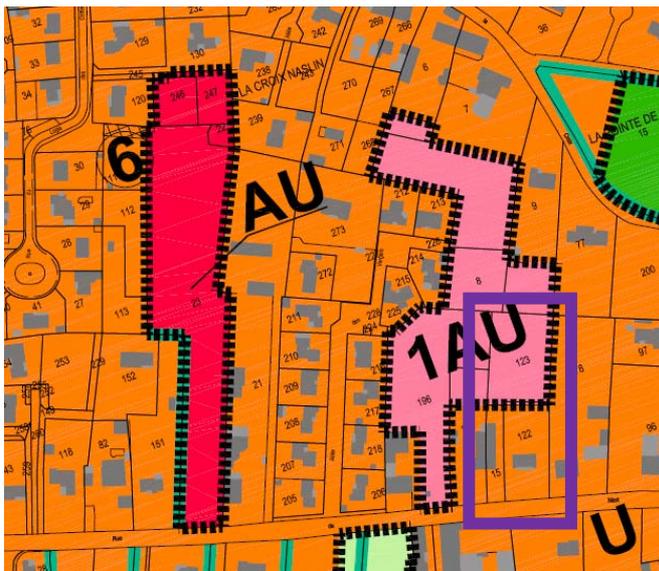
Il n'est pas possible de reclasser la parcelle WA116 en terrain constructible. Cette parcelle et les parcelles voisines ont été retirées de l'espace constructible par modification du P.O.S. après le constat des crues de décembre 1982 et d'avril 1983, d'occurrence presque centennale.

Par contre, après vérification de l'implantation de la canalisation de refoulement des eaux usées (le plan proposé n'est qu'un plan de principe), une très légère extension de la zone constructible de la parcelle n°116, est à étudier, sur sa partie non inondable (une dizaine de mètres maximum environ pour permettre la rénovation de la dépendance) en compensation d'une servitude de passage de canalisations.

## Mail 2 – Monsieur Papin Rodolphe

---

Situation : 58, Rue de Niort



### Commentaire

La parcelle 123 est classée en zone 1AU, c'est-à-dire qu'elle devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. Une orientation d'aménagement et de programmation est d'ailleurs mise en place solutionnant ainsi l'enclavement de cette parcelle notamment.

**Ce dossier reprend les observations du public émises lors de l'enquête publique du PLU de Prahecq.**

**La plupart des observations remettent en cause la constructibilité ou la non-constructibilité de parcelles de la commune. Aussi, nos propositions mettent un point d'honneur à conserver la cohérence globale du projet et des besoins identifiés de la commune.**

**Ainsi, bien qu'il soit proposé de reclasser certaines parcelles en zone constructible, il est également proposé d'en déclasser une surface semblable pour préserver l'équilibre territorial.**

**Ce dossier est aujourd'hui remis à Monsieur William PAULET, Commissaire-enquêteur chargé de l'enquête publique du PLU de Prahecq.**

**Le 15 décembre 2016**

**Pour le Président de la CAN et par délégation,  
Jacques BILLY  
Vice-Président de la CAN  
Chargé de l'aménagement du territoire**



## Conclusion et avis du Commissaire Enquêteur

---

La conclusion repose sur les points suivants :

- Vu la qualité des documents transmis par l'Atelier Urbanova, notamment le Rapport de présentation et le Règlement d'Urbanisme, qui devront servir de guide pour la prochaine décennie, notamment par la réalisation d'une synthèse Trame verte / Trame bleue / Enveloppe urbaine
- Vu la compréhension et l'acceptation de ce projet de PLU par les habitants de la Commune de Prahecq qui de fait se sont peu déplacés aux permanences tenues en Mairie. De plus, les personnes ayant sollicité le passage de leur terrain situé en zone N en zone U ne demandent pas que cela se fasse sur la totalité de leur parcelle, mais que partiellement, car conscient du capital environnemental dont ils disposent
- Vu les réponses de la CAN suite aux observations, il est à noter que 9 réponses sur 15 vont dans le sens des particuliers étant donné qu'une opération blanche concernant les surfaces pourrait se concevoir et s'effectuer entre les personnes ayant des zones N et voulant passer en U et vice versa.
- Vu l'implication des élus locaux dans la réussite de ce PLU qui veillent à respecter l'enveloppe urbaine en urbanisant prioritairement les zones AU, puis dans un deuxième temps les zones 1AU tout en gardant des zones N qui pourraient être urbanisées suite à l'élaboration d'un nouveau PLU. Avec l'élaboration de ce PLU, l'équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels et agricoles est respecté.
- Vu la volonté de maintenir une importante activité agricole en pérennisant les agriculteurs déjà en place.
- Vu aussi la réflexion globale menée par les élus locaux avec une vision à long terme, afin que ce PLU s'incarne dans le SCOT et le PLUi de la CAN
- Vu le maintien et le développement de la Zone d'activité de la Fiée des Lois avec une optimisation de l'embranchement ferroviaire par sa participation au Terminal Multimodal. Même, si cette zone possède une réserve foncière, la Commune est soucieuse du développement de petits commerces et artisans pour maintenir le « cœur de village » avec un souci de cohésion sociale.
- Les remarques sur la disposition et la conception des futurs bâtis devront être respectées et appliquées afin de répondre aux exigences législatives de Grenelles I et II et la Loi ALUR, tout comme la restauration d'anciens bâtis qui devra prendre en compte elle aussi les économies d'énergie.

- Vu les avis favorables émis par l'Administration et les Personnes Publiques Associées, sans remarques particulières.

En conclusion, j'émet un **avis favorable sans réserve** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la Commune de Prahecq.

François le 23 décembre 2016

Le Commissaire Enquêteur

William Paulet