

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-DE-PHIOLIN

**Rapport relatif au projet de carte communale, au projet de protection d'une mare
au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme et au projet de schéma des eaux
pluviales**

Enquête publique du 16 Janvier 2018 au 16 Février 2018



Dossier n°E 17 000 200 / 86

Maud BROSSE

Commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

1. Généralités page 3
2. Organisation et déroulement de l'enquête page 5
3. Analyse des observations du public page 10
4. Annexes page 19

1 Généralités

▪ Preamble

Ce rapport concerne l'enquête publique unique qui a eu lieu à SAINT-PALAIS-DE-PHIOLIN du 16 Janvier 2018 au 16 Février 2018 pour le projet de carte communale, le projet de protection d'une mare au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme et le projet de schéma des eaux pluviales.

Par délibération en date du 30 avril 2015 et accusé de réception en préfecture le 22 Mai 2015, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration de la carte communale de SAINT-PALAIS-DE-PHIOLIN.

▪ Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier de carte communale est constitué :

- De la délibération de prescription de la carte communale en date du 22 mai 2015
- Du rapport de présentation
- Du plan de zonage d'ensemble au 5000°
- Du plan de zonage zoomé sur les hameaux au 2000°
- Des annexes contenant : le tableau des servitudes d'utilités publiques, le plan des servitudes et du réseau d'eau potable au 5000°, l'arrêté de servitude AS1, la protection de la mare au titre de l'article L.111-22, la synthèse des avis des personnes publiques associées)
- Du registre d'enquête.

Le dossier de schéma des eaux pluviales est constitué :

- D'une notice explicative
- D'un plan de recollement (état des lieux) au 1/1000
- D'un plan des bassins versants au 1/3000
- D'un plan du modèle hydraulique au 1/1000
- D'un plan des insuffisances au 1/1500
- D'un plan des aménagements au 1/1000
- D'un plan du zonage pluvial au 1/2500
- Du registre d'enquête.

▪ **Caractéristiques du projet de carte communale**

Les objectifs de la carte communale sont (page 3 du rapport de présentation) :

- Obtenir un document d'urbanisme pour permettre l'accueil de nouvelles habitations.
- Assurer un renouvellement de la population et maintenir un rythme modéré de constructions neuves sans porter atteinte à la configuration historique du bourg (qui comprend une église classée) et des gros villages (Phiolin, Montgarni, Bribaudon). La commune entend également préserver une activité agricole prédominante dans certains villages (Phiolin).

Le rapport de présentation analyse également l'état initial de l'environnement naturel, agraire et urbain puis la partie socio-économique et foncière de la commune.

Les besoins de la commune se situent autour de 2 à 3ha dans les 10 prochaines années pour un foncier qui serait consommé pour moitié en théorie (calculs page 44 du rapport de présentation).

Les secteurs constructibles au projet de carte communale sont situés au Bourg, à Montgarni, à Phiolin, aux Petits Beaudouins et à Bribaudon.

▪ **Caractéristiques du projet de protection d'une mare au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme**

L'objectif est de préserver une mare et de conserver les arbres. C'est une mare privée. Le projet prévoit de l'identifier comme élément de patrimoine à préserver au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme (page 54 du rapport de présentation).

▪ **Caractéristiques du projet de schéma des eaux pluviales**

Les conclusions de l'état initial du réseau communal indiquent que celui-ci est en bon état cependant il est recommandé de réaliser un programme pluriannuel d'hydro curage, d'entretenir les avaloirs, les grilles avec une fréquence supérieure à l'automne lors de la chute des feuilles et de rechercher et réhabiliter les mauvais branchements en vue d'éliminer les apports de pollution au réseau pluvial (page18 de la note explicative).

Les résultats du diagnostic hydraulique indique que le bourg de SAINT-PALAIS-DE-PHIOLIN présente des débordements conséquents, endommageant les habitations situées rue des écoles (page 23 de la note explicative).

Les rejets des eaux pluviales sont une source de pollution potentiellement impactant pour le milieu récepteur. Pour les secteurs à urbaniser, l'infiltration des eaux sera mise en place. Les eaux de toitures seront gérées à la parcelle. Sur les secteurs déjà urbanisés, il est préconisé une recherche des mauvais branchements.

Des propositions d'aménagements pour améliorer le réseau sont proposées.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

▪ Désignation du commissaire-enquêteur et modalités d'organisation

Par la décision de Monsieur LAMONTAGNE, président du tribunal administratif de POITIERS en date du 23 novembre 2017 (ANNEXE 1), j'ai été désignée pour conduire l'enquête publique simple du projet de carte communale de la commune de SAINT-PALAIS-DE-PHIOLIN.

J'ai reçu un appel de Madame DUFAUD, secrétaire de mairie de SAINT-PALAIS-DE-PHIOLIN début décembre 2017 afin de fixer les modalités d'organisation de l'enquête.

J'ai rencontré Madame GENET, maire de SAINT-PALAIS-DE-PHIOLIN, le 15 décembre 2017 qui m'a présenté son projet de carte communale. C'est ce jour qu'elle m'a demandé de conduire une enquête publique unique concernant le projet de carte communale, ainsi que la protection d'une mare au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme et le projet de schéma des eaux pluviales de la commune.

Par la décision de Monsieur LAMONTAGNE, président du tribunal administratif de POITIERS en date du 20 décembre 2017 (ANNEXE 2), j'ai été désignée pour conduire l'enquête publique unique concernant le projet de carte communale, la protection d'une mare au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme et le projet de schéma des eaux pluviales de la commune de SAINT-PALAIS-DE-PHIOLIN.

Je me suis rendue sur les lieux le 14 Janvier 2018 afin de prendre connaissance de la commune et de vérifier les affichages.

Les modalités de mise en enquête ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2017 (ANNEXE 3).

L'enquête a été prévue du 16 janvier 2018 au 16 février 2018 inclus, avec mise à disposition du dossier d'enquête au public en mairie aux jours et heures d'ouverture (le mardi et le vendredi de 14h00 à 18h00).

Les dates de mes permanences en mairie ont également été fixées les jours et heures suivantes :

Le mardi 16 Janvier 2018 de 14h00 à 18h00

Le mardi 30 Janvier 2018 de 14h00 à 18h00

Le vendredi 16 Février 2018 de 14h00 à 18h00

▪ Concertation préalable

Une réunion publique a eu lieu en amont afin de présenter un projet de carte communale. Le projet de carte communale présenté lors de cette réunion publique n'est pas celui présenté lors de l'enquête publique puisque des modifications ont été apportées suite à l'avis de la CDPENAF (levée des réserves).

Avant le début de l'enquête, le dossier de carte communale a été présenté aux personnes publiques associées.

Avis de la MRAE du 7 juin 2017 :

- Le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale

Avis de la CDPENAF du 27 juillet 2017 :

- Avis simple favorable assorti de la réserve suivante : « la consommation des espaces agricoles et naturels pourrait être davantage limitée dans les secteurs de Montgarni, Le Champs des vignes, Les petits Beaudouins, Le bourg parcelles 49 et 58p ».

Avis complémentaire de la CDPENAF du 20 novembre 2017 (suite à la levée des réserves) :

- Avis favorable

Avis de la chambre d'agriculture du 7 août 2017 :

- Avis favorable assortie de la réserve suivante : « nous estimons que les ouvertures à l'urbanisation sur les villages suivant Le champ des Vignes, Les Petits Beaudouins, Le Plantis est doivent être revues pour adapter votre consommation foncière aux besoins que vous avez définis ».

Avis de la CDC de la Haute-Saintonge du 19 juillet 2017 :

- Avis favorable sur le dossier de carte communale sous réserve du respect des objectifs de développement durable énoncé par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme. Les actes de création de la servitude I4 ne figurent pas dans le dossier.

Consultation de la Préfecture sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCOT au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme.

- Avis favorable par courrier du 07 Aout 2017 (indiqué dans la synthèse).

-Information du public

L'information du public a été assurée par affichage de l'avis d'enquête au format réglementaire, sur les panneaux d'affichage communaux situés au bourg de Saint-Palais-de-Phiolin, ainsi qu'aux hameaux Le Maine Chevalier, Montgarni, Phiolin, Petits Beaudouins et Bribaudon.

L'arrêté du 24 avril 2012 article 1 fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement.

Cet affichage est resté en place pendant tout le déroulement de l'enquête, comme l'atteste le certificat d'affichage du 16 Février 2018 signé par Madame GENET, maire de SAINT-PALAIS-DE-PHIOLIN (ANNEXE 4).

De plus, les publications dans la presse locale de l'avis d'enquête ont été faites (ANNEXE 5) :

Le mercredi 27 Décembre 2017 et le mercredi 17 Janvier 2018 dans le Sud Ouest

Le vendredi 29 Décembre 2017 et le vendredi 19 Janvier 2018 dans le Haute Saintonge

Le dossier a été mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes de la Haute-Saintonge (<http://www.haute-saintonge.org/cadre-de-vie/consultations-publiques>) avec possibilité d'envoyer son avis par mail (mairie@saintpalaisdephiolin.fr) durant toute la durée de l'enquête. Enfin, un flyers a été distribué dans toutes les boites aux lettres.

Visite terrain du 14 Janvier 2018 :

Bourg de SAINT-PALAIS-DE-PHIOLIN



Hameau du Maine Chevalier



Hameau de Montgarni



Hameau de Phiolin



Hameau des Petits Beaudouins



Hameau de Bribaudon



▪ Déroulement de l'enquête

J'ai coté et paraphé le registre et le dossier d'enquête. Je l'ai ouvert à la mairie de SAINT-PALAIS-DE-PHIOLIN le mardi 16 Janvier 2018 à 14h00 et je l'ai clos le vendredi 16 Février 2018 à 18h00.

Je n'ai constaté aucun incident lors du déroulement de l'enquête.

▪ Notification du procès-verbal et des observations et mémoire en réponse

Suite à la clôture de l'enquête publique, j'ai établi un procès-verbal répertoriant les observations des registres et mes questionnements (ANNEXE 9). J'ai remis ces documents en main propre et les ai commentés le 20 Février 2018 en mairie de SAINT-PALAIS-DE-PHIOLIN, en présence de Madame GENET, le Maire et Monsieur GALLANT, le 1^{er} adjoint.

J'ai reçu un mémoire de réponse le 06 mars 2017 (ANNEXE 10).

▪ Relevé comptable des observations

Pour la carte communale :

J'ai rencontré 13 personnes,

7 observations ont été reportées dans le registre d'enquête,

1 courrier a été joint au registre,

2 courriels ont été imprimés et joints au registre.

Pour la protection de la mare :

J'ai rencontré 1 personne,

1 observation a été reportée au registre.

Pour le schéma des eaux pluviales :

J'ai rencontré 2 personnes,

1 plan et un courrier ont été joints au registre.

3 Analyse et observations du public

▪ Observations orales:

Permanence du mardi 16 Janvier 2018 :

- (Carte Communale) Monsieur et Madame LLOYD-GILLESPIE sont venus prendre connaissance du zonage. Ils ont un projet de construction de hangar agricole. Ils ont laissé un avis dans le registre.
- (Carte communale et schéma des eaux pluviales) Monsieur BRIAUD Thierry est venu prendre connaissance de la carte communale et du schéma des eaux pluviales. Il m'a exposé ses problèmes mais n'a pas voulu écrire sur le registre ce jour. Il reviendra ultérieurement pour le faire. Il souhaite que sa parcelle 224 à Phiolin soit constructible. Il souhaite que le fossé soit prolongé le long du chemin de Marsenne.

Permanence du mardi 30 Janvier 2018 :

- (Carte communale) Monsieur et Madame SALLAT sont venus m'exposer leur situation concernant le terrain de la parcelle ZS 67 au lieu-dit Montgarni qu'ils souhaitent constructible. Ils ont déposé une observation dans le registre et m'ont indiqué qu'ils allaient m'envoyer par mail les courriers relatifs à leurs échanges avec les différents interlocuteurs pour que je prenne conscience de la situation dans laquelle ils sont.
- (Carte communale) Monsieur POTET Christian souhaite que sa parcelle 1393 derrière l'église soit constructible. Il n'a rien écrit dans le registre pour le moment mais repassera.
- (Carte communale) Monsieur MESNARD Gérard indique que sa parcelle B 1685 a été redivisée en B1743 et 1742. Il souhaite que sa parcelle B1743 soit constructible. Il a laissé une observation dans le registre.
- (Carte communale) Monsieur VINET Pascal est venu vérifier que sa parcelle 56 au lieu-dit Les Petits Beadouins soit constructible. Il est satisfait donc il n'a rien écrit dans le registre.
- (Schéma des eaux pluviales) Monsieur BRIAUD Thierry est passé faire une photocopie du plan des aménagements du schéma des eaux pluviales.

Entre le mardi 30 Janvier 2018 et le vendredi 16 Février 2018 :

- (Carte communale) Monsieur POTET Christian est venu écrire dans le registre. Il souhaite que sa parcelle 1393 derrière l'église soit constructible.
- (Carte communale) Monsieur et Madame CHAGNON sont venus écrire dans le registre. Ils souhaitent que leur parcelle ZS 41 soit constructible. Il y a depuis 40 ans sur cette parcelle un

atelier de menuiserie. Ils souhaitent vendre leur activité et laisser la possibilité à l'acheteur de s'étendre et de construire une maison d'habitation. Ils ne consomment pas d'espace agricole contrairement à la parcelle ZP56 des Petits Beaudouins ou ZP 58 du Bourg. La maison d'habitation de Monsieur et Madame CHAGNON se situe dans le hameau de Montgarni parcelle 1377 et 1373. Ils ne sont pas agriculteur mais leur maison et a été comptée comme telle. Ils souhaitent que leur maison soit en U pour y construire une piscine.

Permanence du vendredi 16 Février 2018 :

- (Carte communale et schéma des eaux pluviales) Monsieur BRIAUD Thierry accompagné de Monsieur HUBERDEAU, son avocat, m'ont transmis un courrier joint en annexe. Ils demandent la constructibilité de la parcelle C 224. Ils demandent également la réalisation d'aménagements supplémentaires pour recueillir les eaux pluviales à Phiolin.

- (Carte communale) Monsieur et Madame LYS sont venus prendre connaissance du projet de carte communale. Leur entreprise artisanale située sur les parcelles ZS 37, 38, 59, 65 n'est plus classée en U suite à la levée des réserves demandée par la CDPENAF et effectuée par la mairie. Ils souhaitent pouvoir vendre leur entreprise mais que le repreneur ne soit pas dans l'impossibilité d'étendre son activité.

- (Carte communale) Monsieur et Madame CHAGNON sont venus s'entretenir avec moi. Ils ont déjà laissé une observation dans le registre le 13 Février 2018 mais ont apporté un complément d'information. Il souhaite la constructibilité de leur parcelle ZS 41 qui possède tous les réseaux.

- (Protection de la mare) Madame le Maire de Saint-Palais-de-Phiolin souhaite un recul de la zone constructible de 3m autour de la mare de Bribaudon. Elle a écrit une observation dans le registre dédié à la protection de la mare.

▪ Observations portées au registre d'enquête de la carte communale (ANNEXE 6) :

- Monsieur et Madame LLOYD-GILLESPIE souhaitent que leur parcelle 45 au Mottard soit constructible. Ils ont un projet de construction d'un hangar avec panneaux photovoltaïques pour leur matériel agricole.

Réponse du maitre d'ouvrage : Si les porteurs de projet sont exploitants agricoles, la construction d'un hangar agricole sera autorisée si cela est nécessaire à leur exploitation. S'ils ne sont pas exploitants, la demande n'est pas recevable.

Avis du commissaire-enquêteur : Je suis défavorable à la construction de ce secteur. Les quelques habitations de ce secteur sont trop éloignées pour constituer une enveloppe urbaine et un nouveau hameau. Ce secteur n'a pas vocation à s'agrandir dans les objectifs de

la carte communale. Cependant, s'il s'agit d'un bâtiment nécessaire à une exploitation agricole la construction pourra être autorisée en zone ZN.

- Monsieur et Madame SALLAT souhaitent que leur parcelle ZS 67 à Montgarni soit constructible pour au moins 1000m². Ils ont eut des droits à bâtir sur cette parcelle mais n'en ont plus. Ils sont en procès pour les rétablir. Ils m'ont indiqué qu'ils allaient m'envoyer par mail les courriers relatifs à leurs échanges avec les différents interlocuteurs pour que je prenne conscience de la situation dans laquelle ils sont.

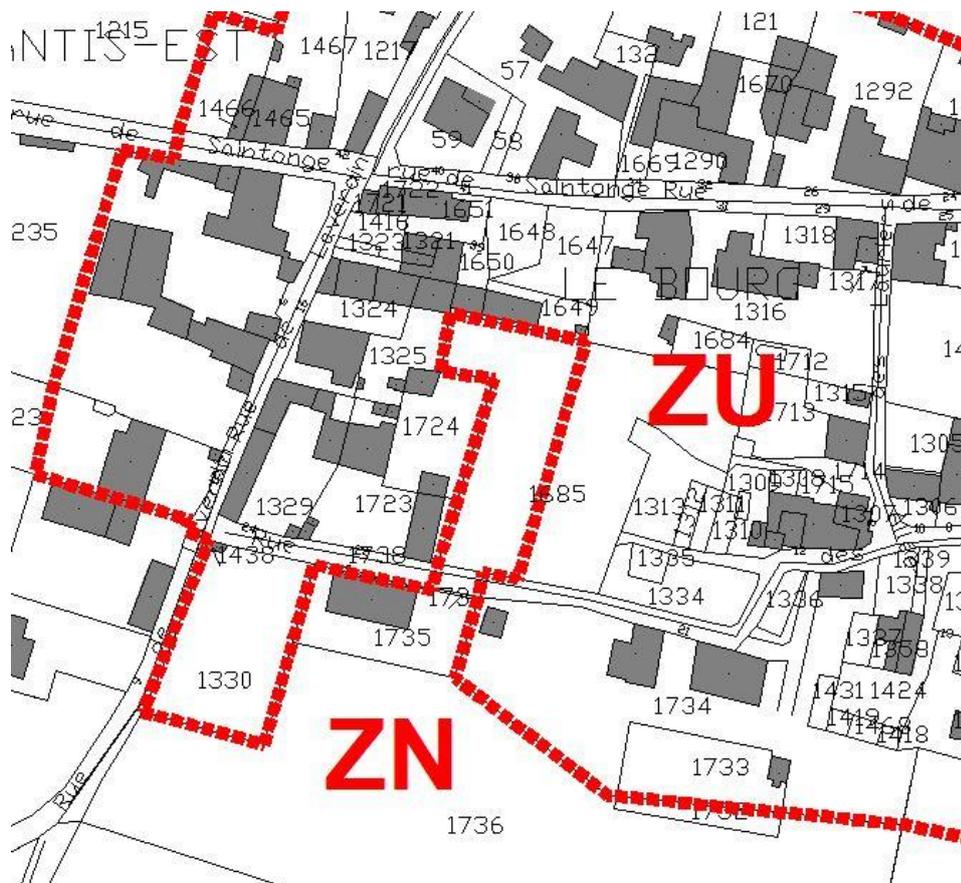
Réponse du maitre d'ouvrage : La demande avait été intégrée au projet de Carte Communale soumis à l'avis des personnes publiques. Le zonage ZU a fait l'objet d'un refus par la CDPENAF et par la Sous-préfecture (via la DDTM) au titre de la dérogation au principe de constructibilité limitée en l'absence de SCOT opposable. La demande n'est pas recevable et pourrait entraîner un refus lors de la phase d'arrêt du projet par la Préfecture.

Avis du commissaire-enquêteur : Je suis défavorable. Les quelques habitations de ce secteur sont trop éloignées pour constituer une enveloppe urbaine et un nouveau hameau. Ce secteur n'a pas vocation à s'agrandir dans les objectifs de la carte communale. Le projet présenté en réunion publique n'a pas pu être maintenu pour répondre à la demande de la CDPENAF. Le projet de carte communale prévoit d'autres espaces dédiés à la construction dans les principaux hameaux.

- Monsieur MESNARD indique que sa parcelle B 1685 a été redivisée en B1743 et 1742. Il souhaite que sa parcelle B1743 soit constructible.

Réponse du maitre d'ouvrage : A l'heure de l'élaboration du zonage, la division foncière n'était pas connue et les besoins en matière de gestion de la problématique pluviale n'étaient pas suffisamment avancés. Il apparaît aujourd'hui cohérent de faire concorder la zone constructible avec la division parcellaire puisque le terrain en voie d'acquisition par la mairie permet de gérer la problématique pluviale du secteur. Durant la phase d'étude de la Carte Communale, le propriétaire de ces parcelles a plutôt avancé sa volonté de ne pas céder ses parcelles d'où leur identification en « rétention foncière » dans le calcul des surfaces. Cette donnée est théorique et n'a pas d'incidence règlementaire. Après interrogation du propriétaire suite à l'enquête publique il apparaît que ce dernier ne souhaite pas vendre pour des raisons de plus-values. Il souhaite cependant que les terrains soient constructibles.

Le zonage suivant est envisagé :



Avis du commissaire-enquêteur : Je suis favorable. Cette parcelle est déjà partiellement constructible mais définie en rétention. Cette demande indique bien que le propriétaire a des intentions de construire même si ce n'est pas dans l'immédiat. Les surfaces en rétention peuvent avoir des conséquences sur les surfaces puisque les avis changent vite. Ce sont des parcelles qui se situent dans le tissu bâti du bourg. Elles viennent en comblement d'une dent creuse.

- Monsieur POTET Christian souhaite que sa parcelle 1393 derrière l'église soit constructible pour permettre au propriétaire de la parcelle B1394 de réaliser son assainissement et pour y construire une maison tout en laissant une vue sur l'église.

Réponse du maître d'ouvrage : Sur du bâti existant, la mise en place d'un assainissement autonome sera autorisé en zone ZN. Dans un intérêt général, il est préférable de maintenir cette parcelle inconstructible comme cela est explicité dans le rapport de présentation.

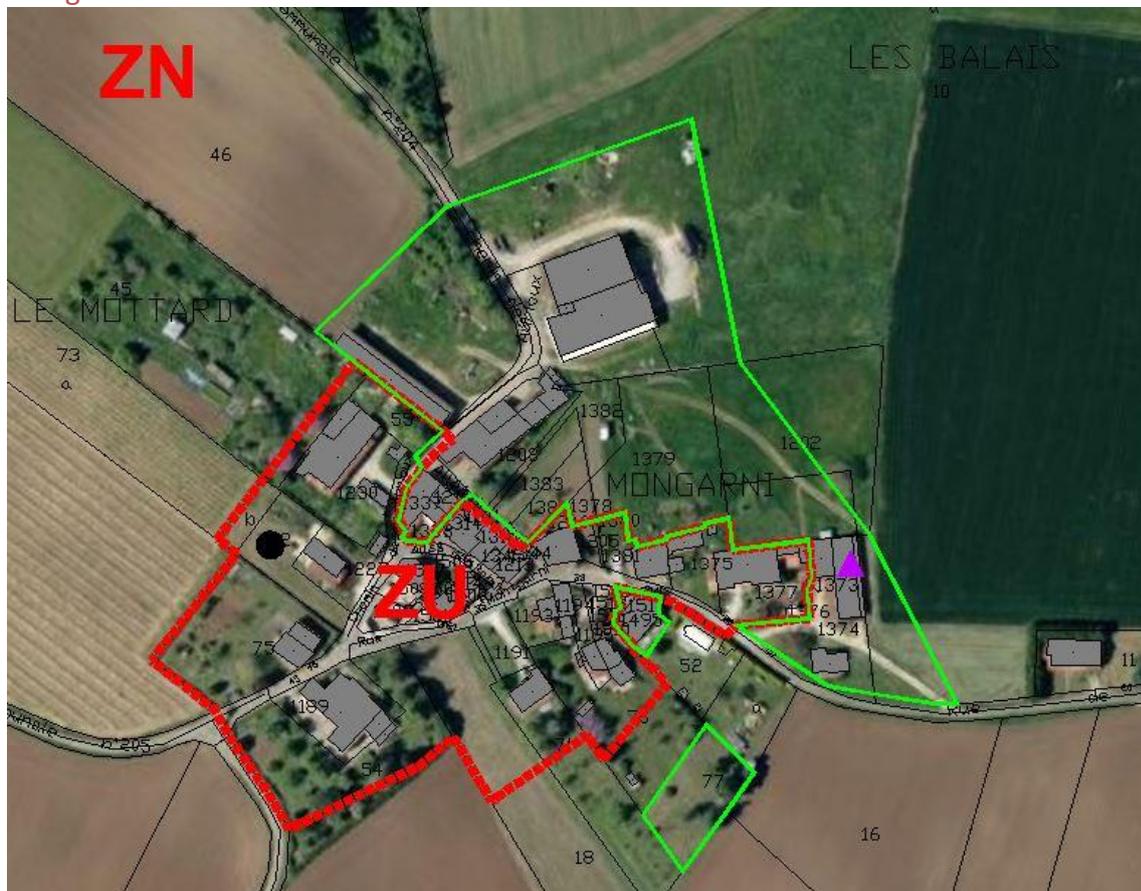
Avis du commissaire-enquêteur : Je suis favorable pour le recul de la zone constructible sur une dizaine de mètres afin de permettre au propriétaire de la parcelle B1394 de réaliser son assainissement mais le maître d'ouvrage indique que c'est également possible en ZN. Je ne suis pas favorable à la constructibilité de l'intégralité de la parcelle 1393. En effet, il n'est pas

envisageable un accès depuis la rue qui longe la parcelle car le talus est trop prononcé. De plus, la vue sur l'église depuis cette rue est très intéressante et mériterait d'être mise en valeur par un aménagement public. Ce terrain libre permet d'avoir un recul sur l'église, il est donc compréhensible de l'avoir zoné en ZN au projet de carte communale.

- Monsieur et Madame CHAGNON ont une entreprise de menuiserie et souhaitent que leur parcelle ZS 41 soit constructible. Ils veulent vendre mais laisser la possibilité au futur acheteur d'agrandir la menuiserie et de construire une maison à côté. Leur maison d'habitation se situe dans le hameau de Montgarni parcelle 1377 et 1373. Ils ne sont pas agriculteur mais leur maison et a été comptée comme telle. Ils souhaitent que leur maison soit en U pour y construire une piscine.

Réponse du maître d'ouvrage : La constructibilité de la parcelle 41 avait été intégrée au projet de Carte Communale soumis à l'avis des personnes publiques. Le zonage ZU a fait l'objet d'un refus par la CDPENAF et par la Sous-préfecture (via la DDTM) au titre de la dérogation au principe de constructibilité limitée en l'absence de SCOT opposable. Le bâti existant peut être réhabilité, agrandi, et faire l'objet d'un changement de destination. La construction d'une habitation à cet emplacement n'est pas recevable et entraînerait un mitage urbain (zonage ZU refusé).

Maisons à Montgarni sur les parcelles 1377 et 1373 : après vérification il apparaît effectivement que ces parcelles ne sont pas agricoles. Une modification du zonage est donc envisagée afin de rattacher l'ensemble des parties non agricoles à la zone ZU du village de Montgarni :



Avis du commissaire-enquêteur : Concernant la constructibilité de la parcelle ZS41, je suis défavorable. Les quelques habitations de ce secteur sont trop éloignées pour constituer une enveloppe urbaine et un nouveau hameau. Ce secteur n'a pas vocation à s'agrandir dans les objectifs de la carte communale. Le projet présenté en réunion publique n'a pas pu être maintenu pour répondre à la demande de la CDPENAF. Le projet de carte communale prévoit d'autres espaces dédiés à la construction dans les principaux hameaux. L'entreprise présente sur la parcelle ZS41 existe depuis une quarantaine d'années et les exploitants ne logeaient pas sur place. De plus, l'agrandissement modéré de cette entreprise devrait être possible en secteur non constructible. Le secteur non constructible offre également la possibilité d'un changement de destination de cette entreprise en habitation.

Concernant la maison d'habitation située dans le hameau de Montgarni, le bureau d'étude propose les corrections dans le schéma ci-dessus. Je suis favorable à ce que les parcelles 1377 et 1373 soient incluses en zone U. En effet, elles sont dans l'enveloppe urbaine du hameau de Montgarni et la construction d'une piscine ne portera pas atteinte à la configuration actuelle du hameau.

- Monsieur et Madame LYS souhaitent que leur entreprise artisanale située sur les parcelles ZS 37, 38, 59, 65 soit en secteur constructible. Ils veulent vendre mais laisser la possibilité au futur acheteur de s'agrandir.

Réponse du maître d'ouvrage : La constructibilité de ces parcelles avait été intégrée au projet de Carte Communale soumis à l'avis des personnes publiques. Le zonage ZU a fait l'objet d'un refus par la CDPENAF et par la Sous-préfecture (via la DDTM) au titre de la dérogation au principe de constructibilité limitée en l'absence de SCOT opposable. Le bâti existant peut être réhabilité, agrandi, et faire l'objet d'un changement de destination.

Avis du commissaire-enquêteur : Concernant la constructibilité des parcelles ZS 37, 38, 59 et 65, je suis défavorable. Les quelques habitations de ce secteur sont trop éloignées pour constituer une enveloppe urbaine et un nouveau hameau. Ce secteur n'a pas vocation à s'agrandir dans les objectifs de la carte communale. Le projet présenté en réunion publique n'a pas pu être maintenu pour répondre à la demande de la CDPENAF. Le projet de carte communale prévoit d'autres espaces dédiés à la construction dans les principaux hameaux. Cette entreprise pourra s'agrandir de façon modérée car il est indiqué sur les plans que le secteur non constructible autorise les extensions limitées.

▪ Observations faites par courriels concernant la carte communale :

- Monsieur GUILLEBEAUD souhaite que son terrain au lieu-dit Terre de Recroze soit constructible. Sa superficie est de 7128m² (localisation après recherche de la mairie YC 26).

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle est très isolée. Un classement en zone constructible est inenvisageable (mitage, secteur isolé et non équipé) et ferait l'objet d'un refus de la Préfecture au titre de la demande de dérogation au principe de constructibilité limitée en l'absence de SCOT opposable.

Avis du commissaire-enquêteur : je suis défavorable. Ce secteur n'est pas constructible. Il est agricole et isolé. Le projet de carte communale prévoit d'autres espaces dédiés à la construction dans les principaux hameaux.

- M et Mme SALLAT sont déjà venus m'exposer lors de la permanence du 31 Janvier 2018 leur situation concernant le terrain de la parcelle ZS 67 au lieu-dit Montgarni qu'ils souhaitent constructible. J'ai reçu par mail les courriers relatifs à leurs échanges avec les différents interlocuteurs ainsi qu'un courrier m'étant destiné.

Avis du commissaire-enquêteur :

Pour répondre au courrier qui semble faire un compte-rendu de l'entretien que j'ai eu avec Monsieur et Madame SALLAT, je ne pense pas avoir apporté des réponses « techniques » mais seulement tenter d'apporter des pistes de réflexion concernant leur situation.

La carte communale est là pour identifier les secteurs destinés à la construction et ceux qui ne le seront pas. Il est normal qu'elle ne relate pas les aléas du terrain ZS 67 à Montgarni mais l'enquête publique est là pour que les gens s'expriment. Il apparait, d'après ce que j'ai compris de l'historique des propriétaires, que ce terrain a été constructible par délibération et certificat d'urbanisme mais qu'il ne l'est plus aujourd'hui et que des démarches juridiques sont en cours pour qu'il le soit à nouveau.

Je n'ai pas dit que certains allaient « s'enrichir » mais que « certains obtiendront des droits à bâtir et d'autre pas ». Il faut bien faire des choix et tant que possible suivre des choix liés à des intégrations paysagères de qualité. D'autres sont dans le cas de Monsieur et Madame SALLAT, puisque des demandes ont été faites dans le registre dans ce même secteur.

Je ne pense pas que contester ce projet pourrait faire évoluer le litige de la parcelle ZS67. L'élaboration de la carte communale est une procédure différente.

Je ne comprends pas la fin du courrier qui fait référence au procureur de la République ? Je pense qu'il y a eu une part d'interprétation personnelle ou que nous avons du mal se comprendre.

Concernant le PS, il n'est pas indiqué que les maisons dont la parcelle est colorée en jaune ont moins de 10 ans. Le relevé a été effectué par le cabinet PERNET. « La notion de « construction récente » mentionnée dans le rapport de présentation fait référence à des constructions réalisées depuis les années 50 (en opposition au bâti ancien traditionnel en pierre) et a pour objectif de visualiser comment s'est développé l'urbanisation contemporaine de la commune. »

▪ Observations faites par courrier concernant la carte communale :

- Monsieur BRIAUD et Monsieur HUBERDEAU avocat, souhaitent que la parcelle C 224 soit constructible.

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle 224 est située en entrée de village (et non à l'intérieur du village). Elle est entourée d'exploitations agricoles comprenant des chais et distilleries qui génèrent des périmètres inconstructibles. La chambre d'agriculture recommande un périmètre de 100 m inconstructibles autour des exploitations agricoles afin de ne pas entraver leurs possibilités de développement. L'urbanisation de la parcelle 224 pourrait bloquer le développement des exploitations adjacentes (et bloquer les possibilités de reprise). Elle pourrait entraîner des conflits de voisinage liés aux nuisances liées à l'activité viticole. Il est rappelé dans le rapport de présentation que la priorité sur ce village est de préserver l'activité agricole. Les exploitants de la commune ont été sollicités dans une réunion spécifique afin de connaître leurs activités et perspectives d'évolution dans les 10 ans. Lors de cette réunion (23 février 2016), l'exploitant avait déclaré que son activité était pérenne. Concernant la parcelle C242, il s'agit d'une entreprise de maçonnerie et de chambres d'hôtes. La zone ZU a pour vocation de permettre un développement futur de l'activité. La proximité de chais ne grève pas cette parcelle d'une inconstructibilité totale et permettra par exemple à l'entrepreneur de construire un bâtiment annexe type garage si besoin. Cette parcelle est accessible par la partie Est du village dont les voiries sont moins étroites.

Avis du commissaire-enquêteur : je suis défavorable. Bien que la parcelle C224 de Monsieur BRIAUD se situe dans le prolongement de l'enveloppe urbaine constituée du hameau de Phiolin et qu'une nouvelle construction ne portera pas atteinte à la structure générale de ce hameau, elle ne serait pas compatible avec les objectifs de la carte communale qui sont orientés vers une pérennisation des exploitations agricoles de ce hameau. La proximité d'un exploitant agricole peut en effet engendrer des nuisances pour les riverains.

▪ Observation portée au registre d'enquête du projet de protection d'une mare au titre de l'article L.111-22 du CU (ANNEXE 7) :

- Madame le Maire de Saint-Palais-de-Phiolin souhaite un recul de la zone constructible de 3m autour de la mare de Bribaudon.

Avis du commissaire-enquêteur : Favorable. Afin de préserver les abords de cette mare et d'éviter un éventuel risque d'érosion, il semble préférable en effet de reculer de 3mètres la zone constructible autour de cette mare.

▪ Aucune observation n'a été faite par courrier ou courriel concernant le projet de protection d'une mare au titre de l'article L.111-22 du CU.

▪ Observation portée au registre d'enquête du projet de schéma des eaux pluviales (ANNEXE 8) :

- M. BRIAUD Thierry est passé déposer un plan des aménagements d'eaux pluviales souhaités au hameau de Phiolin où il réside.

Avis du commissaire-enquêteur : Le plan de Monsieur BRIAUD indique un complément d'aménagement à réaliser dans le hameau de Phiolin. Monsieur BRIAUD est originaire du hameau depuis son enfance et a vu évoluer les conditions d'écoulement des pluies. Aussi je suis favorable aux aménagements que propose Monsieur BRIAUD sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec les propositions retenues par le bureau d'étude hydraulique.

▪ Observations faites par courrier concernant le projet de schéma des eaux pluviales :

- Le courrier de Monsieur BRIAUD et de Monsieur HUBERDEAU son avocat, demande la réalisation d'aménagements supplémentaires pour recueillir les eaux pluviales au hameau de Phiolin.

Avis du commissaire-enquêteur : Favorable. Le courrier vient en complément du plan proposé par Monsieur BRIAUD et joint en annexe du registre (voir observation précédente).

▪ Aucune observation n'a été faite par courriel concernant le projet de schéma des eaux pluviales.

4 Annexes

Annexe 1 : Désignation Tribunal Administratif

Annexe 2 : Désignation Tribunal Administratif

Annexe 3 : Arrêté du projet

Annexe 4 : Certificat d'affichage

Annexe 5 : Publications

Annexe 6 : Registre d'enquête du projet de carte communale

Annexe 7 : Registre d'enquête du projet de protection d'une mare

Annexe 8 : Registre d'enquête du projet de schéma des eaux pluviales

Annexe 9 : Procès-verbal des observations du public

Annexe 10 : Réponse de Madame Le Maire de SAINT-PALAIS-DE-PHIOLIN au procès-verbal

Fait à Chamouillac, Le 10 Mars 2018

Maud BROSSE, commissaire-enquêteur (signature)