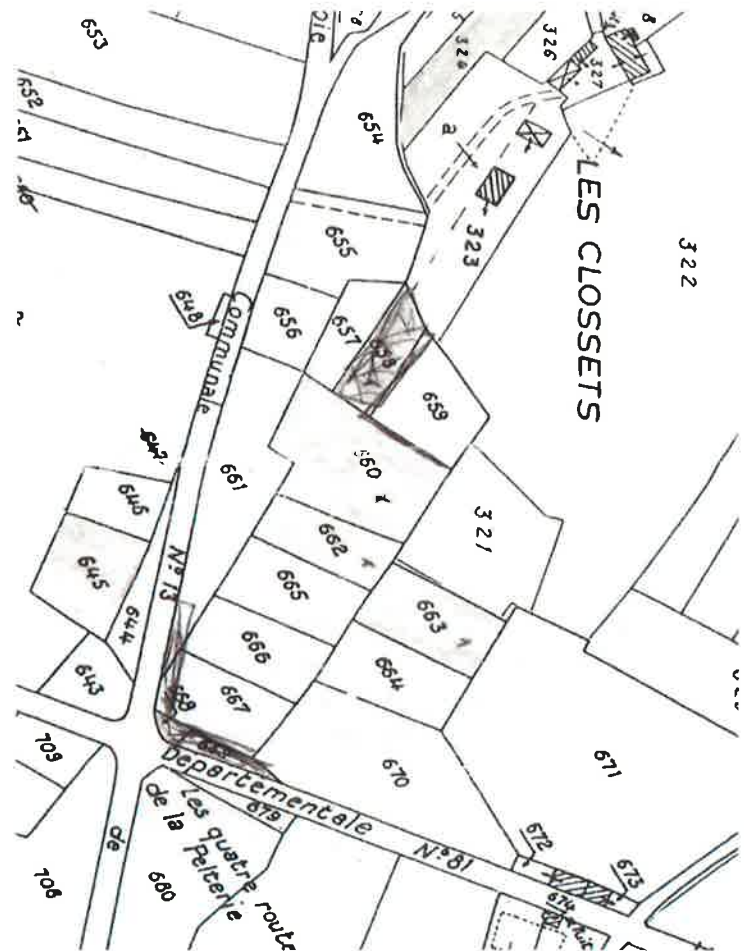


AVIS ET CONCLUSIONS



M. Jean-Marie TREMORIN La Prévostière courrier C1 en date du 24 mars 2017, reçu en main propre lors de la permanence du 27 mars 2017.

« J'ai constaté que plusieurs petites surfaces, voire très petites surfaces (moins de 5 ares), sont identifiées en espaces boisés classés. Ils correspondent à des délaissés de terrain de piètre qualité écologique, faiblement boisés, souvent en friche et parfois même correspondant à de petits vergers (les vergers étant une culture). Ce classement est contraignant car il ne permet aucune évolution. Ces petites surfaces si elles sont classées peuvent être préjudiciables pour d'éventuels échanges parcellaires. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Le courrier n'est pas explicite sur la demande. Elle serait de supprimer au moins les très petits EBC. Ceci est exprimé dans la suite sous l'expression statut à revoir.

Sur la PLANCHE 1 (page 59) M. Jean Marie TREMORIN a identifié sur le plan 4 petit EBC et 1 EBC nettement plus important dont le statut est à revoir.

Sur la PLANCHE 3 (page 61) M. Jean Marie TREMORIN a identifié sur le plan 1 petit EBC dont le statut est à revoir.

AVIS ET CONCLUSIONS

Avis du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire : « L'inventaire du bocage sera actualisé sur les secteurs visés dans le cadre de l'enquête publique.

La commune prévoit l'organisation d'une commission visant à vérifier les classements des boisements en EBC sur la base d'une cartographie caractérisant les boisements. Les boisements de moins de 100 m² ne seront plus classés en EBC.

Les demandes (NDLR exprimées lors de l'enquête publique) seront revues en fonction de l'inventaire des boisements caractérisés et analysés en commission »

Le sujet des petits EBC posant problème a été effectivement soulevé par les agriculteurs et le représentant de la chambre d'agriculture lors de la dernière permanence et noté dans le Procès-verbal de Synthèse et le RAPPORT D'ENQUÊTE (P 87). Deux agriculteurs ont demandé des modifications d'EBC.

Comme indiqué dans le RAPPORT D'ENQUÊTE P114 :

*Le Conseil d'Etat (8 juillet 2016, n°388859, Commune de Sceaux) a rappelé l'étendue des modifications susceptibles d'être apportées au projet de PLU arrêté avant son approbation. **Il est constant qu'une fois la phase d'enquête publique achevée, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique (conclusions du commissaire enquêteur et observations émises sur le registre d'enquête public).***

Les modifications apportées doivent toutefois être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.

Il en résulte qu'il ne conviendrait pas de remettre en cause des EBC qui n'ont pas fait l'objet d'observation (EBC qui ne soient pas petits, demandes de modification) lors de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur invite la commune à vérifier juridiquement ses possibilités de modifications des EBC.

V-C Espaces paysagers protégés au titre de la loi paysage à revoir

M. Jean-Marie TREMORIN La Prévostière courrier C1 en date du 24 mars 2017, reçu en main propre lors de la permanence du 27 mars 2017

« J'ai constaté que le référencement des éléments bocagers, au titre de la Loi Paysage sur le règlement graphique, comporte plusieurs erreurs. Pour mon parcellaire, vous trouverez en copie de ce courrier mes corrections, reportées sur différents extraits du règlement graphique. »

PLANCHE 1 page 59 : 1 espaces paysager protégé au titre de la loi paysage identifié à revoir & supprimer

PLANCHE 4 page 66 : 1 partie d'espace paysager protégé au titre de la loi paysage identifié à revoir & supprimer

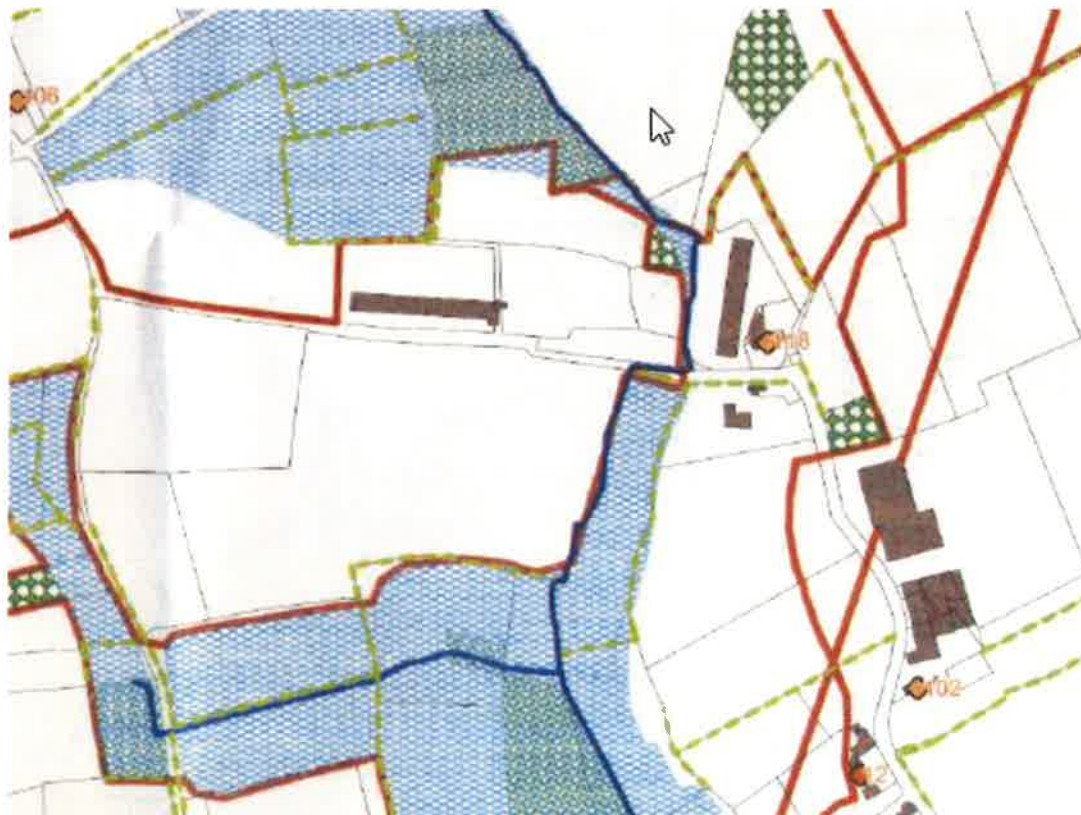
Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « Les demandes seront revues en fonction de l'inventaire des boisements caractérisés et analysés en commission » ne répond pas directement. Il serait logique que ces demandes soient analysées par le commission bocage en tant que telles.

V-D Tracés erronés de cours d'eau

Observation écrite lors de la permanence du 27 mars par un agriculteur

« Au lieu dit le GUE le cours d'eau n'est pas au bon endroit »



Lieu-dit Le GUE

**M. Jean-Marie TREMORIN LA PREVOSTIERE courrier C1 en date du 24 mars 2017,
reçu en main propre lors de la permanence du 27 mars 2017**



9/9

Yves Hubert GUENIOT
Commissaire enquêteur

Trace de la Bouillèrie

BLANCHET

AVIS ET CONCLUSIONS

« Je suis surpris que le tracé du cours d'eau de la Bouteillerie sur le règlement graphique soit erroné. Le tracé réel du lit du cours d'eau date de 1979 ! De plus, un cours d'eau est répertorié au Nord de la station d'épuration alors qu'il ne s'agit que d'un simple fossé, non alimenté par une source. »

La Planche 4 page suivante indique le tracé actuel et les tracés erronés.

Plusieurs autres agriculteurs ont confirmé cette erreur.

Observation écrite EARL de LANGOTTIERE lors de la permanence du 27 mars

« Un cours d'eau qui n'existe pas à environ 400m du bas du village du PRONT »



Secteur du PRONT

Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « La commune se rapprochera (NDLR du syndicat mixte) du bassin versant du Linon pour qu'il procède à la mise à jour de l'inventaire des cours d'eau conformément au SAGE. » est satisfaisante. Il y aura lieu de vérifier que les erreurs de tracés indiquées dans l'enquête sont bien corrigées

V-E CHEMIN INEXISTANT

Observation écrite de Mme LELIEA lors de la permanence du 27 mars

« A SAUDUNY, il n'y a plus de chemin dans ma propriété (a été racheté par M. GUERIN avant de nous le vendre) »

Commentaire du commissaire enquêteur

La demande de Mme LELIEA est la suppression sur le plan de ce chemin qui n'existerait plus.



Avis du commissaire enquêteur

Pour un ancien chemin de statut privée, la réponse du maître d'ouvrage « Il n'est pas possible de modifier le cadastre. Il faut se rapprocher du service des impôts. » est adéquate : se rapprocher du centre des impôts qui intègre le service du cadastre et demander la modification avec les éléments justificatifs.

V-F Problèmes de zonage

Observation écrite lors de la permanence du 27 mars par un agriculteur



« La porcherie et la stabulation situées au « TERTRAIS » sont placées en zone N »

Commentaire du commissaire enquêteur

Pour mémoire le règlement de la zone N dans sa rédaction actuelle ne permet pas les bâtiments agricoles (cf P 20).

L'article R 151-25 du code de l'Urbanisme (nouvelle codification) permet les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole en zone N.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « le classement en zone N est lié au site archéologique de degré 2 suite à la demande de la DRAC. Le bâtiment agricole existant sera classé en zone agricole. » est une solution. Il en existe d'autre. L'article R 151-25 du code de l'Urbanisme (nouvelle codification) permet les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole en zone N.

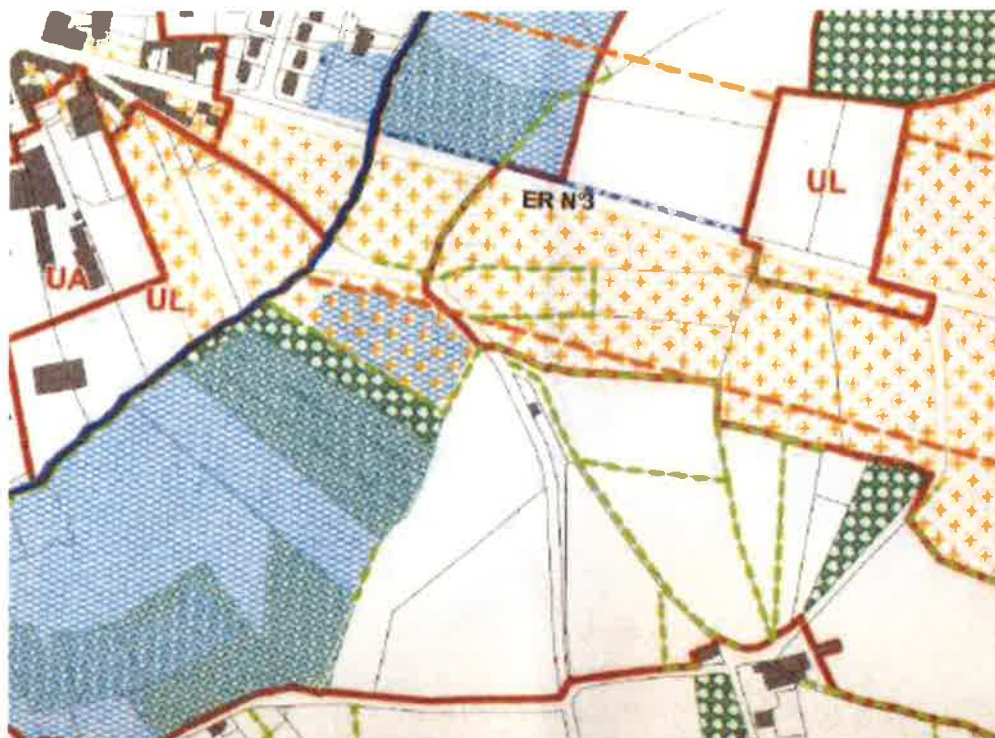
Observation écrite de Mme LELIEA lors de la permanence du 27 mars

« Demande la possibilité de vendre mon terrain la SABOTERIE pour un projet communal. Revoir le PLU ».

Commentaire du commissaire enquêteur

Ce terrain est maintenant en zone N. Indication de Mme Lélia : lors d'une municipalité précédente ce terrain était constructible et a été vendu au ménage pour construire

un bâtiment artisanal. La propriétaire souhaiterait que le terrain redevienne constructible et le vendre.



Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « Il n'est pas prévu d'extension urbaine sur ce secteur. Le projet de PLU respecte les objectifs de modération de consommation des espaces agricoles et naturels. » indique que ce terrain en zone N demeurera inconstructible pour une période probablement longue.

V-G Critères d'identification du patrimoine remarquable

M. Jean-Marie TREMORIN LA PREVOSTIERE courrier C1 en date du 24 mars 2017, reçu en main propre lors de la permanence du 27 mars 2017

« J'ai remarqué que deux bâtiments sur mon site d'exploitation sont identifiés comme patrimoine remarquable pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

AVIS ET CONCLUSIONS

Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage « Le repérage (NDLR bâtiments remarquables) a été effectué à partir de l'inventaire du patrimoine de Bretagne. L'ensemble des bâtiments (NDLR remarquables) repérés font l'objet de prescriptions à l'article 11. »

Le Maire a complété la réponse oralement en indiquant que les critères pour les bâtiments agricoles retenus ont été d'anciens bâtiments de plus de 50 ans ayant des éléments en pierre (par exemple d'anciennes habitations transformés en bâtiments agricoles).

Les plans seront améliorés pour davantage de lisibilité et une fiche par bâtiment (ou groupe de bâtiments) sera produite. » précise les critères.

V-H Absence d'un bâtiment sur le plan

M. Jean Yves DRAGON la MOTTE Meillac indique dans une observation écrite que la maison d'habitation est bien présente, mais il manque un bâtiment en terre situé à proximité de la maison



AVIS ET CONCLUSIONS

Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage « Il n'est pas possible de modifier le cadastre. Il faut se rapprocher du service des impôts. » est adéquate : se rapprocher du centre des impôts qui intègre le service du cadastre et demander la modification avec les éléments justificatifs.

V-I Demande de possibilité de réhabiliter en habitation les bâtiments ruraux présentant un intérêt patrimonial quelle que soit leur nature et leur localisation

Madame Anne-Marie MAZURIER dans un courriel du 27 mars 2017 demande :

« Pour maintenir et faire vivre le patrimoine construit rural, ne serait-il pas possible d'inscrire dans le PLU la possibilité de réhabiliter en habitation les bâtiments ruraux présentant un intérêt patrimonial rural (matériaux utilisés, ancienneté et style de construction...) quelle que soit leur nature (ancienne habitation, grange, autre). Cela, sur tout le territoire de la commune, sous réserve que le bâtiment soit situé dans un village ou hameau possédant déjà des habitations.

Je suis dans cette situation mais je pense que d'autres habitants de Meillac doivent l'être également. »

Avis du commissaire enquêteur

Un certain nombre de textes (La loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la loi du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), la loi du 6 août 2015 pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques (CACE dit loi Macron)... de cette mandature ont recadré fortement les possibilités de construire, de réhabiliter avec changement de destination en milieu rural.

En dehors des zones urbaines, il est possible de construire sous conditions, de rénover des bâtiments pour en faire des habitations dans les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) identifiés en tant que tel dans le PLU approuvé.

Habitations existantes en zones A et N : Extensions + annexes possibles avec règlement spécifique sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Avis simple de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). Pour qu'un bâtiment agricole puisse changer de destination, par exemple pour devenir une habitation, il doit être identifié en tant que tel dans le PLU. Le projet de PLU de Meillac en a identifié 117, chiffre considéré par les services de l'Etat comme trop élevé et avoir l'accors sous la forme d'un avis conforme de la CDPENAF.

En conclusion la réglementation existante ne permet pas de répondre positivement à l'interrogation de Mme Anne-Marie MAZURIER.

