

Département : **Indre et Loire**

Commune : **Sonzay (37360)**

Le commissaire-enquêteur : **Georges PARES**

ENQUETE PUBLIQUE

Modification n° 4 du plan local d'urbanisme (P. L. U.) de la commune de Sonzay

DOCUMENT 2 / 2 :

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR



Arrêté n° 2020-01 du 09 janvier 2020 de la Communauté de Communes Gâtine et Choisilles - Pays de Racan portant organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n° 4 du plan local d'urbanisme de la commune de Sonzay.

Période réservée à l'enquête publique : du lundi 03 février 2020 au mardi 03 mars 2020 inclus.

Permanences du commissaire-enquêteur : lundi 03 février, vendredi 21 février, mardi 03 mars 2020.

Sommaire

| | |
|--|----------|
| 1. Objet de l'enquête publique..... | 3 |
| 2. Cadre juridique – Références principales | 3 |
| 3. Nature et caractéristiques du projet | 3 |
| 4. Déroulement de l'enquête..... | 4 |
| 4.1. Climat de l'enquête..... | 5 |
| 4.2. Clôture de l'enquête | 5 |
| 4.3. Avis sur la procédure réglementaire d'enquête publique | 5 |
| 5. Conclusions motivées sur la modification objet de l'enquête publique | 6 |
| 6. Avis du commissaire-enquêteur | 9 |

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

1. Objet de l'enquête publique

Le PLU de Sonzay a été approuvé le 30 mai 2007 et a fait l'objet de trois évolutions (Modifications et/ou révisions simplifiées en 09/2008, 01/2012, 02/2014).

La présente enquête publique concerne **le projet de modification n° 4 de ce PLU.**, projet qui comporte **six items** précisés au § 3.

Cette enquête publique est organisée par la Communauté de communes Gatines et Choisille-Pays de RACAN (CCGC-PR), qui dispose de la compétence en matière d'urbanisme et de développement économique, sur proposition et en concertation avec la commune de Sonzay.

Le **document 1/2** décrit le déroulement de l'enquête et constitue le rapport de l'enquête. Il examine les observations du public.

Le présent **document 2/2** donne les conclusions du commissaire-enquêteur. Ces conclusions sont motivées, c'est-à-dire argumentées sur la base :

- du déroulement de l'enquête,
- de l'analyse du dossier d'enquête par le commissaire enquêteur,
- des échanges avec le public, avec les interlocuteurs de la mairie de Sonzay et de la CCGC-PR, autorité compétente organisatrice de l'enquête.
- de l'avis personnel du commissaire-enquêteur.

2. Cadre juridique – Références principales

- [1] Le Code de l'Urbanisme (notamment les articles L.123-10, R123-19).
- [2] Le Code de l'Environnement (articles L.123.1 à L.123.19 relatif aux enquêtes publiques).
- [3] Le courrier de M. Le président de la Communauté de Communes Gâtines Choisille –Pays de Racan adressé au Tribunal Administratif d'Orléans, réceptionné le 14/12/2019, demandant la désignation d'un commissaire-enquêteur.
- [4] La décision de désignation du commissaire-enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification n° 4 du P. L. U. de Sonzay du 18/12/2019 (**Dossier E19000236 / 45**, envoyée par courrier du Tribunal Administratif d'Orléans du 18/12/2019).
- [5] **L'Arrêté de la CCGC-PR n° 2020-01 du 09/01/2020** portant organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n° 4 du plan local d'urbanisme de la commune de Sonzay.

3. Nature et caractéristiques du projet

Justification

Depuis l'approbation du PLU et de ses évolutions, de nombreuses évolutions législatives et jurisprudentielles sont venues modifier la réglementation spécifique assignée aux annexes, extensions et aux bâtiments à transformer au sein des zones naturelles, agricoles et forestières.

Ces réformes successives confirment un encadrement de plus en plus restrictif de la constructibilité : le principe dorénavant est qu'au sein des zones naturelles, agricoles et forestières des PLU, les bâtiments agricoles ne peuvent pas être transformés vers une autre destination s'ils n'ont pas été désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L. 151-11 du code de l'urbanisme).

L'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme stipule également que les bâtiments d'habitations peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la mesure où le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes.

Ces évolutions législatives et jurisprudentielles ont donc un impact pour la commune, qui souhaite par conséquent modifier son PLU.

Concernant la principale évolution : la commune de Sonzay dispose de zones à urbaniser mais celles-ci peinent à trouver un aménageur. La rénovation de bâtisses, granges ou autre bâtiment patrimonial se présente alors comme l'une des manières de créer du logement sur le territoire.

La création de logements dans ce bâti ancien est également une opportunité pour le maintien du patrimoine communal.

Détail

La modification n° 4 se décompose en quatre objets :

1. Annexion dans le PLU de la liste des bâtiments identifiés qui pourront faire l'objet d'un changement de destination,
2. Modification du règlement des zones agricoles et naturelles, en rapport avec les potentiels changements de destination.

Ces deux points constituent les principales évolutions.

La CCGC-PR profite également de ce projet pour intégrer quatre autres évolutions et précisions :

3. Favoriser le changement de destination à des fins de création de logements saisonniers en lien avec les exploitations agricoles,
4. Corriger deux erreurs matérielles sur le règlement – document graphique,
5. Apporter une évolution au règlement écrit, afin de palier un problème d'interprétation lors de l'instruction des demandes au sein du secteur « Nh »,
6. Annexer au PLU le Plan départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).

4. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 03 février 2020 à 9h au mardi 03 mars 2020 à 12h.

Un dossier d'enquête a été déposé en mairie de Sonzay où j'ai tenu les permanences, et au siège de la CCGC-PR à Saint Antoine du Rocher.

J'ai tenu une permanence le lundi 03 février 2020 de 9h à 12h, le vendredi 21 février 2020 de 14h à 17h 30 et le mardi 03 mars 2020 de 9h à 12h.

Les conditions de tenue de la permanence et d'accueil du public ont été satisfaisantes.

La participation du public a été assez faible.

12 observations ont été mentionnées sur le registre de la mairie de Sonzay, avec deux lettres agrafées sur le registre.

Aucune observation sur le registre de la CCGC-PR.

Aucune association (protection de l'environnement, agricole, ...) ne s'est manifestée.

4.1. Climat de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête publique.

4.2. Clôture de l'enquête

L'enquête publique a pris fin le mardi 03 mars 2020 à 12 h

4.3. Avis sur la procédure règlementaire d'enquête publique

Cette enquête publique a été prescrite par M. Le Président de la Communauté de Communes Gâtine et Choisses-Pays de RACAN (CCGC-PR), par arrêté en référence [5], en concertation avec M. Le Maire de la commune de Sonzay.

Le dossier d'enquête a été instruit par la CCGC-PR et la mairie de Sonzay, avec l'appui de la société audicce urbanisme (Saumur).

Le cadre règlementaire a été respecté :

Le délai règlementaire d'établissement et d'affichage de l'arrêté prescriptif avant ouverture de l'enquête (15 jours minimum) et la durée règlementaire de l'enquête (30 jours minimum) ont été respectés.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le dossier a été envoyé pour observations aux PPA (Cf. Document D1 § 1.5) et à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

La publicité de mise en enquête publique a été effectuée dans les conditions suivantes :

L'arrêté en référence [5] a été affiché à partir du 16/01/2020 sur les panneaux d'affichage de Sonzay et dans les bureaux de la CCGC-PR.

Un avis d'enquête (affiche jaune règlementaire) a également été affiché sur la porte d'entrée de la mairie de Sonzay, ainsi que sur le terrain, aux principales entrées de la commune et sur le panneau lumineux devant la mairie (**Voir les annexes 1 et 2**).

Un avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été inséré à la demande de la CCGC-PR dans :

- la Nouvelle République 37 du 13/01/2020 (**Voir l'annexe 3**),
- la Nouvelle République Dimanche 37 du 19/01/2020,
- la Nouvelle République 37 du 08/02/2020,
- la Nouvelle République Dimanche 37 du 09/02/2020

Un exemplaire complet du dossier d'enquête a été mis à la disposition du public à la mairie de Sonzay ainsi qu'à l'accueil de la CCGC-PR à Saint Antoine du Rocher, à

partir du lundi 03/02/2020 à 9 h, début de l'enquête et ce jusqu'au mardi 03/03/2020, dernier jour de l'enquête, à 12 h.

Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur les sites internet de la CCGC-PR et de la mairie de Sonzay.

En fin d'enquête, M. Le Président de la CCGC-PR a établi un certificat d'affichage général.

J'ai personnellement vérifié les mesures d'information ci-dessus et je les considère suffisantes à une bonne information du public.

En conclusion, je n'ai pas de remarque vis-à-vis de la procédure règlementaire.

5. Conclusions motivées sur la modification objet de l'enquête publique

5.1 Pertinence de la modification n° 4 du PLU

Cette modification concerne 6 évolutions d'importances différentes.

Deux points constituent les principales évolutions

1. Annexion dans le PLU de la liste des bâtiments identifiés (vieilles bâtisses) en zones A (agricoles) et N (naturelles) qui pourront faire l'objet d'un changement de destination,
2. Modification du règlement des zones A et N, en rapport avec les potentiels changements de destination.

Ce sont ces deux points qui ont principalement suscité des observations.

La CCGC-PR profite également de ce projet pour intégrer quatre autres évolutions et précisions :

3. Favoriser le changement de destination à des fins de création de logements saisonniers en lien avec les exploitations agricoles
Cette précision a fait l'objet d'une remarque de la part d'une PPA, le Pays Loire Nature-SCOT Territoire Nord-Ouest (préciser que ces logements sont en lien avec l'activité agricole, à prendre en compte),
4. Corriger deux erreurs matérielles sur le règlement – document graphique,
5. Apporter une évolution au règlement écrit, afin de palier un problème d'interprétation lors de l'instruction des demandes au sein du secteur « Nh »,
6. Annexer au PLU le Plan départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).

Je ne développe pas les points 3 à 6 qui me paraissent être destinés à améliorer le contenu du PLU, à le rendre plus complet, à supprimer toute ambiguïté dans le règlement (point 5), points pour lesquels je n'ai aucune remarque.

Le point 1 concerne la prise en compte de la réglementation récente en matière d'urbanisme, notamment l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme qui indique que les bâtiments agricoles ne peuvent pas être transformés vers une autre destination s'ils n'ont pas été désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

En référence avec cet article, et en s'appuyant sur des critères prédéfinis indiqués dans le dossier, le Maître d'Ouvrage a donc établi un inventaire des bâtisses susceptibles d'être transformées en habitations et souhaite l'intégrer dans le PLU.

En complément du précédent article, l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme stipule que les bâtiments d'habitations peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la mesure où le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes.

Le Maître d'Ouvrage a donc précisé dans les parties du règlement concernant les zones A et N, les dispositions applicables à ces extensions et annexes.

On voit donc que la modification n° 4 du PLU relève à la fois d'un souci de rendre le PLU plus complet et plus clair, et d'un souci d'appliquer la réglementation en matière d'urbanisme, **la dernière évolution du PLU datant de 2014.**

En conséquence, sur le principe de cette modification n° 4 du PLU, je n'ai pas identifié d'argument défavorable à ce projet.

5.2 Sur le fond

Comme dit au paragraphe précédent, je ne développe pas les points 3 à 6 dont la pertinence me paraît acquise de façon évidente.

Juste une suggestion concernant le point 6, les chemins de randonnées du PDIPR : il peut être intéressant de prévoir que ces chemins puissent être éventuellement modifiés (pour x raisons) par le Conseil municipal ou le Conseil communautaire, en concertation avec le Conseil Départemental.

Sur les 12 observations mentionnées dans le registre de la mairie de Sonzay, 11 concernent des demandes de particuliers portant principalement sur des changements de destination ou des extensions, demandes à instruire par le Maître d'Ouvrage.

Une seule observation s'interroge, arguments à l'appui, sur l'intérêt général présenté par la principale modification, les changements de destination, et conteste fermement cette disposition, d'une part parce cela se ferait au détriment de la centralité du bourg, d'autre part pour des raisons écologiques (augmentation des nuisances, ...).

Par ailleurs, le projet d'inventaire est également contesté car les critères de choix indiqués dans le dossier de présentation ne seraient respectés.

Les arguments développés par cette opposition m'ont paru légitimes, intéressants et recevables, et c'est pour cette raison qu'ils ont été examinés en détail par le commissaire enquêteur et par le Maître d'Ouvrage (MO) comme le montre sa réponse dans le document D1 (Observation 9, pages 17 à 21).

Il ressort de cet examen les points suivants :

- Le MO s'engage à annexer au dossier l'ensemble des délibérations liées à la présente procédure,
- Le MO s'engage à renforcer, dans la notice de présentation, la justification des choix qui ont amené à engager la procédure de modification,
- Le MO a communiqué la constitution de la commission des changements de destination.

Lors du prochain examen de l'inventaire, je suggère d'y adjoindre une compétence technique dans le domaine du bâtiment ou de l'architecture.

La présence d'un exploitant agricole, sur un territoire agricole, me paraît légitime.

- Le MO précise que les dispositions antérieures en matière d'habitat de la zone N étaient moins restrictives que celles prévues dans la présente modification.
- Le MO rappelle que le PADD prévoit « ... la pérennisation du bâti traditionnel, élément fondamental du paysage de la Gâtine Tourangelle ... ».
- Le MO indique que cette disposition d'autoriser des changements de destination permet d'élargir l'offre de logements disponibles sur le territoire de la commune et d'offrir une variété d'offres (logements en campagne ou logements dans le bourg) aux éventuels nouveaux ménages.
- Le MO précise que certains critères retenus ont été quelque peu nuancés selon les bâtisses, le but n'étant pas de retenir uniquement les bâtiments au caractère architectural exceptionnel mais de maintenir le patrimoine plus commun, traces de l'histoire communale.

Il rappelle que les changements de destination restent soumis à une demande de permis de construire et que lorsque celle -ci est située en zone agricole, l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le MO s'engage à préciser les critères et la commission réexaminera chaque bâtiment pour assurer la cohérence par rapport à l'ensemble des critères.

Je considère que les réponses et les engagements du MO sont satisfaisants et les bénéfices résultant de ce projet me paraissent préférables aux inconvénients développés dans l'observation n° 9.

J'ajoute que l'impact environnemental m'apparaît faible. La plupart des servitudes (accès, réseaux, ...) existent dans la plupart des cas.

Pour ce qui concerne la modification du règlement écrit, qu'il s'agisse des extensions ou des annexes en zones A et N, c'est au MO qu'incombe la fixation des règles définitives en fonction des demandes et recommandations des PPA.

Je n'ai donc pas de remarque sur ces évolutions du règlement écrit.

6. Avis du commissaire-enquêteur

Tenant compte des différents points développés ci-dessus et dans mon rapport d'enquête (Document 1/2), je considère que :

- le bon déroulement de cette enquête publique au plan règlementaire,
- les conclusions que j'ai tirées :
 - de l'analyse du dossier d'enquête,
 - des échanges avec le public qui est venu aux permanences,
 - des échanges, explications et justifications que j'ai eus notamment avec le prescripteur, la Communauté de Communes Gâtine Choisille-Pays de Racan, avec M. le maire de la commune de Sonzay et ses appuis,
 - des engagements pris,

ne mettent pas en cause le projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de Sonzay.

J'émet donc un **AVIS FAVORABLE** à l'enquête publique relative au projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de Sonzay.

Saint Avertin, le 28 / 03 / 2020

Le commissaire-enquêteur

Georges PARES.
