

Département de SEINE MARITIME

Commune de LA FEUILLIE

ENQUETE PUBLIQUE

(du 15 janvier au 15 février 2018)

Décision du Tribunal Administratif du 20 novembre 2017

Réf : E17000160/76

Rapport d'enquête



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Le présent dossier comprend deux parties distinctes : d'une part, le rapport d'enquête, d'autre part, les conclusions motivées et l'avis.

Commissaire Enquêteur : M. Jean-Pierre BOUCHINET

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 OBJET DE L'ENQUETE	3
1.2 CADRE JURIDIQUE	3
1.3 PRESENTATION DE LA COMMUNE	4
1.4 DOSSIER DU PROJET	4
1.5 DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	12
1.6 AVIS DES PPA	14
1.7 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	19
1.8 MODALITES DE L'ENQUETE	19

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 PUBLICITE DE L'ENQUETE	21
2.2 RECUEIL DU REGISTRE ET DES DOCUMENTS ANNEXES	21

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET REQUETES

3.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC	24
3.2 DEMANDES ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	36

SECONDE PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

1. CONCLUSIONS

1-8

2. AVIS MOTIVE

9

1-PRESENTATION DE L'ENQUETE.

1.1 OBJET DE L'ENQUETE.

Depuis 1986, date de son approbation, la commune de LA EUILLIE est sous le régime d'un Plan d'Occupation des Sols (POS). Le document est devenu obsolète pour la gestion du territoire et les élus ont souhaité s'orienter vers une démarche de révision du POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération en date du 20 mars 2015, le conseil municipal a prescrit la révision du plan d'occupation des sols et sa transformation en plan local d'urbanisme et a précisé les objectifs de cette révision :

- Retrouver une maîtrise foncière de la commune pour assurer son développement,
- Dynamiser et mettre en valeur le bourg afin notamment de permettre un retour de la population au cœur du bourg,
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et non bâti,
- Assurer un équilibre entre les diverses activités de la commune : agriculture, industrie, tourisme, commerce et artisanat,
- Assurer l'adéquation entre le développement du territoire communal et les objectifs du Grenelle de l'environnement,
- Organiser l'espace communal afin de créer des lieux de vie de qualité pour toutes les tranches d'âges de la population,
- Maintenir, par un développement harmonieux, un habitat de qualité dans les villages.

1.2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Il comprend principalement :

- ✚ Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants, l'article R 151-1,
- ✚ Le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,
- ✚ Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique,
- ✚ La délibération du Conseil Municipal de La Feuillie du 20 mars 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme sur le territoire communal et définissant les objectifs à poursuivre dans le cadre de cette révision ainsi que les modalités de la concertation (Cf annexe 1),
- ✚ La délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2017 prenant acte du bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (Cf annexe 2),
- ✚ La décision du Tribunal Administratif du 20 novembre 2017 me désignant en qualité de commissaire-enquêteur (Cf annexe 3),
- ✚ L'arrêté de Monsieur le Maire de La Feuillie prescrivant l'organisation de l'enquête publique (Cf annexe 4),

1.3 PRESENTATION DE LA COMMUNE.

Située au Sud-Est du département de Seine Maritime, LA FEUILLIE est une commune rurale d'une superficie de 3976 hectares pour 1299 habitants (recensement 2012), soit une densité de 32,5 habitants au km². C'est la seconde commune la plus étendue de Seine-Maritime.

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité routière. Elle est traversée par la RN 31 qui relie Rouen à Beauvais via Gournay en Bray. Cet axe routier constitue une barrière physique entre l'Ouest et l'Est de la commune.

Le territoire communal est constitué de nombreux hameaux autour d'un périmètre central ancien. Le centre-bourg s'est développé à proximité de l'église et de la mairie. Il abrite notamment l'école, le collège, l'EHPAD (61 lits), la gendarmerie ...

Les hameaux, au tissu bâti structuré, sont les suivants :

- A l'Ouest : les Teutres, les Ecouffières, la Grande vente, le Richebourg,
- Au Nord : les Mazis, le Campjean,
- A l'Est : le Pavillon, le Haut Manoir, le Vert Four,
- Au Sud : les Cornets, les Ventes, la maison forestière de la Poterie et la Poterie.

Le reste du territoire communal est caractérisé par l'espace agricole avec un habitat dispersé et plusieurs sièges d'exploitations agricoles.

L'église Saint Eustache est inscrite au registre des monuments historiques depuis 1942. Son clocher culmine à 54m ce qui en fait le plus haut clocher ardoisé de France. Le site de la ferme de La Feuillie est inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel depuis 1943. Ces deux sites bénéficient d'une protection particulière.

La commune de La Feuillie est concernée par une portion de surface d'un site protégé NATURA 2000. Un autre site se situe à proximité sur la commune de Lorleau. Par ailleurs, 3 ZNIEFF impactent le territoire communal : le coteau de la Grippe et les Ventes Légères (type I) et la forêt de Lyons (type II).

1.4 DOSSIER DU PROJET.

Rappelons que, par délibération du 20 mars 2015, le conseil municipal de La Feuillie a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de la commune.

Le 28 avril 2016, Monsieur le Maire a organisé une réunion d'information des Feuillois. Environ trente personnes ont assisté à cette réunion animée par la représentante du bureau d'étude Atelier Lignes au cours de laquelle les éléments de diagnostic et les orientations du PADD ont été présentés.

Le 20 septembre 2016, Monsieur le Maire a organisé une réunion de présentation du projet aux Feuillois, phase réglementaire et les Orientations d'aménagement et de Programmation.

Un registre a été mis à la disposition de la population. 16 observations ont été recueillies demandant à conserver la possibilité de construire sur les parcelles en causes.

L'organisation, au cours de l'élaboration du projet, de ces 2 réunions montre une volonté d'information de la population. Les deux comptes-rendus de ces réunions constituent un bilan de la concertation avec le public. Le bilan de la concertation a été arrêté par le conseil municipal le 5 juillet 2017.

Le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme comprend 8 fascicules reliés.

Le rapport de présentation :

Volume 1- Etat initial :

1- Contexte intercommunal, planification et structuration du territoire :

La commune est étendue sur une très grande superficie. Elle fait partie du bassin de vie de Gournay en Bray, même si 40% de ses actifs travaillent sur les grandes aires urbaines limitrophes. La Feuillie appartient à la communauté de communes des Quatre Rivières qui elle-même participe au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Bray.

La commune de La Feuillie est en dehors du territoire de la directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Seine.

Le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), en cours de réalisation, est conduit par le PETR du Pays de Bray correspond à la zone d'influence de ce dernier.

La commune est concernée par la charte paysagère du Pays de Bray, la Schéma Régional Climat Air Energie de la Région Haute Normandie, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute Normandie, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie et le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEMA) de Seine Maritime.

Le tissu urbain est caractérisé par un périmètre central ancien très restreint cerné par un tissu résidentiel et de nombreux hameaux dispersés sur le territoire. Le POS a généré une grande consommation d'espace (54 logements sur 11 années pour 12 ha soit 4,4 logements par ha).

70% des actifs travaillent en dehors de la commune alors que 30% des emplois sont occupés par des habitants de la commune. 80% des migrations domicile-travail se font en voiture. De nombreux chemins relient les hameaux à la partie centrale mais les distances à parcourir, du fait de l'étalement de la commune sont un obstacle au développement des déplacements doux.

La commune abrite 60 entreprises pour 509 actifs. Le Taux de chômage (9,8%) est inférieur à la moyenne départementale (14,2%). L'ouverture d'un centre commercial avec station-service implanté à proximité du centre-bourg est prévue. Une zone artisanale est en cours de constitution.

53% du territoire (ou 85% hors espaces boisés) est consacré à l'activité agricole (20 exploitations). Le PLU doit veiller à maîtriser l'urbanisation aux abords de ces exploitations. En outre, 8 exploitations relèvent du régime des installations classées.

2- Analyse des tendances démographiques :

Le diagnostic territorial met en exergue les projections démographiques en fonction des objectifs et enjeux communaux à l'horizon 2027. Les élus ont opté pour le scénario qui consisterait à accueillir sur une période de dix ans environ 175 habitants. En effet, la commune souhaite poursuivre le renouvellement de sa population, répondre à la demande de logements et pérenniser les équipements publics et de loisirs. Cette population supplémentaire et l'évolution de la taille des ménages nécessiteront la construction de **75 à 85 logements** entre 2012 (date du dernier recensement) et 2027¹.

¹ 15 nouveaux logements entre 2012 et 2016 / 45 CU en 2014 et 25 en 2015 / + de 20 ha consommés

3- L'état initial de l'environnement :

La commune de La Feuillie est localisée sur un ensemble géologique formant un plateau d'une altitude moyenne de 180 m. Les cavités souterraines ont été recensées donnant lieu à la rédaction de 94 fiches d'indices.

Le bassin versant étudié présente une sensibilité faible aux remontées de nappes (au niveau des plateaux). Les principaux talwegs présentent, quant à eux, une sensibilité moyenne à très forte. La commune a été placée 4 fois en état de catastrophe naturelle sur les 17 dernières années. Les 119 mares et les 21 km de fossés recensés (facteur facilitant l'infiltration des eaux) seront protégés. Il est à noter que le centre bourg est (ou a été) sensible aux ruissellements. Plusieurs ouvrages ont été réalisés pour assurer le transfert de ces ruissellements.

La particularité de la commune de La Feuillie est qu'elle se situe au centre d'une clairière forestière de la Forêt domaniale de Lyons. La trame verte et bleue devra être préservée pour favoriser les connexions entre les réservoirs de biodiversité. A noter toutefois une difficulté liée à la RN31 qui forme une coupure artificielle du territoire.

Cet axe routier est classé en catégorie 3 ou 4 selon la réglementation liée au bruit. Ce classement induit des sujétions particulières pour les constructions situées dans la bande de 30/100 m.

Rappelons que la commune de La Feuillie est concernée par une portion de surface d'un site protégé NATURA 2000. Un autre site se situe à proximité sur la commune de Lorleau. Par ailleurs, 3 ZNIEFF impactent le territoire communal : le coteau de la Grippe et les Ventes Légères (type I) et la forêt de Lyons (type II).

Des extensions du réseau d'assainissement sont envisagées pour les hameaux du Richebourg, du Vert Four et la route de Morville.

Volume 2- Rapport justificatif :

Conformément aux articles R123-4 à R123-8 du Code de l'Urbanisme, le projet a identifié les zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

La zone urbaine comprend cinq secteurs : la zone urbaine centrale (UC), la zone urbaine résidentielle (UR), la zone urbaine des Hameaux (UH), la zone urbaine économique (UE) elle-même divisée en zone urbaine économique commerciale ou artisanale :

- ✚ **La zone urbaine centrale (UC)** correspond aux espaces bâtis de moyenne densité du bourg. Le tissu bâti comprend le cœur historique de La Feuillie et les extensions résidentielles plus récentes sous la forme de lotissements.
- ✚ **La zone urbaine résidentielle (UR)** correspond au bâti pavillonnaire groupé en continuité du centre bourg (Vert Four, Val Laurent et Trou Méru). Les zones UC et UR disposent d'un potentiel de densification estimé entre 29 et 38 logements² pour 3ha, sans tenir compte des PC accordés depuis 2012 ou des changements de destination.
- ✚ **La zone urbaine des hameaux (UH)** correspond aux bâtis peu denses en périphérie des centralités ou des hameaux bien constitués. Ces hameaux ont une vocation essentiellement résidentielle. Le zonage a été réalisé en vue de ne pas étendre la tache bâtie existante de ces hameaux vers les terres agricoles et les espaces naturels. Ce secteur présente un potentiel d'environ 56 nouvelles constructions.
- ✚ **La zone urbaine économique (UE)** correspond aux secteurs dédiés à l'activité économique non compatible avec les secteurs de l'habitat (zone d'activité existante le long de la RN31).

² Selon l'hypothèse retenue 15 log/ha ou 20 log/ha

La zone à urbaniser (AUa), correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques sont proches et que les réseaux présentent une capacité suffisante, les zones AU sont indicées :

- + **Zone AUR** correspond à un habitat futur moyennement dense, la zone AURa ciblant principalement l'habitat avec gabarit autorisant l'habitat intermédiaire.
- + **Zone AUE** est destinée à recevoir les activités économiques, la zone AUEa étant dédiée principalement aux activités commerciales.

Les objectifs recherchés sont le renforcement de la centralité du bourg pour limiter l'étalement urbain vers les secteurs agricoles et naturels, favoriser la mixité sociale, raccorder les nouvelles constructions aux lieux de vie de la commune.

Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux espaces de la commune à protéger ou non en raison de la qualité des sites, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espace naturel. La zone comprend un secteur de zone Na correspondant au site classé Natura 2000 et à la ZNIEFF de type 2. L'objectif de cette zone est de permettre l'évolution du bâti existant autour de la construction principale à usage d'habitation.

La zone agricole stricte (A) correspond aux espaces agricoles exploités recensés dans le cadre de l'enquête agricole. Cette zone comprend plusieurs secteurs de zone :

- + **Zone Ap** : secteur agricole patrimonial localisé au Nord de la commune disposant d'un paysage typique du Pays de Bray justifiant des règles particulières sur l'aspect extérieur des constructions agricoles (y compris le hameau de Mazis),
- + **Zone An** : site inscrit du château de Richebourg (règles particulières sur l'aspect extérieur des constructions agricoles et sur l'aménagement des espaces extérieurs)

La préservation et la pérennisation de l'activité agricole et des exploitations, éviter le mitage de l'espace agricole et permettre l'évolution des constructions existantes sont les objectifs recherchés de la zone.

Volume 3- évaluation environnementale :

Le territoire de la commune comprenant une partie d'un site NATURA 2000, le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale afin de garantir un projet de moindre impact sur l'environnement (articles L121-10 et R104-9 du code de l'urbanisme). Le contenu de cette étude doit répondre aux attentes reprises par l'article R151-3 du code de l'urbanisme :

- + **Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte :**
 - ✓ Directive territoriale d'aménagement de l'Estuaire de la Seine : la commune de La Feuillie ne rentre pas dans son périmètre.
 - ✓ La charte paysagère du Pays de Bray est prise en compte notamment par les orientations 1 et 2 du PADD (mise en valeur des continuités écologiques et protection du patrimoine bâti) et par les prescriptions du règlement (classement en zone Ap).
 - ✓ Schéma régional Climat-Air-Energie de la Région Haute Normandie : favoriser les déplacements doux et le commerce local pour limiter les déplacements.
 - ✓ Le Schéma de cohérence écologique de Haute Normandie est respecté en particulier sur la consommation d'espaces puisque les zones dédiées à l'habitat ont été revues de (100 ha rendus à l'agriculture). Les continuités écologiques ont fait l'objet d'une attention particulière.
 - ✓ Le SDAGE Seine Normandie : un schéma de gestion des eaux pluviales a été réalisé pour l'élaboration du PLU.

- ✓ Le SIEOM du Pays de Bray est directement concerné par le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés. Les AOP reprennent des dispositions pour faciliter le passage des camions de collecte.
- ✚ Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan :
 - ✓ Zones NATURA 2000 : les incidences du PLU sont nulles à positives sur la protection des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.
- ✚ Mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement :
 - ✓ Enjeux faune et flore : mise en valeur du paysage, protection des corridors et réservoirs de biodiversité, préservation ou création de boisements.
 - ✓ Enjeux paysages : limitation des hauteurs et contraintes sur les aspects extérieurs, intégration des constructions (dans les zones Ap et An), abandon des projets limitant la perspective sur le clocher.
 - ✓ Enjeux déplacements : interdiction des accès directs sur la RN31, limitation de la vitesse, aménagements sur la RN31, promotion des cheminements doux.
 - ✓ Enjeu bruit : réduction de la vitesse sur la RN31, zones d'habitat éloignées de la RN31.
 - ✓ Risques hydrauliques et pollutions : recensement des zones liées aux risques d'effondrement, interdiction de construire dans les zones de ruissellement et d'inondation, réalisation d'ouvrages hydrauliques.
 - ✓ Bioclimatisme : sens de faitage à respecter pour maximiser les apports solaires en hiver.

L'étude « Loi Barnier » en vue de l'aménagement de 2 zones d'activités : après un état des lieux, le document présente les études d'implantation de la zone artisanale et de la zone commerciale. Ces zones étant situées dans la bande de 75 m de chaque côté de la RN31, cette étude préalable est prévue par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

- ✚ Etat des lieux : cette partie concerne principalement l'accessibilité des zones et en particulier la desserte par la RN31 qui supporte un volume de trafic très important. La vitesse sur cet axe est limitée à 70 Km/h. Il existe 3 carrefours équipés de tourne-à-gauche permettant de desservir notamment les 2 futures zones d'activités. Il n'y a pas d'offres de stationnements, de cheminements piétons aménagés ni de voies cyclables. L'étude de circulation conclut à la nécessité de réduire à 50 km/h la vitesse sur la RN31, à mettre en place des îlots en dur à la place du marquage au sol pour matérialiser les tourne-à-gauche et à l'aménagement de traversées piétonnes et de cheminements doux le long de la RN31.
- ✚ La zone artisanale : s'étend sur un terrain non bâti et non agricole de 2,39 ha qu'il est prévu de diviser en 8 lots. A l'heure de pointe du matin, la zone artisanale générera un trafic supplémentaire de 126 véhicules/heure (105 arrivées – 21 départs). Les constructions de la zone devront respecter l'intégration paysagère et une bande de recul de 25 m par rapport à la RN31 est prévue.
- ✚ La zone commerciale : s'étend sur un terrain agricole cultivé de 1,25 ha. Le projet comprend la construction d'un magasin d'une surface de vente de 990 m², un parking de 125 places, une station-service de 4 pistes, un « drive » et une voie de dépotage réservée aux poids lourds. Les accès directs via la RN31 seront interdits, l'accès se fera par la rue du Val Laurent permettant ainsi un stockage temporaire des véhicules sur la voie. Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport de la limite

d'emprise de la RN31 (5 m pour le stationnement). L'étude sur le volume de trafic engendré par ce commerce évalue les entrées-sorties en heure de pointe à 100 véhicules/heure dans chaque sens. Compte tenu de l'origine de la clientèle (centre-bourg, véhicules en passage régulier), le flux supplémentaire généré par le magasin en heures de pointe est estimé à 50 véhicules/heure. Les aménagements décrits en première partie concourent à assurer la sécurité des usagers. Une attention particulière devra cependant être portée à l'aménagement des liaisons douces.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables précise les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune :

- ✚ Des continuités écologiques à mettre en valeur,
- ✚ Un patrimoine bâti à protéger,
- ✚ Des conditions de déplacements à améliorer,
- ✚ Une offre d'équipements à renforcer,
- ✚ Un développement maîtrisé de l'habitat à envisager,
- ✚ Activité économique à développer,
- ✚ Une utilisation durable des ressources énergétiques à promouvoir,
- ✚ Une dynamique urbaine dans le bourg à poursuivre.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les conditions d'aménagement des zones commerciales et artisanales et des zones à urbaniser avec, pour chacune, la présentation des objectifs de cadre de vie et de paysages, la gestion des eaux pluviales, l'organisation des déplacements et les objectifs attendus de l'habitat (mixité intergénérationnelle / fonctionnelle / sociale, qualité des ambiances et de l'architecture). Les zones à urbaniser reprises dans l'OAP sont :

- ✚ Terrain 3 route de Morville³ : surface 5498 m² soit 3574 m² hors VRD / 5-7 logements⁴
- ✚ Terrain 7 rue du Vert Four : surface 8051 m² soit 5233 m² hors VRD / 8-10 logements
- ✚ Terrain 1 Centre Bourg derrière l'église : surface 10151 m² soit 6598 m² hors VRD / 10-13 logements
- ✚ Terrain 6 Centre Bourg derrière l'église : surface 4100 m² soit 2665 m² hors VRD / 4-5 logements

Soient 27/35 logements prévus par les OAP qui n'évoquent pas le terrain N°4 situé rue de Morville. Un document présentant l'esquisse d'aménagement du secteur de l'église Saint Eustache est joint à l'OAP.

La commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) après un examen de l'état des lieux, la commission émet un avis sur les secteurs amenant à une réduction des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Cet avis est favorable pour l'ensemble des zones. **Il est assorti d'une remarque portant sur la cohérence entre les orientations chiffrées en termes de développement, le volume de constructions à réaliser et leur répartition entre le bourg et les différents hameaux.**

Les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, ce dossier ne comporte que la carte relative à la RN31. Pour le texte, il existe un renvoi sur le site de la préfecture.

³ Le chiffre renvoie au N° figurant en page 102 du rapport de présentation-volume 1

⁴ Le premier chiffre correspond à une densité de 15 logements/ha et le second 20 logements/ha

Les servitudes d'Utilité Publique (documents graphiques et pièces annexes) : Le respect des servitudes publiques est contrôlé par les autorisations d'urbanisme et un projet non conforme à la servitude d'utilité publique doit être refusé dès lors que celle-ci a bien été intégrée dans le document d'urbanisme applicable.

Le Porter à Connaissance (PAC) des services de l'Etat, daté de juillet 2016, complété par les réponses des services gestionnaires des réseaux, recense les Servitudes d'Utilité Publiques. La commune est traversée par 2 lignes de transport d'électricité d'une tension supérieure à 63Kv. L'église Saint Eustache et « la ferme de La Feuillie » bénéficient d'une protection MH.

Un document annexe, difficilement lisible, reprend les différents réseaux implantés sur la commune avec un document technique correspondant. Il comprend : le réseau d'assainissement, le réseau d'eau potable et le schéma de gestion des eaux pluviales. Le rapport annuel d'activité 2015 du SIEOM du Pays de Bray complète ces documents en ce qui concerne la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Le diagnostic de l'activité agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture en juillet 2015. 53% de la surface du territoire sont utilisés par l'agriculture soit 2100 ha. Une augmentation de 15% de la surface mise en valeur par les exploitations de la commune est observée sur la période 1988 à 2014. Une augmentation de 60% des terres labourables est constatée au détriment des surfaces en herbe. Le nombre d'exploitations agricoles sur le territoire communal a considérablement diminué passant de 58 à 20.

Certains corps de ferme sont, dans les hameaux, et en contact direct avec le secteur bâti. Il apparaît nécessaire de limiter les constructions à usage d'habitation aux abords des exploitations et en particulier des élevages afin de ne pas fragiliser ces exploitations et ainsi d'éviter les sources de conflit de voisinage entre les résidents et les exploitants. Les sites d'exploitation de la commune ont été identifiés en page 35 du rapport de présentation – volume 1.

Le règlement écrit édicte les règles de construction relatives à chaque zone. Il est complété par des prescriptions complémentaires concernant les espaces, les caractéristiques paysagères, les immeubles et bâtiments à protéger.

Le bilan de la concertation, rappelons que le 28 avril 2016, Monsieur le Maire a organisé une réunion d'information des Feuillois. Environ trente personnes ont assisté à cette réunion animée par la représentante du bureau d'étude Atelier Lignes au cours de laquelle les éléments de diagnostic et les orientations du PADD ont été présentés.

Le 20 septembre 2016, Monsieur le Maire a organisé une réunion de présentation du projet aux Feuillois détaillant la phase réglementaire et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Un registre a été mis à la disposition de la population. 16 observations ont été recueillies demandant de conserver la possibilité de construire sur les parcelles en cause.

Date	Nom	Parcelle	Demande
2016	Serge Hellot	568	Constructibilité
31/05/2016	Indivision Foubert	H372, H398	Constructibilité
--	Ghislaine Bachelet	--	Zone UE
02/06/2016	Marc Jeamblu	124, 910	Constructibilité
29/06/2016	Alain Delamare	346	Division d'un terrain constructible
30/09/2016	Yvette Bachelet	1017, 1018, 1019, 472,	Constructibilité
03/10/2016	M. Duvivier	1061	Division et constructibilité de la parcelle

08/10/2016	Romain Vallée	C330	Constructibilité, CU en 2011
29/09/2016	M. Boucheny	354	Constructibilité et changement de destination d'un bâtiment agricole
16/10/2016	Béatrice Wissart	287, 330	Constructibilité
21/10/2016	Sébastien Oursel	NB265, 227	Aménagement et extension d'un bâtiment existant
22/12/2016	Denise Vimont	Ferme de la pointe	Aménagement et extension d'un bâtiment existant
27/03/2017	Thomas Roussel	239, 240	Reconstruction à l'identique après sinistre, aménagement d'un tennis et d'une piscine
28/02/2017	Nathalie Tahon	331, 370	Constructibilité
29/05/2017	Mickaël Dournel	C250, C397	Constructibilité, CU
06/09/2017	Marguerite Désurmont	433	Constructibilité

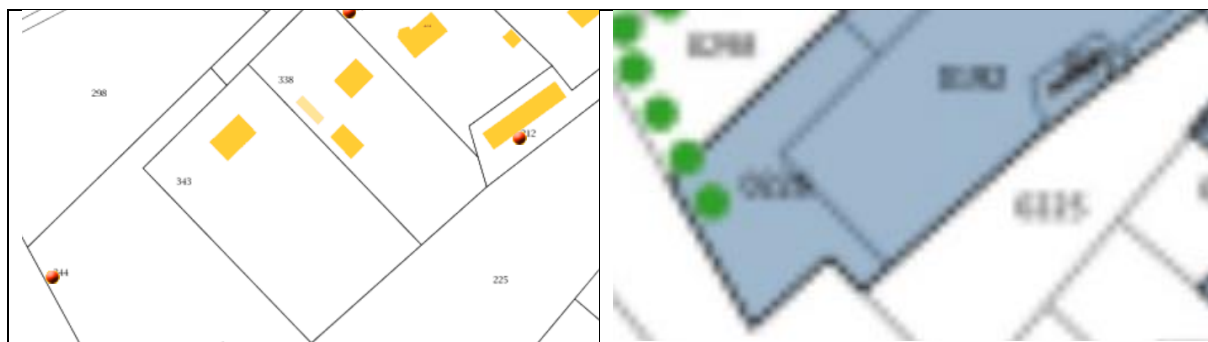
D'autres documents non archivés dans ce cahier m'ont été remis le 11 janvier 2018 :

Date	Nom	Parcelle	Demande
31/05/2016	Mme Le Plage pour l'indivision Foubert	H372, H398	Lettre cachetée à l'intention du commissaire enquêteur / copie du courrier figurant dans le cahier
29/09/2016	M. Lecureux	360	Conteste l'existence d'une cavité souterraine
31/05/2012	M. Jean-Michel BLIER	397	Demande de modification du zonage

Certaines de ces contributions ont été prises en compte et ont permis de faire évoluer le projet. Un message internet m'a été remis le 11 janvier 2018 par la mairie de La Feuillie. Il émane de M. Michael BOUCHENY et concerne la parcelle OJ354 située en zone agricole sur une partie de laquelle le pétitionnaire demande la possibilité de construire.

Les avis des Personnes Publiques Associées,

Le plan de zonage : deux plans de délimitation des zones sont joints au dossier. Ils sont bien présentés et facilement lisibles. Cependant, la numérotation des parcelles ne correspond pas toujours avec les états du cadastre. La difficulté principale réside dans l'absence de mention des constructions supposées être les plus récentes. Ces plans ne sont pas à jour par rapport au cadastre (voir l'exemple ci-dessous pour le sud du Haut Manoir) :



Cette absence d'actualisation des plans limite l'analyse de la pertinence de la détermination du zonage.

1.5 LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Conformément à l'article L134-4 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supra-communaux suivants :

- **La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine (DTA)**, qui exprime les enjeux de l'Etat sur le territoire, a été approuvée par décret en Conseil d'Etat en juillet 2006. La commune de La Feuillie ne fait pas partie du territoire de la DTA de l'estuaire de la Seine.

- **Les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion de l'Eau (SDAGE)** du Bassin Seine-Normandie a été approuvé le 5 novembre 2015. Le PLU de La Feuillie répond à ces orientations en particulier pour :

Orientations du SDAGE	Dispositif du PLU répondant à ces orientations
Diminuer les pollutions ponctuelles ou diffuses,	Les zones de développement urbain sont desservies par le réseau d'assainissement ⁵ , Les activités industrielles sont interdites sur le territoire communal (sauf en secteur UE, sous conditions)
Limiter et prévenir le risque d'inondation	Identification des zones de ruissellement

Le projet de PLU répond ou n'est pas en contradiction avec les orientations du SDAGE.

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Bray** : son périmètre a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 5 octobre 2014. Il intègre la commune de La Feuillie. Les objectifs généraux poursuivis par le PETR du Pays de Bray ont été arrêtés par le comité syndical le 12 avril 2016 parmi lesquels nous remarquerons les 3 dispositions suivantes :

- + Favoriser un développement équilibré et respectueux de l'identité Brayonne ;
- + **Maîtriser l'étalement urbain et assurer l'utilisation économe des espaces naturels et des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ;**
- + Assurer la sauvegarde et la valorisation du patrimoine bâti Brayon, des sites, des paysages et des milieux naturels ordinaires et patrimoniaux, notamment associés à la Boutonnière ;

En l'attente de l'approbation du SCoT du Pays de Bray, si le PLU de la commune de La Feuillie prévoit une ouverture à l'urbanisation, une demande de dérogation devra être déposée auprès de Madame la Préfète de Seine Maritime.

- **La charte paysagère du Pays de Bray** : la commune de La Feuillie est signataire de cette charte avec les autres collectivités du syndicat mixte d'aménagement et de développement du Pays de Bray. Le tableau suivant présente les axes de la charte et les actions particulières envisagées dans le projet de PLU :



Orientations de la charte	Dispositif du PLU répondant à ces orientations
Economie, emploi et paysages	Sauvegarder le bâti rural avec les professionnels et les artisans locaux
Valorisation de l'espace et de l'environnement	Inciter à l'utilisation des techniques alternatives pour l'assainissement pluvial des projets brayons, Utiliser des espaces à proximité des infrastructures comme vergers conservatoires,

⁵ Le réseau d'assainissement collectif est limité aux zones urbaines centrales et résidentielles

	Poursuivre la mise en valeur des panoramas et la « route des paysages »,
Vie locale de qualité	Subventionner des études paysagères et d'environnement préalables à des documents d'urbanisme, Aider à l'aménagement des villages et du centre bourg ;
Animation et communication	Communiquer sur la charte.

- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Pays de Bray** : le SRCE a été approuvé par le Conseil Régional de Haute Normandie le 13 octobre 2014 et adopté par arrêté le 18 novembre 2014. La trame verte et bleue (TVB) est un outil de préservation, de régénération, voire de constitution de continuités écologiques.

Les orientations mises en œuvre à l'échelle de la commune sont les suivantes :

-  Limiter la consommation d'espaces pour préserver les zones agricoles et naturelles ;
-  Préserver et reconstituer les ceintures vertes du village et des hameaux ;

1.6 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Observons préalablement que la **Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie (MRAe)** a été saisie, le 20 juillet 2017, d'une demande d'avis du projet de PLU adopté par le conseil municipal le 5 juillet 2017. La mission s'est réunie le 12 octobre 2017 et a rendu l'avis résumé comme suit :

- ✚ L'évaluation environnementale (obligatoire compte tenu de l'existence d'un site NATURA2000) est peu approfondie ; l'autorité environnementale recommande de mieux prendre en compte les risques naturels et les nuisances et de compléter l'analyse des incidences sur l'ensemble des sites NATURA2000.

Réponse de la commune : le rapport de présentation sera complété sur ces différents points.

- ✚ Certains documents sont peu lisibles (taille, échelles, légendes illisibles...)
- ✚ **Le PLU pourrait préciser la consommation totale d'espace compte tenu des scénarii démographiques envisagés et préciser la localisation des densifications retenues dans les hameaux et les bâtiments pouvant changer de destination** ; l'autorité environnementale recommande de définir clairement les objectifs d'urbanisation pour l'habitat en prenant en considération l'ensemble du foncier susceptible de changer de destination, ainsi que le comblement des dents creuses dans les hameaux pour modérer la consommation de l'espace.

Réponse de la commune : la technique de délimitation des zones urbaines des hameaux sera précisée.

- ✚ L'autorité environnementale recommande que les préconisations réglementaires paysagères ainsi que les éléments paysagers soient identifiées dans le règlement graphique.

Réponse de la commune : Les règles de recul figurent dans le règlement écrit et dans ce cas, il n'est pas obligatoire de le représenter dans le règlement graphique.

Observons également que la **commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)** émet un avis favorable pour l'ensemble des zones. Cependant, concernant les parcelles non bâties retenues au sein de la trame urbaine, elle relève *le travail réalisé pour réduire, par rapport à l'ancien POS, les possibilités de construction au sein des hameaux, qui restent toutefois importantes. La commission craint un rapprochement de l'urbanisation des hameaux.* Concernant le secteur AUEa, la commission demande de soigner les aspects paysagers et architecturaux.

Une réserve concerne la gestion des habitations en zones agricoles et naturelles en matière d'insertion dans l'environnement et de compatibilité avec la protection des sites.

La commission a complété son avis par une remarque portant sur la cohérence entre les orientations chiffrées en terme de développement, le volume de constructions à réaliser et leur répartition entre le bourg et les différents hameaux.

Réponse de la commune : l'ensemble de ces points ont été retenus par la commune et seront pris en compte.

Le projet d'élaboration a été notifié aux **Personnes Publiques Associées** qui ont fait les observations suivantes :

- **La direction départementale des territoires et de la mer de Seine Maritime**, émet un avis favorable avec réserves au projet de PLU.

- ✚ La traduction réglementaire des risques relatifs aux cavités et aux inondations nécessite d'être renforcée (concordance des échelles entre les plans des cavités et le plan de zonage, prescriptions complémentaires dans les zones de ruissellement et d'inondations, présentation du risque inondation insuffisante).

Réponse de la commune : les plans seront mis à jour et le règlement sera modifié dans le sens des observations.

- ✚ Les zones AURa « centre-bourg/église » et AUR « route de Morville » sont irrégulières car elles ne sont pas toutes desservies par des réseaux existants. Le projet d'extension de la zone AUE artisanale doit être plus largement justifié. Concernant la zone AUEa, il convient d'améliorer l'intégration paysagère de ce secteur en reprenant dans le règlement des prescriptions issues de l'étude « Loi Barnier ».

Réponse de la commune : la voirie ne peut pas être financée avant la finalisation du découpage de la zone. La justification de l'extension de la zone artisanale se trouve dans le diagnostic du PETR où il est relevé que le foncier disponible est rare en dehors de La Feuillie.

- ✚ L'évaluation du besoin en logements sur le territoire communal doit être clarifiée et le rapport de présentation doit apporter des justifications sur l'inadéquation relevée entre le besoin en logements et le potentiel foncier disponible, *afin de s'assurer que le projet de territoire retenu ne développera pas de façon trop importante l'urbanisation dans les hameaux et que celui-ci soit bien établi dans l'objectif de modérer au mieux la consommation d'espace sur le territoire.*

Réponse de la commune : les incohérences seront modifiées et le rapport de présentation sera complété.

- ✚ En matière de déplacements, il serait utile d'identifier sur le plan de zonage les cheminements doux à maintenir ou à créer et d'ajouter les emplacements réservés à cet effet (RN31 ou autres). Les actions destinées à favoriser le covoiturage ne se traduisent pas dans le règlement.

- **Le pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Bray** n'émet pas d'avis sur le projet de PLU, le SCoT étant actuellement en cours d'élaboration. Le syndicat précise néanmoins qu'il existe d'autres sites NATURA 2000 dans les communes voisines, que le périmètre du SCoT a été réduit au territoire du PETR lequel est composé de 3 communautés de communes et de 116 communes.

Réponse de la commune : ces points seront modifiés dans le rapport de présentation du PLU.

- **Le syndicat mixte d'études, d'aménagement et d'entretien des Bassins Versants de l'Andelle et du Crevon** émet un avis favorable à ce projet de PLU.

- **La Chambre d'Agriculture de la Seine Maritime** émet un avis réservé à ce projet de PLU. Ces réserves concernent le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement :

1. Concernant le rapport de présentation :

- ✚ Le potentiel densifiable au sein de la trame bâtie n'a pas été suffisamment identifié. Une sous-évaluation de ce dernier remettrait en cause les projets d'ouverture à l'urbanisation. Les besoins en logements identifiés varient entre 75 et 85 logements. Le potentiel réalisable dans les espaces mutables varie de 107 à 122 logements,

Réponse de la commune : le potentiel urbanisable correspond à 92/101 logements pour un besoin estimé de 70 logements. Le potentiel ouvert à l'urbanisation est légèrement supérieur aux besoins afin de tenir compte du phénomène de rétention foncière.

- ✚ L'ouverture à l'urbanisation des zones économiques est peu documentée alors que cela représente une surface de 3 ha.

Réponse de la commune : ce point sera complété à partir des éléments fournis par la CCI.

2. Concernant le plan de zonage :

- ✚ **Le zonage Uh a été largement appliqué et notamment pour des espaces bâtis qui ne peuvent être considérés comme des hameaux suffisamment constitués. A noter que le recours à la Loi Macron permet la réalisation d'extensions,**

Réponse de la commune : la délimitation des zones UH a fait l'objet de nombreux échanges entre la collectivité, l'Etat et Atelier Lignes. Ces hameaux classés en zone UH sont constitués d'un nombre important de constructions ne présentant pas un caractère agricole mais urbain.

3. Concernant le plan de zonage :

- ✚ Article A-2-1 : revoir à la baisse les possibilités d'extensions (20-30% au lieu de 50%),
Réponse de la commune : ce point n'a pas fait l'objet d'observations de la part des services de l'Etat ou autres.

- ✚ Article A-4-2 : il serait souhaitable que le recul de 30 m par rapport aux espaces boisés ne s'applique pas aux constructions agricoles ;

Réponse de la commune : ce point n'a pas fait l'objet d'observations de la part des services de l'Etat ou autres.

- ✚ Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont largement utilisés pour la réalisation des toitures des bâtiments agricoles.

Réponse de la commune : nouvelle proposition / les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés ou ondulés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

- **La CCI Rouen Métropole** émet un avis favorable au projet de PLU en émettant des remarques relatives au rapport de présentation, aux orientations d'aménagement et de programmation ainsi que sur le règlement :

1. Concernant le rapport de présentation :

- + **La majorité des logements prévus seront implantés dans les hameaux (56/85) en contradiction avec l'objectif 7 du PADD d'étoffer le centre-bourg,**
Réponse de la commune : la programmation urbaine doit prendre en compte les différents aspects de la commune. Les zones de hameaux ne peuvent être oubliées dans la réflexion, surtout qu'ils ont déjà un caractère urbain.
- + Les logements disposant de 4/5 pièces sont sous-représentés mais il n'existe aucune disposition concrète d'incitation,
Réponse de la commune : le choix de la commune est de promouvoir le logement intermédiaire pour diversifier l'offre en logements sur la commune (Cf OAP)
- + Le renforcement de la desserte numérique sera rendu difficile par la dispersion de l'habitat dans les hameaux,
Réponse de la commune : pas de réponse
- + Le PLU ne prévoit aucune disposition visant à maintenir le commerce de proximité en centre-bourg.
Réponse de la commune : Cette possibilité n'a pas été retenue par les élus.

2. Concernant les orientations d'aménagements et de programmation :

- + Il y a une contradiction entre le maintien de la vue sur le clocher depuis la RN31 et la création d'un alignement boisé au même endroit,
Réponse de la commune : le gabarit des arbres sera adapté
- + Demande que l'espace planté bordant la RN31 dans la zone AUe soit intégré dans le ratio des 20% d'espaces perméables.
Réponse de la commune : ce point sera analysé

3. Concernant le règlement :

- + Réserves sur la possibilité d'implanter des commerces de détail et des services de proximité dans la zone UR (éparpillement des équipements commerciaux),
Réponse de la commune : ce point sera analysé
- + Fournir une définition d'une « construction constituant un gîte non démontable »,
Réponse de la commune : le règlement sera modifié sur ce point
- + Articles 4-2 et 4-3 : remplacer le vocable arbres par « alignement boisé »,
Réponse de la commune : le règlement sera modifié sur ce point

- ✚ Article UR-5 : l'imposition d'une distance égale à la « moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis » n'est pas justifiée (risques liés à l'eau)

Réponse de la commune : cette règle vise à permettre un éclairage maximum des constructions

- ✚ Autoriser les toitures mono-pentes pour les annexes jointives.
Réponse de la commune : le règlement sera modifié sur ce point

- **La région Normandie**, interrogée par lettre du 11 juillet 2017, n'a pas répondu à la demande d'avis.
- **Le Conseil départemental de Seine Maritime**, interrogé par lettre du 11 juillet 2017, n'a pas répondu à la demande d'avis.

1.7 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Par décision du 20 novembre 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour cette enquête présentée par la commune de La Feuillie.

J'ai pris contact avec Madame Sophie SAUNIER, chargée du secrétariat général au sein de cette commune et nous avons convenu d'une rencontre le 24 novembre 2017 en mairie de La Feuillie pour la remise du dossier. J'ai également pris rendez-vous avec Monsieur le Maire de La Feuillie pour le 28 novembre. Au cours de cette réunion, le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme m'a été présenté par Monsieur le Maire.

Certains points relatifs à l'organisation de l'enquête ont été précisés et en particulier :

- Les conditions du déroulement de l'enquête (dates et lieu des permanences),
- Les conditions réglementaires du déroulement de l'enquête (publicité dans les journaux, affichage, formalités de clôture, registre, communication numérique, ..)

Le 11 janvier 2018 à 14h30, accompagné de monsieur René DEVIN, adjoint, j'ai visité la commune de La Feuillie et notamment les nombreux hameaux.

1.8 MODALITES DE L'ENQUETE

Monsieur le Maire de La Feuillie a pris le 29 décembre 2017 l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, conformes aux lois et décrets applicables, qui sont les suivantes :

- L'enquête s'est déroulée sur une période de 32 jours du 15 janvier au 15 février 2018 inclus.
- Un exemplaire du dossier soumis à l'enquête et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci :
 - les mardi et jeudi de 14 h à 16 h
 - les samedis de 9 h à 12 h
- Le dossier du PLU était consultable sur le site internet : www.lafeuillie76.fr

Le public pouvait déposer ses observations sur les registres d'enquête, côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur, les adresser par courrier à la mairie ou par voie dématérialisée à l'adresse suivante : plu@lafeuillie.fr

- Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans la salle de réunion de la mairie aux jours et heures suivants :
 - lundi 15 janvier 2018 de 14h30 à 18h30
 - mercredi 24 janvier 2018 de 14h30 à 18h30
 - samedi 3 février 2018 de 9h00 à 12h00
 - jeudi 15 février 2018 de 16h30 à 20h00

Un avis au public, faisant connaître l'ouverture de l'enquête, a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et a été rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête

dans les journaux suivants : le *Paris Normandie* et les *informations dieppoises*⁶ ainsi que dans le journal local *l'éclair/la dépêche*⁷. Un exemplaire des journaux dans lesquels les avis ont été publiés a été joint au dossier d'enquête.

L'avis d'enquête de format A3 et de couleur jaune a bien été affiché aux lieux habituels de l'affichage administratif communal, à la mairie et à l'office du tourisme comme j'ai pu le constater à l'occasion de mes déplacements.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront à disposition du public en mairie et mis en ligne sur le site www.lafeuillie76.fr.

⁶ Paris Normandie des 29/12/2017 et 16/01/2018 et les informations dieppoises des 30/12/2017 et 16/01/2018

⁷ L'éclair/la dépêche des 3 et 17 janvier 2018

2-DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 PUBLICITE DE L'ENQUETE

Les publications dans la presse ont été effectuées par la mairie une première fois dans le *Paris Normandie édition de Rouen* du 30 décembre 2018, *Les informations dieppoises* du 29 décembre 2018 ainsi que dans *l'éclair/La dépêche* du 3 janvier 2018 et une seconde fois dans le *Paris Normandie* et *les informations dieppoises* du 16 janvier 2018 et dans *l'éclair/La dépêche* du 17 janvier 2018. La publication des avis dans 3 journaux est due au retard pris dans la commande transmise à l'agence qui gère l'hebdomadaire *l'éclair/La dépêche*. Ne pouvant diffuser l'avis dans les 15 jours précédant le lancement de l'enquête, la mairie a décidé de compléter cette publicité par une annonce dans *les informations dieppoises*. Pour le second avis, il fut décidé de le publier dans les mêmes journaux que le premier.

La publication de l'avis d'enquête publique dans les journaux locaux, sur le site internet de la commune ainsi que l'affichage en mairie visible de l'extérieur de celle-ci et devant l'office du tourisme ont concouru à une large diffusion de l'information. Un encart reprenant les horaires des permanences du commissaire enquêteur a également été diffusé dans le bulletin municipal de janvier 2018.

Le dossier complet était aussi consultable sur le site internet de la communauté de communes.

2.2 RECUEIL DU REGISTRE ET DES DOCUMENTS ANNEXES.

L'enquête s'est terminée le 15 février 2018 inclus.

Les registres ont été clos par moi-même. J'ai reçu vingt et une personnes pendant les permanences. Vingt observations ont été formulées sur le registre, trois courriers et un courriel m'ont également été remis, confirmant ou précisant les déclarations faites lors des permanences.

Documents annexés au procès-verbal de synthèse :

- ✚ Registre d'enquête publique dans lequel ont été insérés les documents suivants :
 - Lettre de Mme Rosinoer (1 page) + documents d'achat de son terrain cadastré C270
 - Les contributions de MM. Tahon et Nélin ainsi que celle de Mme Cottar
 - Un plan fourni par Mme et M. Dournel
 - Un plan fourni par M. Duchesne
 - La lettre et un plan fournis par Mme Bissegger
- ✚ Registre d'enquête publique provisoire à la suite de la disparition momentanée du premier registre
- ✚ Le registre de concertation préalable mis à la disposition du public du 31 mai 2016 à la date d'ouverture de l'enquête publique
- ✚ Message de M. Boucheny du 4 janvier 2018 (2 pages)
- ✚ Message de Mme Bachelet du 5 février 2018 (2 pages)
- ✚ Lettre de M. et Mme Dournel remise en mairie le 15 janvier 2018

3-EXAMEN DES OBSERVATIONS ET REQUETES

Les visites et contributions du public sont reprises dans la liste ci-dessous :

N°	Nom	Adresse	Dépôt ⁸	N° de parcelle	Thème
1	M et Mme ROSINOER	59, rue des Teurtres	P	270/271/292/154 155/156/157	Constructibilité
2	Mme DESURMONT	58, impasse des cornets	P	433 (35, 36)	Constructibilité
3	M. Michael BOUCHENY	11, rue du Landel	P	354	Constructibilité
4	Mme Sophie LEVISTRE	100, route de Nollevall	P	396 (Les ventes)	Constructibilité
5	M. et Mme DOURNEL	16, rue des Teurtres	P,L	C250, C397	Constructibilité
6	Mme Nathalie LAPLAIGNE	28, chemin du château St aubin Epinay	P,L	H372	Constructibilité
7	M. William WUISSART	24, impasse de la planche	P	B330	Constructibilité
8	M. DARBONNE (architecte de la famille ROSIMOER)	9, rue du logis du Roy GERBEROY-60	P	270	Constructibilité N'a pas laissé de contribution
9	M. André CARON (association De sauvegarde du patrimoine)	31, rue des écoles La Feuillie	P	AURa	Aménagement de l'arrière de l'église
10	M. François TAHON	42, impasse de la planche	P	331	Constructibilité
11	M. Adrien MELIN	9, résidence de la forêt	P	69 « Le pavillon »	Constructibilité
12	Mme Odile COTTAR	38, rue du Vert Four	P	69 « Vert Four »	Constructibilité
13	Mme BISSEGGER	12, rue des teurtres	P ⁹ L	265/289 « Les Teurtres »	Constructibilité
14	Mme Yvette BACHELET	29, rue le long de la lande	P @	1017/1018/1019/ 472	Constructibilité
15	M. DUVIVIER	25, rue des écoles	P	1061	Information sur le chemin d'accès à la parcelle 1061

⁸ P : permanence, V : visite hors permanence, @ : messagerie, L : lettre

⁹ Possibilité d'extensions et de construction d'annexes en zone A ; réponse directe ; pas de dépôt au registre mais envoi d'une lettre

N°	Nom	Adresse	Dépôt ¹⁰	N° de parcelle	Thème
16	M. Pierre CARON	133, rue le long de la lande	P	306	Possibilité d'extension
17	Mme et M. Pierre MELOT	12, place verte	P	568	Constructibilité
18	M. Benoît Duchesne	134, route de Nollevall	P	334,337,338	Règlement
19	M. Marc Jeambu	31, route de Rouen	P	910	Constructibilité
20	Indivision Ménage-Lefèvre	42, rue du Vert Four	P	452,453	Constructibilité

Les personnes dont les noms figurent en caractères gras étaient déjà intervenues pendant la phase de concertation.

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de La Feuillie fixant les conditions d'organisation de l'enquête publique, celle-ci est close le 15 février 2018. Le procès-verbal de synthèse a été remis le 17 février 2018 à M. le Maire qui était assisté de 2 adjoints. Conformément aux dispositions prévues à l'article R123-18 du code de l'environnement, M. le maire disposait d'un délai de 15 jours pour produire ses observations, soit le 3 mars 2018.

Ce 3 mars 2018, n'ayant pas été destinataire de ce mémoire, j'ai pris contact avec le secrétariat de la mairie. Il m'a été répondu qu'une version provisoire me serait envoyée rapidement. J'ai reçu ce document le même jour à 13H46 par messagerie. Au 9 mars 2018, le document définitif ne m'avait pas été transmis.

A l'examen de ce document provisoire, j'ai constaté que Monsieur le Maire n'avait formulé aucun commentaire concernant la première partie du procès-verbal relative aux contributions apportées par le public et que les réponses à mes interrogations étaient incomplètes (hameau du Haut Manoir, validité des CU évoqués).

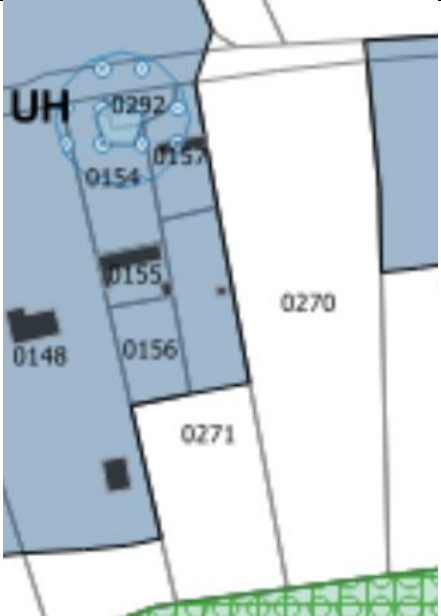

Dans ces circonstances, au cours d'un entretien téléphonique du 6 mars, j'ai informé Monsieur le Maire que je ne serai pas en mesure de respecter le délai réglementaire de trente jours pour la production du rapport et des conclusions (15 mars 2018), et j'ai sollicité une prolongation du délai de rédaction tenant compte du retard dans la production du mémoire. (Cf. lettre en annexe n°6)

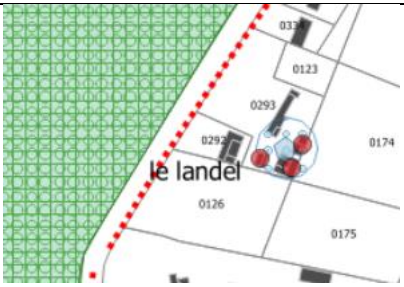
Par lettre du 12 mars 2018, Monsieur le Maire de La Feuillie a fixé la date limite de remise du rapport et des conclusions au 29 mars 2018. (Cf. lettre en annexe n°7).

Le 17 mars 2018 à 16H, j'ai reçu par messagerie la réponse détaillée de la mairie au procès-verbal de synthèse (Cf. lettre en annexe n°8). Pour chacun des sujets, les éléments sont repris dans les parties suivantes sous l'intitulé « réponse de la commune ».

¹⁰ P : permanence, V : visite hors permanence, @ : messagerie, L : lettre

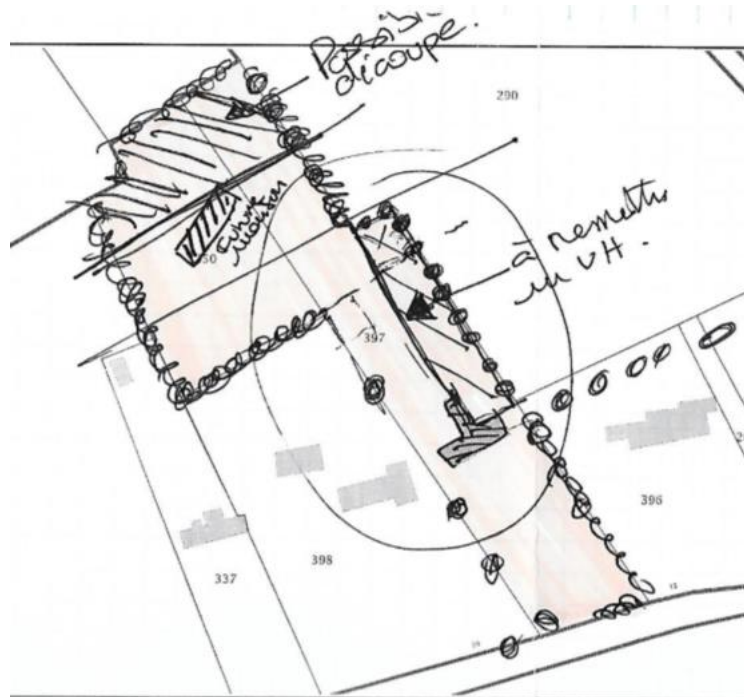
3-1 Observations du public :

1	<p>M et Mme ROSINOER 59/61 rue des Teurtres La Feuillie</p> <p>270 271 292 154 155 156 157</p>	 <p>d'habitation, ladite extension étant sise en limite de la parcelle 270. A cela s'ajoute une autre extension du bâtiment principal d'environ 12m² pour abriter un jacuzzi.</p> <p>Ce projet est complété par la construction d'un bâtiment d'environ 40m² servant de garage et de remise à bois. La construction d'une piscine couverte est également envisagée et Mme ROSINOER souhaite connaître plus précisément les conditions de réalisation de ces différents bâtiments ou extensions en fonction du classement de la parcelle 270.</p>	<p>La parcelle C270 de 6.300 m² a été acquise par Mme ROSINOER en 2006. Ce terrain bénéficiait d'un certificat d'urbanisme positif. Le projet de PLU classe les parcelles 270 et 271 en zone agricole.</p> <p>A défaut de pouvoir classer la totalité de ces parcelles en zone UH, Mme ROSINOER demande que, à tout le moins, la partie en alignement des parcelles 302 et 303 bénéficie de ce classement.</p> <p>M. DARBONNE, architecte de Mme ROSINOER, s'est présenté à la permanence pour préciser les projets de sa cliente. Ce projet consiste dans une extension d'environ 20 m² du bâtiment</p>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>La parcelle 270 n'a pas été inscrite en zone constructible UH car elle n'est pas dotée de constructions actuellement. La doctrine de l'Etat consiste à maîtriser le développement de l'urbanisation dans les hameaux.</p>			
<p>Commentaires du commissaire-enquêteur :</p> <p>Les projets de Mme Rosinoer sont réalisables en respectant les contraintes édictées à l'article A-2.1 du règlement sans qu'il soit besoin de modifier le zonage. A défaut d'applicabilité de l'article A-2.1 du règlement en raison de l'implantation du bâtiment principal en zone UH, la parcelle 157 pourrait être élargie par une bande étroite sur la parcelle 270 permettant la réalisation de l'extension.</p> <p>Je remarque cependant que la délimitation du zonage des parcelles a été réalisé différemment concernant la parcelle 147 située à l'extrémité du hameau (Cf le point B-6 suivant)</p>			
2	<p>Mme DESURMONT 58, impasse des cornets La Feuillie</p> <p>433 (35, 36)</p>	 <p>traitement, ils sont en totalité constructibles.</p>	<p>Mme DESURMONT renvoie au mail précédemment transmis. Elle s'étonne du fait que son terrain ait été divisé en 2 parties, l'une étant en zone UH et l'autre en zone A. Les terrains situés aux alentours n'ont pas fait l'objet d'un même</p>

<p>Réponse de la commune : La parcelle n'a pas été inscrite en totalité en zone constructible UH car elle est d'une grande superficie et en limite de zone agricole et boisée où le développement de l'habitat n'est pas à envisager.</p>		
<p>Commentaires du commissaire-enquêteur : Les contraintes édictées par l'article UH-3 relatives à l'implantation des bâtiments imposent que les constructions doivent observer un recul de 30m par rapport aux limites des espaces boisés classés ce qui limite fortement les possibilités de construction sur la parcelle 36. Indépendamment de cette contrainte, nous constatons que la propriété de Mme DESURMONT est la seule sur le hameau à avoir fait l'objet d'un tel découpage qui va au-delà des 30m visés dans le règlement (voir parcelles 338, 384 et 364 sur lesquelles il n'existe aucune construction mais qui sont pourtant classées en zone UH). Si la zone UH devait être maintenue sur l'ensemble du hameau (telle que prévue au projet), l'intégration de la totalité de la propriété de Mme DESURMONT en zone UH me semblerait légitime.</p>		
3	<p>M. M. BOUCHENY 111, rue du Landel La Feuillie</p> <p>354 (293, 123)</p>	 <p>Propriétaire du terrain cadastré OJ 354 depuis 09/2012 (4857m²), M. BOUCHENY souhaite construire une maison d'habitation. L'ancien POS indiquait une possibilité de construction habitable pour une surface de 150 m² maximum. Il possède actuellement une maison de 100 m² habitables en location à l'année. Sur une partie du terrain, en continuité de 2 maisons neuves (terrain voisin), M. BOUCHENY souhaite construire une maison. Il demande s'il est possible de mettre dans le PLU à venir une surface d'environ 1000 m² de notre terrain en dent creuse ?</p>
<p>Réponse de la commune : si la parcelle est classée en zone Agricole, il ne peut être réalisé de nouvelles constructions mis à part les constructions à usage agricole, et les annexes et agrandissements de constructions à usage d'habitation afin de préserver l'activité agricole en place (respect des périmètres de réciprocité liés aux installations agricoles). On notera également la proximité des espaces boisés à préserver peu compatibles avec la réalisation de constructions nouvelles à proximité (ombrage générant humidité et abattage des arbres...).</p>		
<p>Commentaires du commissaire-enquêteur : Cette partie du hameau du Landel a été classée en zone agricole et la demande de M. Boucheny ne peut être satisfaite. Il convient également de remarquer que sur ce terrain, 3 bâtiments, qui semblent appartenir à M. Boucheny, ont été recensés comme pouvant changer de destination.</p>		

4	<p>Mme Sophie LEVISTRE 100, route de Nollevall La Feuillie</p> <p>396</p>		<p>La parcelle 396 a une surface d'environ 8.000m². Elle abrite un ancien corps de ferme sur lequel 2 bâtiments sont encore implantés en fond de parcelle. Le bâtiment mentionné sur le plan au plus près de la route n'existe plus.</p> <p>A l'origine, Mme LEVISTRE souhaitait diviser la parcelle en 3 lots pour les vendre en terrain à bâtir.</p> <p>Elle est prête à accepter d'en limiter la constructibilité à la surface déterminée par l'alignement de la parcelle 395.</p> <p>Mme LEVISTRE envisage de reprendre l'exploitation des terres (50 ha) situées autour de la parcelle 396 principalement pour la culture. Les bâtiments existants seront utilisés pour le stockage des produits et l'entreposage du matériel, évitant ainsi la traversée de la commune par les tracteurs agricoles. Si la parcelle 396 demeure en zone agricole, Mme Levistre souhaite savoir si elle peut bénéficier de l'article A-2-1 du règlement permettant la construction du logement des exploitants sachant que, actuellement locataire, elle pourrait s'établir à cet endroit.</p>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>La construction d'un bâtiment d'habitation pour un usage agricole peut être autorisée mais cette demande doit être justifiée auprès des instances agricoles (pourquoi la maison d'habitation initiale ne peut être utilisée etc...). En revanche, une exploitation étant en place, une habitation qui ne serait pas en lien avec l'exploitation ne pourrait pas être autorisée.</p>			
<p>Commentaires du commissaire-enquêteur :</p> <p>La possibilité évoquée par Mme Levistre de transférer le siège de son exploitation agricole à cet endroit, c'est-à-dire au milieu des terres qu'elle exploite semble être un bon compromis en matière de développement durable. En effet, le remisage des engins agricoles au plus près de leur lieu d'utilisation est un élément à privilégier. Un accord préalable sur ce projet pourrait être sollicité auprès de la chambre d'agriculture.</p>			
5	<p>M. et Mme DOURNEL 16, rue des Teurtres La Feuillie</p> <p>C279, C277, C171, C170, C250</p>		<p>Par courrier adressé à la mairie le 12 décembre 2017 qui m'a été remis le 15 janvier 2018, M. et Mme DOURNEL rappellent que : --lors de leur acquisition, les parcelles C250 et C397 (279 + 170</p>

+171) étaient classées en zone constructible ;
 --ces parcelles ne sont pas des dents creuses ;
 --ces parcelles ne sont plus destinées à l'agriculture depuis plus de 50 ans ;
 --ces parcelles doivent recevoir la construction d'une future maison pour laquelle un CUB a été délivré le 10 avril 2015 ;
 --les CUB accordés avant le lancement de la procédure d'élaboration du PLU ont été intégrés en zone à urbaniser contrairement à celui de M. et Mme DOURNEL ;
 --le découpage des parcelles repris sur la carte de zonage est ancien et ne correspond pas au cadastre actuel ;
 M. et Mme DOURNEL demande la réintégration de ces parcelles en zone UH selon le découpage en vigueur .
 Lors de leur visite en permanence du 15 février, M et Mme Dournel précisent leur demande à savoir la réintégration en zone constructible de l'ensemble de leurs parcelles avec toutefois la possibilité de réduire la parcelle 250 au nord de la future construction suivant le schéma suivant :




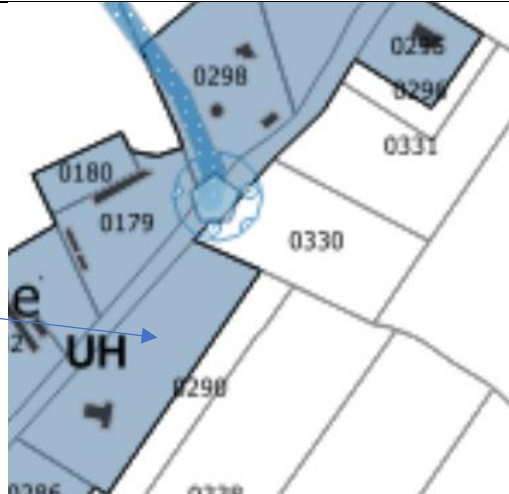
Réponse de la commune :


L'ensemble de l'unité foncière ne pouvait pas recevoir un classement en zone Urbaine. De manière générale, les fonds de parcelles ont été classés en zone Agricole afin d'éviter un trop fort développement des hameaux non compatible avec les principes de la loi visant à limiter la consommation d'espace.

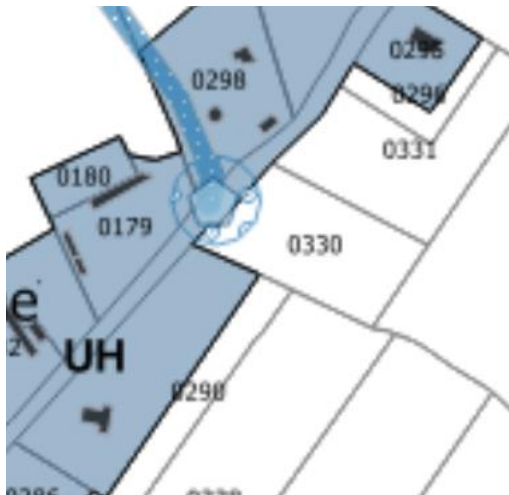
Commentaires du commissaire-enquêteur :

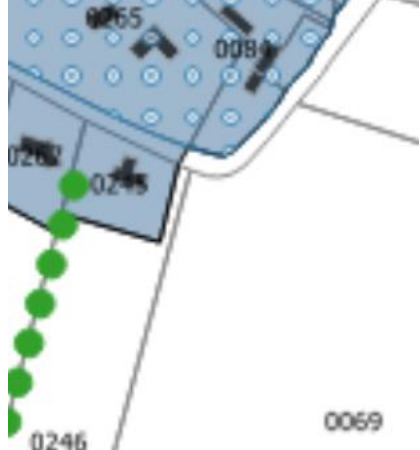
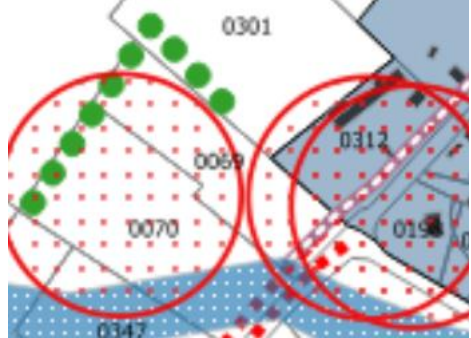
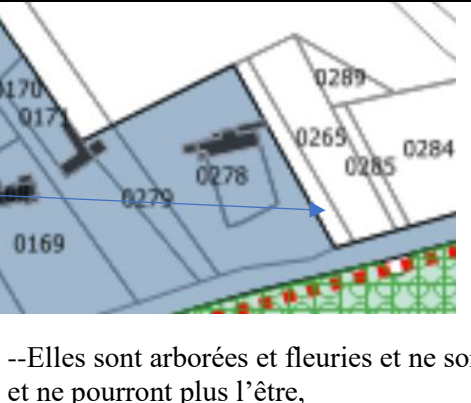
Si le zonage sur l'ensemble du hameau « les Teutres » n'était pas revu, je propose de réexaminer les délimitations de la parcelle 397. En effet, le zonage sur la parcelle 397 passe au plus près de la maison d'habitation de M. et Mme Dournel. Ce découpage ne se retrouve pas sur les autres parcelles du hameau et même ailleurs. En cas de maintien de la zone UH sur les Teutres, je suggère de classer la parcelle 397, de la route jusqu'à l'alignement de la parcelle 398 en zone UH.


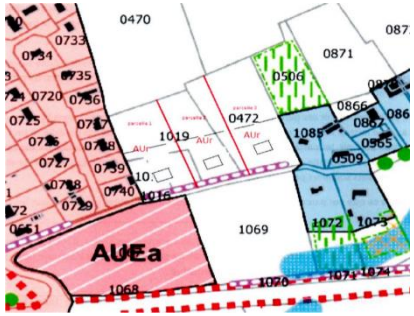
Concernant la parcelle 250, l'existence d'un CU ne fait pas obstacle à une modification du zonage dans le cadre de l'élaboration d'un PLU. Il a pour effet de « cristalliser les droits acquis du demandeur pour une durée de dix-huit mois et constitue une garantie contre le changement de réglementation (sous

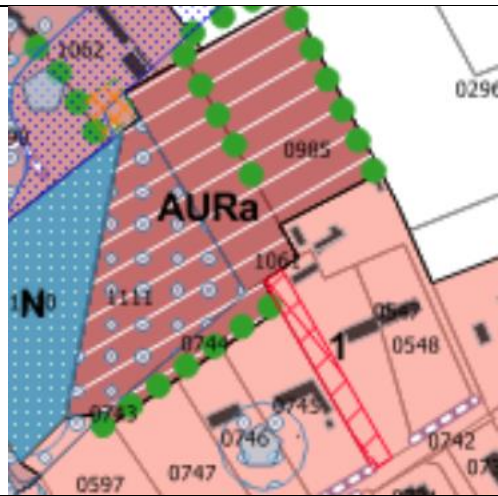
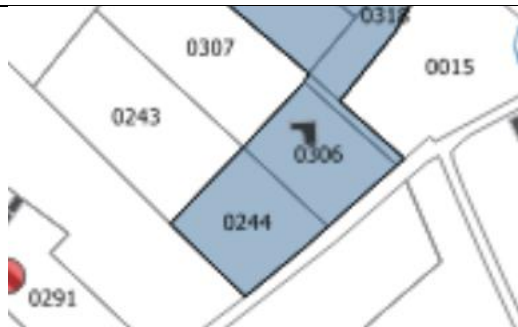

<p>réserve d'un éventuel sursis à statuer), passé ce délai le nouveau zonage s'applique. Au cas d'espèce, le CU semble caduque.</p> <p>Au-delà de cet aspect, la parcelle 250 se situant à l'extérieur de la tache bâtie, cette demande ne peut être acceptée.</p>		
6	<p>Mme Nathalie LAPLAIGNE 28, chemin du château St aubin Epinay</p> <p>H372</p>	 <p>Lettre du 15 juin 2016 adressée à la mairie et qui m'a été remise le 15 janvier 2018. Visite de Mme Laplaigne le 24 janvier 2018.</p> <p>La parcelle cadastrée H372, située à l'extrémité du hameau La Poterie, a une contenance de 6.250 m².</p> <p>Ce terrain n'est pas exploité par un agriculteur. Les réseaux eau et électricité sont proches. Sous le POS, il était classé en zone NB. Il est entouré de constructions récentes.</p> <p>Lors de sa visite, Mme Laplaigne a limité sa demande de modification du zonage en retenant la partie le long de la route en alignement des parcelles 380 et 204 tout en conservant une voie d'accès à la partie qui resterait classée en zone A.</p>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>La partie constructible a été limitée aux parcelles déjà urbanisées et CU délivrés positifs en bordure de voie. Cette partie de parcelle se trouve en extension du hameau, c'est pourquoi son urbanisation n'a pas été retenue. La commune doit limiter la consommation d'espace et ne peut conserver l'ensemble des zones NB du POS en zone constructible.</p>		
<p>Commentaires du commissaire-enquêteur :</p> <p>La parcelle 372 est située en périphérie du hameau. Ce n'est pas une dent creuse. Son passage en zone UH constituerait une extension de la tache urbaine. Cette demande ne peut être satisfaite.</p>		
7	<p>M. William WUISSART 24, impasse de la planche La Feuillie</p> <p>B330 B287</p>	 <p>M. WUISSART habite un logement implanté sur la parcelle 287. Il a acquis la parcelle 330 d'une contenance d'environ 4.000 m² qui jouxte la parcelle 287 en terrain à bâtir. La parcelle 330 est desservie par les réseaux d'eau, d'électricité et n'est pas exploitée par un agriculteur.</p> <p>Lors de la permanence, M. WUISSART ne demande plus la constructibilité sur la totalité de la surface mais seulement sur environ la moitié de celle-ci, en alignement avec les parcelles 290 et 296.</p>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>La partie constructible a été limitée aux parcelles déjà urbanisées et CU délivrés positifs en bordure de voie. Cette partie de parcelle se trouve en extension du hameau, c'est pourquoi son urbanisation n'a pas été retenue. La commune doit limiter la consommation d'espace.</p>		
<p>Commentaires du commissaire-enquêteur :</p> <p>Ce sujet est également traité dans la partie B-5 du présent rapport.</p>		


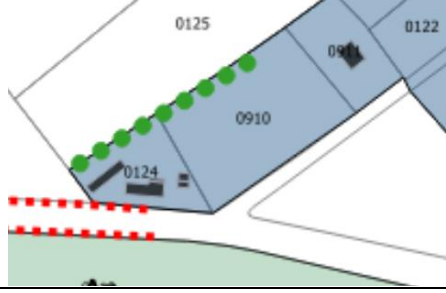
<p>Les habitations de MM. Wissart et Tahon sont espacées d'environ 200m. Les parcelles situées entre ces habitations sont bordées au nord-ouest par la route et au sud-est par des terres agricoles. Nous ne sommes pas en présence de dents creuses.</p> <p>La rectification du projet de PLU, évoquée dans le bilan de la concertation, au bénéfice de M. Wissart permettrait la construction de 2 logements sur les 2800 m² de cette partie de la parcelle 287. Cette modification peut apparaître injustifiée vis-à-vis des propriétaires fonciers pour lesquels la délimitation du zonage a été effectuée au plus près des habitations. Un aménagement identique aurait d'ailleurs pu être sollicité par M. Tahon, ce qui aurait conduit à l'urbanisation de l'impasse de la planche.</p> <p>La parcelle de M. Wissart (287) mesure environ 4700m². Les demandes cumulées de MM. Wissart et Tahon, ajoutées à leurs parcelles déjà construites représentent près de 9.000m². Un avis favorable à ces demandes conduirait à une extension de la tache urbaine en contradiction avec le point 5 du PADD.</p> <p>Je formule l'avis non seulement de ne pas satisfaire à la demande de M. Wissart mais également de revenir au zonage de la parcelle 287 tel qu'il était envisagé avant la réunion du 7 mars 2016. Ceci constitue la recommandation n°3.</p>		
8	M. DARBONNE 9, rue du logis du Roy GERBEROY-60	Architecte de la famille ROSINOER, n'a pas consigné ses observations dans le registre. Se reporter à la demande de Mme ROSINOER.
9	M. André CARON 31, rue des écoles La Feuillie	 <p>(Membre de l'association de sauvegarde du patrimoine)</p> <p>La contribution de M. CARON concerne l'aménagement de la zone AURa -Centre bourg, derrière l'église :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ La voie d'accès au bourg côté église nécessitera la destruction d'une partie du jardin du presbytère ainsi que son mur d'enceinte, ✚ La sortie sud par la route des écoles est inadaptée à la desserte du futur lotissement, ✚ Ce projet va engendrer beaucoup de dépenses d'aménagement et d'infrastructures.
<p>Réponse de la commune : Un autre terrain central avait été initialement retenu mais la concertation avec la population a induit une modification du projet.</p>		

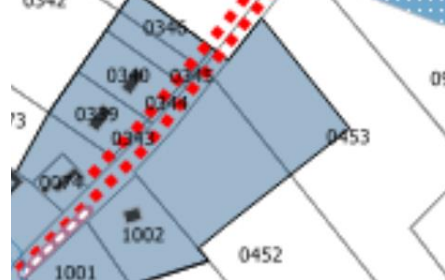
<p>Ce terrain est localisé à proximité des équipements et permet de renforcer la centralité. Les accès permettront de desservir la zone et d'améliorer le cadre de vie autour de l'Eglise. Le jardin du presbytère constitue une opportunité en termes d'accessibilité dont la commune a souhaité profiter. Plusieurs solutions ont été étudiées et celle-ci a été retenue.</p>		
<p>Commentaires du commissaire-enquêteur : Compte tenu de la proximité de l'église Saint Eustache, le déplacement du mur du presbytère sera réalisé après avis de l'architecte des bâtiments de France. La sortie sud pourra être réalisée par une voie relativement large (cession d'un terrain sur une largeur de 7,5m par M. Duvivier).</p>		
10	<p>M. François TAHON 42, impasse de la planche La Feuillie</p> <p>296 331 290</p>	 <p>Ma demande concerne la parcelle 331, sise hameau de La Planche.</p> <ul style="list-style-type: none"> - - Il s'agit d'une parcelle « en dent creuse », - - Elle est desservie par l'ensemble des réseaux, - - C'est une parcelle de loisirs, - - Il n'y a aucune exploitation de ce terrain par un agriculteur, -- Elle est située au-delà des 100m d'une exploitation agricole, -- Comme mon voisin, M. William Wissar, qui introduit une demande pour sa parcelle cadastrée n°330, je propose une réduction de la constructibilité en limitant à la façade du terrain, le fond serait représenté par un trait s'étendant de l'angle de la parcelle 290 à l'angle de la parcelle 296, -- Elle a été acquise dans un but patrimonial pour partager à mes 2 fils.
<p>Réponse de la commune : La partie constructible a été limitée aux parcelles déjà urbanisées et CU délivrés positifs en bordure de voie. Cette partie de parcelle se trouve en extension du hameau, c'est pourquoi son urbanisation n'a pas été retenue. La commune doit limiter la consommation d'espace.</p>		
<p>Commentaires du commissaire-enquêteur : Ce sujet est également traité dans la partie B-5 du présent rapport. Les habitations de MM. Wissart et Tahon sont espacées d'environ 200m. Les parcelles situées entre ces habitations sont bordées au nord-ouest par la route et au sud-est par des terres agricoles. Nous ne sommes pas en présence de dents creuses. La demande de M. Tahon ne peut être satisfaite.</p>		

11	M. Adrien MELIN 9, résidence de la forêt La Feuillie 69		<p>Ma demande concerne la parcelle 69 au Pavillon : pouvoir ériger des constructions sur 2 parcelles de 1.000m², chacune avec eau et électricité.</p> <p><i>NDR : ces parcelles seraient situées le long de la route du hameau.</i></p>
<p>Réponse de la commune : La partie constructible a été limitée aux parcelles déjà urbanisées et CU délivrés positifs en bordure de voie. Cette partie de parcelle se trouve en extension du hameau, c'est pourquoi son urbanisation n'a pas été retenue. La commune doit limiter la consommation d'espace.</p>			
<p>Commentaires du commissaire-enquêteur : Un avis favorable à ces demandes conduirait à une extension de la tache urbaine en contradiction avec le point 5 du PADD.</p>			
12	Mme Odile COTTAR 38, rue du Vert Four La Feuillie 69		<p>Je souhaite qu'une partie de la parcelle 69 soit classée en zone UH afin de permettre une construction le long de la route.</p> <p>Ce terrain est à proximité des réseaux eau et électricité.</p>
<p>Réponse de la commune : La partie constructible a été limitée aux parcelles déjà urbanisées et CU délivrés positifs en bordure de voie. Cette partie de parcelle se trouve en extension du hameau, c'est pourquoi son urbanisation n'a pas été retenue. En outre, une partie du terrain est inondable.</p>			
<p>Commentaires du commissaire-enquêteur : Cette parcelle est frappée par 2 voir 3 indices de présence de cavités. Elle se situe à l'extérieur de la tache bâtie. Enfin, elle est située sur une coupure d'urbanisation entre les hameaux « rue du Vert Four » et « le Haut Manoir ». Cette demande ne peut être acceptée.</p>			
13	Mme Yvette BISSENGER 12, rue des teurtres La Feuillie 264 265 285		<p>Lors de sa visite en permanence du 3 février puis par lettre qui m'a été remise le 15 février, Mme Bissinger m'a fait savoir, concernant les parcelles 264, 265 et 285, que :</p> <ul style="list-style-type: none"> --Ces parcelles ont été acquises en zone constructible, --Ces parcelles ne sont pas des dents creuses, --Elles sont arborées et fleuries et ne sont plus destinées à l'agriculture et ne pourront plus l'être,

		--L'intégration de ces parcelles en zone A entame la valeur immobilière de son bien, En conséquence, Mme Bissinger demande l'intégration de ces parcelles en zone UH.
Réponse de la commune :		
La partie constructible a été limitée aux parcelles déjà urbanisées et CU délivrés positifs en bordure de voie. Cette partie de parcelle se trouve en extension du hameau, c'est pourquoi son urbanisation n'a pas été retenue. Il s'agit de limiter la consommation d'espace sur l'ensemble de la commune et de répondre aux objectifs communaux limités de consommation d'espace.		
Commentaires du commissaire-enquêteur :		
Ces parcelles, situées presque à l'extrémité du hameau, ne constituent pas une dent creuse. Le changement de zonage pourrait constituer une extension de la tache bâtie.		
14	Mme Yvette BACHELET 29, rue le long de la lande La Feuillie 1017 1018 1019 472	 <p>Mme Bachelet s'est déplacée avec son fils. Elle renouvelle sa demande de classement des parcelles 1017/1018/1019 en zone UR et précisera ses souhaits par courrier.</p> <p>Par messagerie, avons reçu le 6 février 2018 une demande actualisée à laquelle était joint un plan reprenant le projet de division des terrains.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ces parcelles sont en limite de la zone UR, -Elles ne font pas l'objet d'un bail agricole mais il n'est pas indiqué si elles sont enregistrées à la PAC, -Les réseaux eau/électricité (assainissement ?) sont proches sans pour autant desservir les parcelles au plus près, 
Réponse de la commune :		
La partie constructible a été limitée aux parcelles déjà urbanisées et CU délivrés positifs en bordure de voie en dent creuse. Cette partie de parcelle se trouve à l'emplacement d'une coupure à l'urbanisation entre le centre bourg et le hameau qui est à préserver (enjeu de biodiversité), c'est pourquoi son urbanisation n'a pas été retenue. En outre, la commune doit limiter la consommation d'espaces agricoles afin de préserver les exploitations en place. Ces terrains représenteraient un nombre excessifs de logements à réaliser pour la commune.		
Commentaires du commissaire-enquêteur :		
Ces parcelles sont situées en périphérie du centre-bourg à proximité des écoles et des zones commerciales et artisanales. Ces surfaces de l'ordre de 16.000m ² auraient pu faire l'objet d'une OAP. Cette hypothèse aurait permis de densifier les habitations de centre-bourg en allégeant d'autant les possibilités d'extensions dans les hameaux. Je rappelle à ce sujet que les trois quart des nouveaux logements sont localisés dans les hameaux et que les possibilités de construction en zone UR sont limitées. Enfin, analyser ces parcelles comme des coupures à l'urbanisation entre la zone résidentielle et le hameau me semble un peu illusoire. En effet, la proximité de la route de La Lande, la RN31 et la zone commerciale attenante ne sont pas de nature à favoriser la biodiversité. A défaut, la proposition de Mme Bachelet pourrait être retenue en limitant la zone UR ou UH à une ligne rejoignant le fond de la parcelle 1089 à la parcelle 740. Dans ce cas, il pourrait également paraître		

<p>opportun de réserver un emplacement le long des parcelles 737 à 740 pour avoir un accès au fond de parcelles au cas où le PLU serait modifié.</p>		
15	<p>M. DUVIVIER 25, rue des écoles La Feuillie</p> <p>1061</p>	 <p>M. Duvivier souhaite savoir si sa parcelle n° 1061 est constructible. Information lui est donnée que cette parcelle est retenue dans le cadre de l'OAP « centre bourg-derrière l'église ». M. Duvivier précise également que dans ce cadre, il est prêt à céder une portion du terrain de sa maison d'habitation d'une largeur maximale de 7,5m pour réallier une voie d'accès.</p>
<p>Réponse de la commune : Pas de réponse</p>		
<p>Commentaires du commissaire-enquêteur : Information donnée lors de la permanence (voir extrait du registre). La proposition de cession d'une partie du terrain de M. DUVIVIER permettrait de désenclaver le futur lotissement.</p>		
16	<p>M. Pierre CARON 133, rue le long de la lande La Feuillie</p> <p>307 306</p>	 <p>M. Caron demande s'il a la possibilité de construire un garage sur la parcelle 307 en extension de son habitation sise sur la parcelle n°306</p>
<p>Réponse de la commune : Le garage devra être réalisé sur la partie de parcelle classée en zone UH.</p>		
<p>Commentaires du commissaire-enquêteur : L'article A-2.1 du règlement autorise la construction des annexes aux bâtiments d'habitation dans un périmètre de 35m du bâtiment principal et d'une superficie inférieure à 40m². A défaut d'applicabilité de l'article A-2.1 du règlement en raison de l'implantation du bâtiment principal en zone UH, la parcelle 306 pourrait être élargie par une bande étroite sur la parcelle 307 permettant la réalisation du garage.</p>		
17	<p>Mme et M. Serge HELLOT 12, place verte La Feuillie</p> <p>568</p>	 <p>M. Hellot demande confirmation de la constructibilité de la parcelle 568 qui dispose de tous les raccordements et ne se situe pas en zone agricole. Cette construction serait destinée à sa fille qui habite actuellement Boisguillaume.</p>
<p>Réponse de la commune : La parcelle est classée UH et donc constructible sur le PLU arrêté.</p>		

<p>Commentaires du commissaire-enquêteur : La situation de cette parcelle a fait l'objet d'un questionnaire particulier de ma part dont la réponse figure au paragraphe B-1-i du présent rapport (recommandation n°4).</p>		
18	<p>M. Benoît Duchesne 134, route de Nollevail La Feuillie</p> <p>334, 337, 338,</p>	 <p>petit bâtiment existant. M. Duchesne souhaite savoir si ce projet modifié serait compatible avec le PLU.</p>
<p>Réponse de la commune : Le garage devra être réalisé sur la parcelle 334 ou 337 classée en zone UH.</p>		
<p>Commentaires du commissaire-enquêteur : La parcelle 334 est classée en zone UH. Les constructions y sont autorisées dans les conditions édictées par les articles UH-3 et suivants du règlement. Compte tenu de la taille du garage projeté, il est rappelé que le règlement de cette zone interdit les constructions à usage de commerce ou d'une activité artisanale.</p>		
19	<p>M. et Mme Marc Jeambu 31 route de Rouen La Feuillie</p> <p>910</p>	 <p>M. et Mme Jeambu souhaitent avoir confirmation de la constructibilité de la parcelle 910 et de la possibilité de fractionnement de celle-ci (4.100 m²).</p>
<p>Réponse de la commune : La parcelle est classée en zone UH constructible.</p>		
<p>Commentaires du commissaire-enquêteur : La parcelle 910, qui était en zone NCi sous le POS, est maintenant située en zone UH. Même si elle n'est pas située en centre-bourg, cette parcelle est peu éloignée du village. Elle peut répondre à une demande de logements en limitant les contraintes liées aux déplacements. Au vu du traitement favorable de la demande de M et Mme Jeambu, je m'interroge sur le classement en zone agricole des parcelles, propriétés de Mme Bachelet, situées dans une situation plus favorable et anciennement classées dans le POS en zone NAa.</p>		

20	Indivision Ménage-Lefèvre M. Levèvre 42 rue du Vert Four La Feuillie 452 453		M. Lefèvre demande confirmation de la constructibilité des parcelles 452 et 453 qui avaient fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif en date du 27/10/2015.
<p>Réponse de la commune : Les parties de parcelles 452 et 453 sont classées en zone UH le long de la voie. Les fonds de parcelles sont classés en zone agricole.</p>			
<p>Commentaires du commissaire-enquêteur : Ce sujet est également traité dans la partie 2- du présent rapport. L'existence d'un CU ne fait pas obstacle à une modification du zonage dans le cadre de l'élaboration d'un PLU. Il a pour effet de « cristalliser les droits acquis du demandeur pour une durée de dix-huit mois et constitue une garantie contre le changement de réglementation » (sous réserve d'un éventuel sursis à statuer), passé ce délai le nouveau zonage s'applique. Au cas d'espèce, le CU semble caduque. Au-delà de cet aspect, les parcelles 452 et 453 se situent à l'extérieur de la tache bâtie et ne peuvent être considérées comme des dents creuses d'autant qu'elles représentent une superficie cumulée de 7.500m². Ces parcelles n'ont pas été identifiées comme des espaces mutables et n'ont pas fait l'objet d'une OAP bien qu'elles représentent un potentiel important d'accroissement de la tache bâtie. Cependant, même si elles ne sont pas situées en centre-bourg, ces parcelles sont peu éloignées du village. Elles peuvent répondre à une demande de logements en limitant les contraintes liées aux déplacements. La mise en place d'une OAP sur ces parcelles offrirait la possibilité de mieux maîtriser une éventuelle future opération.</p>			

3-2 Demandes et observations émanant du commissaire enquêteur :

1) Concernant le hameau « Le Campjean » :

- i- Je souhaite connaître les raisons de la modification du projet classant la parcelle D568 en zone UH. En effet, même si le terrain est raccordé aux réseaux d'eau potable et d'électricité, il est situé du côté non urbanisé de la route départementale, à environ 1.500 mètres du bourg et dans un compartiment de terrain vierge de toute construction, il est regardé comme étant en dehors de la partie actuellement urbanisée (TA Besançon, 22 novembre 2005, M. Colin). La présence d'une construction d'habitation dans la parcelle voisine, par ailleurs éloignée et en rapport avec l'exploitation agricole proche, ne permet pas de considérer que la parcelle 568 soit insérée dans une partie actuellement urbanisée. Son classement en zone UH constitue, à mon sens, une extension du hameau.

Réponse de la commune :

1i : Cette parcelle est localisée à proximité d'une habitation d'un agriculteur. Sur cette pointe, il n'est pas possible d'envisager une exploitation agricole. Les élus ont retenu un classement UH de la parcelle.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Cette parcelle est située en dehors de la partie actuellement urbanisée et son inclusion dans la zone UH n'est pas justifiable d'autant que la construction de 3 logements est prévue sur cet espace mutable identifié. La révision du zonage de cette parcelle constitue la **recommandation n°4**.

- ii- Les parcelles 125, 127 et 247 semblent provenir du fractionnement de l'ancienne parcelle 378. Elles pourraient avoir vocation à accueillir un bâtiment d'habitation. Or, elles sont situées dans le périmètre de réciprocité de l'exploitation agricole voisine.

Réponse de la commune :

1ii : les parcelles 125 127 et 247 sont occupées par une habitation d'où leur classement en zone UH car limitrophe d'autres habitations. Il ne pouvait pas être réalisé d'autre classement sur cette parcelle. Si un projet de division parcellaire était engagé, la chambre d'agriculture serait amenée à se prononcer au moment des dépôts de projets.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Les 4 parcelles 125, 126, 127 et 247 sont occupées par un seul bâtiment sis sur la parcelle 126. Elles sont en outre en périphérie de la tache urbaine et à proximité d'une exploitation agricole. Le rattachement de l'ensemble de ces surfaces à la zone UH ne semble pas justifié et peut apparaître discriminatoire vis-à-vis de certains propriétaires qui ont vu la constructibilité de leurs parcelles limitée au plus près des habitations.

Par ailleurs, l'existence d'un périmètre de réciprocité a déjà été prise en compte dans l'analyse d'autres demandes (Cf bilan de la concertation, M. Vallée).

- iii- Par ailleurs, je souhaite connaître les raisons pour lesquelles les espaces mutables sous le n°20 (6530 m² pour la construction de 6 logements) ont été identifiés

Réponse de la commune :

1iii : lors de la réalisation du PLU, les CU accordés positifs sur les 2 dernières années ont été analysés : sur cette parcelle, un CU a été délivré positif. Compte tenu de sa position en dent creuse, le classement en zone UH a été retenu par les élus.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Même si elles ne sont pas situées en centre-bourg, ces parcelles sont peu éloignées du village. Elles peuvent répondre à une demande de logements en limitant les contraintes liées aux déplacements.

2) **Concernant le Hameau « le Haut Manoir » :**

- i- Les parcelles suivantes ont été identifiées en page 102 du rapport de présentation comme pouvant être des espaces mutables selon les caractéristiques suivantes :

Numéro	Aire	Nombre de logements
23	12.843m ²	5
24	2.247 m ²	2
25	3.154 m ²	3

Quelles raisons ont conduit à identifier ces parcelles comme pouvant être des espaces mutables.

Réponse de la commune :

i : les espaces mutables 23, 24, 25 ont été concernés par des CU délivrés positifs depuis 2015 : ces parcelles étant situées à proximité de zones urbaines ou en dents creuses, elles ont été classées en zones UH.

Pour la parcelle 331 : Un permis a été délivré positif.

Notons que lors de la procédure, les services de l'Etat et la chambre d'agriculture ont été informés de ces nombreux importants de CU et permis délivrés positifs. Il a été répondu que le POS étant applicable à cette époque les demandes ont été instruites vis-à-vis de ce document.

iii : un permis de construire a été délivré positif sur cette parcelle. Elle a donc été classée en zone UH.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Concernant l'espace mutable n°23, l'examen du site Cadastre.gouv.fr montre que des bâtiments sont érigés sur 3 des 4 parcelles et ne sont pas mentionnés sur le plan de délimitation des zones. La construction de 5 logements sur un terrain de 12.843m² ne participe pas à une gestion économe des surfaces mais nous sommes en présence d'un « coup parti ».

Concernant l'espace mutable n°24, le cadastre fait apparaître 3 parcelles 319, 320 et 321 non encore construites. Rien n'est indiqué sur la caducité des CU concernant ces terrains.

Par ailleurs, les espaces mutables identifiés sous le n°24 (2247 m² pour la construction de 2 logements) semblent situés dans le périmètre de réciprocité de l'exploitation n°12.

- ii- La partie nord-est du hameau est occupé notamment par les parcelles 331,332 et 144. La parcelle 153 étant une voie d'accès. L'extrait cadastral suivant montre que ces parcelles sont occupées par un bâtiment (voir 2 pour la parcelle 144). Ces parcelles ont une contenance approximative de :

332	5.400 m ²
331	10.400 m ²
144	10.800 m ²

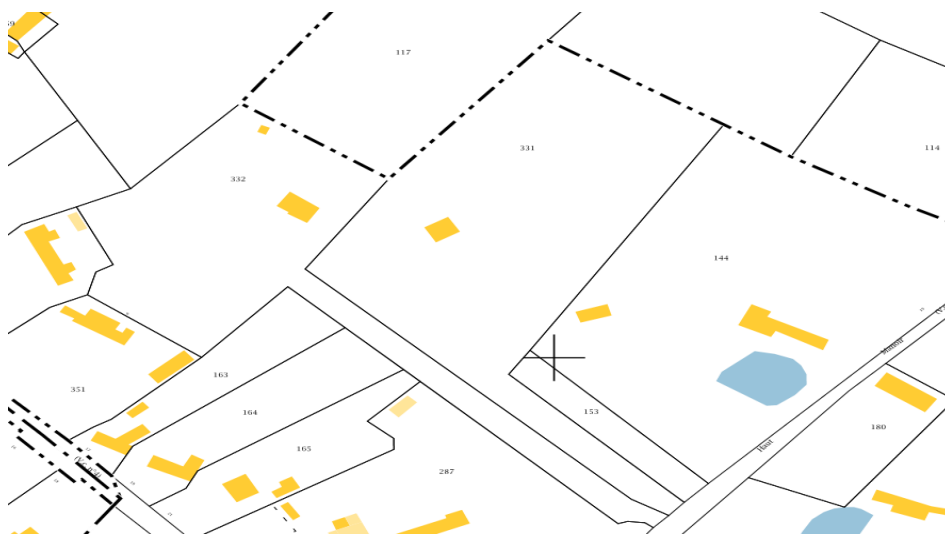
Ces parcelles ont été placées en zone UH et non identifiées comme espaces mutables.



Même si ces terrains ne sont pas considérés comme des terres agricoles, ce classement en zone UH permettrait un développement très important de la zone urbanisée de ce hameau. Il convient également de remarquer que ces parcelles sont impactées par un indice de présence de cavités en particulier pour la n° 331 sur la totalité de sa surface.

Une révision de ce classement paraît souhaitable pour respecter le point 5 du PADD et pour un traitement non discriminant dans la mise en place de ces zonages.

Extrait de cadastre :



Réponse de la commune :

ii : un CU a été délivré positif sur cette parcelle il y a moins de deux ans

Commentaires du commissaire-enquêteur :

L'existence d'un CU concernant un terrain ne fait pas obstacle à une modification du zonage, auquel il se rattache, dans le cadre de l'élaboration d'un PLU. Le CU a pour effet de « cristalliser les droits acquis du demandeur pour une durée de dix-huit mois et constitue une garantie contre le changement de réglementation » (sous réserve d'un éventuel sursis à statuer), passé ce délai le nouveau zonage s'applique.

Une nouvelle estimation des surfaces de ces parcelles relevant de la zone UH, à partir des outils du cadastre, donne les surfaces approximatives suivantes :

Parcelle	Surface terrain	Surface voie d'accès
332	6.000 m ²	1.800 m ²
331	6.000m ²	1.000 m ²
144	6.400 m ²	1.000 m ²
Total	18.400 m ²	3.800 m ²

Il s'agit de 3 parcelles couvrant une surface relativement importante et permettant, compte tenu du classement en zone UH, un accroissement important de la tache bâtie en contradiction avec le point 5 du PADD. Le classement de ces parcelles en zone A permettrait, si les CU ne sont pas suivis d'effets pendant leur période de validité, de contenir l'urbanisation du hameau. **Ceci constitue la recommandation n°5.**

- iii- Par ailleurs, les espaces mutables identifiés sous le n°24 (2247 m² pour la construction de 2 logements) semblent situés dans le périmètre de réciprocité de l'exploitation n°12. (réponse au point 2-i)
- iv- La parcelle 244, sise rue le long de la lande est située en zone UH. Même si cette parcelle est parfaitement entretenue (elle contient un hangar de taille réduite qui ne figure pas sur les plans), elle se situe en périphérie de la zone urbanisée et n'est pas raccordée au réseau électrique, l'arrêt se situant à l'angle Est de la parcelle 306. Quelles sont les raisons de ce classement en zone UH ?

Réponse de la commune :

iv : pas de réponse

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Cette parcelle se situe en dehors de la tache Bâtie et son intégration dans la zone UH ne semble pas justifiée.

- 3) **Concernant la rue du Vert Four**, je souhaite connaître les raisons qui ont conduit à retenir en zone UH une partie des parcelles 452 et 453 d'une contenance de 7.339 m² alors qu'elles se situent à l'extrémité de la zone urbanisée et ne peuvent être qualifiées de dents creuses.

Réponse de la commune :

Des CU ont été délivrés positifs sur ces parcelles avant l'arrêt du PLU. Les élus ont donc souhaité classer ces parcelles en zone UH.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

L'existence d'un CU ne fait pas obstacle à une modification du zonage dans le cadre de l'élaboration d'un PLU. Il a pour effet de « cristalliser les droits acquis du demandeur pour une durée de dix-huit mois et constitue une garantie contre le changement de réglementation » (sous réserve d'un éventuel sursis à statuer), passé ce délai le nouveau zonage s'applique. Au cas d'espèce, le CU semble caduque.

Au-delà de cet aspect, les parcelles 452 et 453 se situent à l'extérieur de la tache bâtie et ne peuvent être considérées comme des dents creuses d'autant qu'elles représentent une superficie cumulée de 7.500m². Ces parcelles n'ont pas été identifiées comme des espaces mutables et n'ont pas fait l'objet d'une OAP bien qu'elles représentent un potentiel important d'accroissement de la tache bâtie.

Même si elles ne sont pas situées en centre-bourg, ces parcelles sont peu éloignées du village. Elles pourraient répondre à une demande de logements en limitant les contraintes liées aux déplacements. La mise en place d'une OAP sur ces parcelles offrirait la possibilité de mieux maîtriser une éventuelle future opération.

- 4) **Concernant le hameau La Planche** : je souhaite connaître les raisons qui ont conduit à identifier l'espace mutable (26) et à retenir en zone UH une partie de la parcelle 290 d'une contenance de 2.298 m² pour la construction de 2 logements alors qu'elle n'est pas entourée de constructions existantes. Cette parcelle appartient à M. Wissart qui demande également le classement en zone UH de la parcelle 330. Satisfaction ne pourra être donnée à cette demande sans tenir compte de la sollicitation analogue de M. Tahon pour la parcelle 331. Ceci représente un potentiel de construction de 5/6 maisons.

Réponse de la commune :

Voir bilan de la concertation : « Sur le PLU en cours de révision, seule une partie de la parcelle 287 a été classée en zone constructible afin de limiter l'étalement urbain. Elles ne sont pas exploitées par l'agriculture. La partie de parcelle non constructible de la parcelle 287 est d'une superficie de 2300m² (les élus souhaitent respecter la limite de la parcelle au niveau du zonage et classer toute la parcelle en UH) Urbaniser La parcelle 330 (3900m² environ) serait considéré comme une extension de la zone urbaine. Cette parcelle restera classée en zone A »

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Les habitations de MM. Wissart et Tahon sont espacées d'environ 200m. Les parcelles situées entre ces habitations sont bordées aux nord-ouest par la route et au sud-est par des terres agricoles. Nous ne sommes pas en présence de dents creuses.

La rectification du projet de PLU, évoquée dans le bilan de la concertation, au bénéfice de M. Wissart permettrait la construction de 2 logements sur les 2800 m² de cette partie de la parcelle 287. Cette modification peut apparaître injustifiée vis-à-vis des propriétaires fonciers pour lesquels la délimitation du zonage a été effectuée au plus près des habitations. Un aménagement identique aurait d'ailleurs pu être sollicité par M. Tahon, ce qui aurait conduit à l'urbanisation de l'impasse de la planche.

- 5) **Concernant le hameau « Entre 2 Landes »** : je souhaite connaître les raisons qui ont conduit à identifier l'espace mutable (27) et à retenir en zone UH une partie de la parcelle 294 et 295 d'une contenance de 8.261 m² pour la construction de 5 logements.

Réponse de la commune :

Un CU a été délivré positif après 2015 sur cette parcelle. Les élus ont souhaité lui conférer un classement en zone UH compte tenu de sa proximité avec les habitations localisées de part et d'autre.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Les permis de construire semblent avoir été délivrés. Nous sommes donc en présence d'un « coup parti ».

- 6) **Concernant le hameau « Les Teutres »** :

- i. Je souhaite connaître les raisons qui ont conduit à identifier les espaces mutables (28 et 29) et à retenir en zone UH une partie des parcelles 171 et 147 d'une contenance respective de 569 et 2.035 m² pour la construction de 1 et 2 logements.

Réponse de la commune :

i Les espaces mutables 28 et 29 correspondent à des parcelles sur lesquelles des CU positifs ont été délivrés.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

La parcelle correspondant à l'espace mutable n°29 est située à l'extrémité du hameau en bordure de forêt. Le classement de cette parcelle en zone UH peut apparaître discriminatoire au regard des demandes des autres habitants du hameau.

L'urbanisation de ces parcelles provoquera un accroissement de la tache bâtie en contradiction avec le point 5 du PADD. Le classement de ces parcelles en zone A permettrait, si les CU ne sont pas suivis d'effets pendant leur période de validité, de contenir l'urbanisation du hameau. L'existence de CU a ou b positifs ne fait pas obstacle au classement des parcelles concernées en zone naturelle ou agricole.

- ii. Le hameau « Les Teutres » est constitué de plusieurs groupes d'habitations variant de 3 à 5 bâtiments espacés de terres agricoles créant ainsi des ruptures de 60 à 150 m de large. La dispersion de l'habitat, sa distance au centre-bourg ainsi que la proximité des espaces boisés pourrait conduire à ne pas retenir ce hameau en zone urbanisée.

Réponse de la commune :

ii Au total les constructions sur ce secteur sont d'une vingtaine. Un classement agricole pourrait également être contesté par les pétitionnaires et habitants.

Notons que la zone constructible a été considérablement réduite par rapport au zonage du POS afin de limiter l'étalement des hameaux

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le classement de ce hameau en zone UH pourrait être revu. Le dispositif prévu à l'article A-2 du règlement permet, sous certaines contraintes, d'édifier des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation favorisant ainsi une amélioration de l'habitat tout en limitant les possibilités d'implantations nouvelles.

- 7) **Concernant le hameau « Les Ecouffières » :** est constitué d'environ 11 bâtiments d'habitation dispersés le long de la route qui borde la forêt et séparés par plusieurs parcelles de terre agricole. La dispersion de l'habitat, sa distance au centre-bourg ainsi que la proximité des espaces boisés pourrait conduire à ne pas retenir ce hameau en zone urbanisée.

Réponse de la commune :

Le site étant constitué d'une dizaine d'habitations, un classement agricole pourrait également être contesté par les pétitionnaires et habitants. (D'autant plus que deux permis de construire ont été accordés récemment sur ce secteur classé NB au POS auparavant et donc constructible)

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le dispositif prévu à l'article A-2 du règlement permet, sous certaines contraintes, d'édifier des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation favorisant ainsi une amélioration de l'habitat tout en limitant les possibilités d'implantations nouvelles.

Les permis de construire délivrés sous l'emprise du POS ne font pas obstacle au classement du hameau en zone A.

- 8) **Concernant le hameau « Le Richebourg » :** Je souhaite connaître les raisons qui ont conduit à identifier les espaces mutables (35, 36 et 37) et à retenir en zone UH une partie des parcelles 1100, 910 et 076 d'une contenance respective de 3.825, 4.104 et 2.937 m² pour la construction de 11 logements.

Réponse de la commune :

Les parcelles 35, 36, 37 ont fait l'objet de permis de construire ou de CU positifs dans les 18 mois avant l'arrêt du PLU. Leur localisation dans le tissu urbain du hameau « en dent creuse » a induit un classement en zone UH

Commentaires du commissaire-enquêteur :

L'urbanisation de ces parcelles provoquera un accroissement sensible de la population résidant dans ce hameau, en contradiction avec le point 5 du PADD.

Cependant, indépendamment de l'existence de CU sur ces terrains, même si ils ne sont pas situés en centre-bourg, ils sont peu éloignés du village. Ils peuvent répondre à une demande de logements en limitant les contraintes liées aux déplacements.

9) Concernant le hameau « La Poterie » :

- i. Je souhaite connaître les raisons qui ont conduit à identifier l'espace mutable (33) et à retenir en zone UH une partie des parcelles 289, 290 et 232 d'une contenance de 1.493 m² pour la construction d'un logement.
- ii. Le hameau « La Poterie » est constitué d'un nombre réduit de bâtiments d'habitations. La dispersion de l'habitat et sa distance au centre-bourg pourraient conduire à ne pas retenir ce hameau en zone urbanisée.

Réponse de la commune :

Seule la partie le long de la voie a été retenue car en dent creuse et accessible. (Parcelle ayant fait l'objet d'un CU positif ; l'arrière de la parcelle, plus loin de la voie d'accès n'a pas été retenue en zone UH constructible)

Ce hameau a été classé en zone UH car constitué d'une dizaine de constructions regroupées (la doctrine locale a tendance à considérer qu'un regroupement de ce nombre d'habitations peut être classé en zone U). Un classement en zone A pourrait être contesté également par les pétitionnaires d'autant plus que les parcelles étaient classées en zone NB au POS

Commentaires du commissaire-enquêteur :

L'existence de CU a ou b positifs ne fait pas obstacle au classement des parcelles concernées en zone naturelle ou agricole. L'urbanisation de ces parcelles provoquera un accroissement de la population résidant dans ce hameau, en contradiction avec le point 5 du PADD. Le classement de ces parcelles en zone A permettrait, si les CU ne sont pas suivis d'effets pendant leur période de validité, de contenir l'urbanisation du hameau.

Le classement de ce hameau en zone UH pourrait être revu. En effet, le dispositif prévu à l'article A-2 du règlement permet, sous certaines contraintes, d'édifier des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation favorisant ainsi une amélioration de l'habitat tout en limitant les possibilités d'implantations nouvelles.

10) Concernant le hameau « Le Landel » :

- i. Je souhaite connaître les raisons qui ont conduit à identifier l'espace mutable (34) et à retenir en zone UH une partie de la parcelle 140 d'une contenance de 1.618 m² pour la construction de 2 logements.
- ii. Le hameau « Le Landel » est constitué d'un nombre réduit de bâtiments d'habitations situés le long de la route du Landel. Certains groupes de bâtiments ont été classés en zone agricole et un groupe en zone UH. La dispersion de l'habitat et sa distance au centre-bourg pourrait conduire à ne pas retenir ce hameau en zone urbanisée.
- iii. Par ailleurs, une partie de ce hameau classé en zone UH se situe dans le périmètre de réciprocité de l'exploitation agricole n°11

Réponse de la commune :

Seule la partie le long de la voie de la parcelle 140 a été retenue car en dent creuse et accessible. (Parcelle ayant fait l'objet d'un CU positif, l'arrière de la parcelle, plus loin de la voie d'accès et à proximité des boisements n'a pas été retenue en zone UH constructible)

Le bout du hameau se trouve avec une dizaine de maisons assez regroupées d'où son classement en zone UH (contrairement aux parcelles plus dispersées localisées au nord de la voie restées classées en zone A).

Concernant le périmètre de réciprocité, l'analyse des incidences est instruite par la chambre d'agriculture au moment de la demande du pétitionnaire

Commentaires du commissaire-enquêteur :

L'existence de CU a ou b positifs ne fait pas obstacle au classement des parcelles concernées en zone naturelle ou agricole. L'urbanisation de ces parcelles provoquera un accroissement de la population résidant dans ce hameau, en contradiction avec le point 5 du PADD. Le classement de ces parcelles en zone A permettrait, si les CU ne sont pas suivis d'effets pendant leur période de validité, de contenir l'urbanisation du hameau.

Le classement de ce hameau en zone UH pourrait être revu. En effet, le dispositif prévu à l'article A-2 du règlement permet, sous certaines contraintes, d'édifier des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation favorisant ainsi une amélioration de l'habitat tout en limitant les possibilités d'implantations nouvelles.

Les périmètres de réciprocité constituent des contraintes dont le PLU doit tenir compte. Cette contrainte a d'ailleurs été prise en compte pour certaines demandes (bilan de la concertation / M. Vallée).

Documents annexés :

- ✚ La délibération du Conseil Municipal de La Feuillie du 20 mars 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme sur le territoire communal et définissant les objectifs à poursuivre dans le cadre de cette révision ainsi que les modalités de la concertation (Cf annexe 1),
- ✚ La délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2017 prenant acte du bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (Cf annexe 2),
- ✚ La décision du Tribunal Administratif du 20 novembre 2017 me désignant en qualité de commissaire-enquêteur (Cf annexe 3),
- ✚ L'arrêté de Monsieur le Maire de La Feuillie prescrivant l'organisation de l'enquête publique (Cf annexe 4),
- ✚ Le procès-verbal de synthèse (Cf annexe 5),
- ✚ La lettre de demande de prolongation du délai de rédaction du rapport et des conclusions (Cf annexe 6),
- ✚ La lettre de prolongation du délai de rédaction du rapport et des conclusions (Cf annexe 7),
- ✚ La réponse de Monsieur le Maire de La Feuillie au procès-verbal de synthèse (Cf annexe 8),

Le 26 mars 2018,
Le commissaire enquêteur,
Jean-Pierre Bouchinet