

Commune de

ROUZIERS DE TOURAINE

Modification n°1 du PLU



Mémoire en réponse
au Procès-Verbal de
l'enquête publique

Le Président de la Communauté de Communes
Gâtine Choisilles – Pays de Racan,

Antoine TRYSTRAM


le *Jane*
S. DELIGNY

Dossier 21013701-CCGCP-
ROUZIERS-801
16/06/2022

réalisé par


auddicé
urbanisme

Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|---|
| Réponses aux observations et questions du public | 3 |
| Observation formulée n°1..... | 3 |
| Observation formulée n°2..... | 3 |
| Observation formulée n°3..... | 4 |
| Observation formulée n°4..... | 5 |
| Observation formulée n°5..... | 6 |
| Observations de la commune de Rouziers de Touraine..... | 7 |
| Observation formulée n°1..... | 7 |
| Observation formulée n°2..... | 7 |

Réponses aux observations et questions du public

Observation formulée n°1

01. Lundi 02 mai 2022. Requête de madame Yvette Bossard

Madame Bossard, propriétaire de de la parcelle 217, classée A et de la parcelle attenante 315, classée U1, demande le reclassement de la parcelle 217 en U1 (constructible). Elle a joint un procès-verbal de délimitation et de bornage établi par monsieur Bodin, géomètre-expert, le 07 octobre 2004.

Avis et/ou recommandation du commissaire enquêteur :

Cette demande sort du cadre du projet de modification du PLU.

Monsieur le maire pourrait adresser un courrier à madame Bossard pour lui signifier que sa demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLU. Celle-ci ne vise qu'à permettre des changements de destination de bâtiments et modifier le règlement des zones A et N sans agir sur le classement de parcelles proprement dites.

Réponse apportée :

La présente modification du PLU n'a pas pour objet d'ouvrir des parcelles à l'urbanisation. Cette demande ne peut pas être prise en compte dans ce cadre.

Observation formulée n°2

02- Vendredi 6 mai 2022. Observations et demandes de monsieur et madame Campanella

Monsieur et madame Campanella sont propriétaires de la parcelle 370. Ils souhaitent avoir des informations sur les projets de transformation des bâtiments référencés 17 B et 17 B1. Leurs interrogations portent essentiellement sur les points suivants :

- la mise en place des réseaux d'eau et d'électricité ;
- la localisation des futures aires de stationnement ;
- les nuisances qui pourraient affecter leur cadre de vie et les mesures à imposer pour prévenir ces nuisances .

Avis et/ou recommandation du commissaire enquêteur :

Les interrogations sont légitimes, car les bâtiments concernés par un éventuel changement de destination sont à proximité immédiate de leur habitation. Mais elles sont sans doute prématurées. Monsieur et madame Campanella ne s'opposent pas au projet de modification mais souhaitent être informés de ce qui pourrait se faire dans leur hameau.

Un courrier de la mairie pourrait peut-être les rassurer.

Réponse apportée :

Les bâtiments identifiés pouvant changer de destination ont été retenus au regard de la présence des réseaux, ce qui est le cas pour les bâtiments 17 B et 17 B1.

Au regard de la taille des bâtiments identifiés, il est plus vraisemblable que ces constructions accueillent des habitations ou du petit hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte. L'extension des constructions d'hébergements touristiques n'est pas autorisée par le règlement de la zone A. Les futurs hébergements touristiques seront donc limités à l'emprise du bâti existant.

Le règlement indique que les stationnements doivent être réalisés sur le domaine privé de la propriété visée et correspondre aux besoins de la destination projetée. Il est précisé que la création du stationnement ne doit pas compromettre les conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Observation formulée n°3

OA 3. Mercredi 18 mai 2022. Courrier de monsieur Augereau

Le courrier de monsieur Augereau est une description sommaire du projet qu'il envisage de développer au « Petit Boulay » sur les bâtiments 20-A, 20-B et 20-C référencés dans l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination.

Avis et/ou recommandation du commissaire enquêteur :

Ce document ne concerne pas directement l'objet de l'enquête publique. Il appartient à la mairie de s'assurer que tous les critères détaillés dans le projet de modification sont respectés.

Réponse apportée :

La modification du PLU permet le projet évoqué dans le respect des règles du PLU en matière de réseaux, d'accès et de stationnement. Cette remarque n'appelle donc pas de réponse.

Observation formulée n°4

O4. Jeudi 02 juin 2022. Observations et demandes de madame Sevin

Madame Sevin est, avec son mari, propriétaire du lieu-dit « Les Mancellières ».

1. Elle s'interroge sur la dénomination « les Mancellières » retenue pour les bâtiments 11-A et 12-A figurant dans l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination. Pour elle ces deux bâtiments font partie du lieu-dit « les Tesnières ».
2. Elle s'interroge sur le fait que « les Mancellières » ne figurent pas dans l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination dans le projet de modification du PLU.
3. Elle demande ce qu'elle doit faire pour que son lieu-dit soit ajouté à cet inventaire.

Madame Servin a d'ores et déjà un double projet pour l'élément du lieu-dit regroupant une grange, une écurie et des annexes attenantes. Elle souhaite développer un centre de formation par ateliers (cuisine naturelle, plantes, bien-être, tisanes, etc.) avec hébergement pour les participants ainsi qu'un gîte de tourisme.

Elle précise qu'elle a contacté le service urbanisme de Pays Loire Nature qui lui a assuré que ce bâtiment correspondait à une activité liée à l'exploitation agricole.

Avis et/ou recommandation du commissaire enquêteur :

Interrogation N°1 : vérifier avec le cabinet qui a réalisé l'inventaire le problème de dénomination et, pour éviter toute confusion, il semblerait souhaitable de revenir à l'appellation liée au lieu-dit d'appartenance des bâtiments 11-A et 12-A.

Interrogations 2 et 3 : « les Mancellières » ne figurent pas dans l'inventaire car elles n'entrent pas dans le cadre du projet de modification du PLU. De ce fait, Monsieur et madame Servin peuvent, quand ils le souhaitent, débiter l'instruction de leurs projets, sous réserve qu'ils soient en rapport avec leur activité agricole.

Il semble souhaitable de confirmer par écrit à M & Mme Sevin qu'ils peuvent développer un projet sans que « les Mancellières » ne figurent dans l'inventaire des 17 bâtiments.

Réponse apportée :

La dénomination du lieu-dit sera rectifiée.

Les activités autorisées dans le cadre d'une exploitation agricole sont définies à l'article L311-1 du code rural. Le projet de centre de formation et d'hébergement agro-touristiques concerne des activités ayant pour support l'exploitation agricole (sous réserve que ces activités constituent un revenu secondaire à l'activité productive).

Les bâtiments d'activité des exploitations agricoles et les bâtiments situés à proximité de ces exploitations agricoles ne sont pas retenus comme pouvant changer de destination, afin de ne pas créer de conflit d'usage impactant l'exploitation présente et ne pas compromettre sa pérennité à long terme. L'identification pour un changement de destination n'est donc pas requise pour ce projet.

Observation formulée n°5

O5. Jeudi 02 juin 2022. Observation et demande de monsieur Jean-François Orefice

Monsieur Orefice est propriétaire du lieu-dit « le Haut-Boisrimont » route des Tesnières

Il a un projet de réhabilitation pour un des bâtiments, mais le lieu-dit n'apparaît pas dans l'inventaire des 17 bâtiments pouvant **changer de destination**.

Il demande que le bâtiment pour lequel il a un projet, soit intégré à l'inventaire.

Avis et ou recommandation du commissaire enquêteur :

Il peut y avoir trois raisons pour lesquelles le bâtiment évoqué n'apparaît pas dans l'inventaire :

- monsieur Orefice est dans une situation analogue à celle de M & Mme Sevin, auquel cas le « Haut Boisrimont » n'entre pas dans le cadre du projet de modification du PLU et monsieur Orefice peut débiter l'instruction de son dossier ;
- le bâtiment ne satisfait pas à la totalité des critères retenus pour l'inscription à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination ;
- le lieu-dit n'a pas été examiné.

Quelle que soit la raison il semble souhaitable d'apporter une réponse écrite à monsieur Orefice.

Réponse apportée :

Tous les lieux-dits de la commune ont été examinés au regard des critères suivants :

- le bâtiment est situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole,
- le bâtiment doit être d'une surface au sol suffisante (supérieure ou égale à 50 m²),
- le bâtiment doit être situé hors zone de risque connu,
- le bâtiment doit présenter une qualité patrimoniale,
- le bâtiment doit être desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable et électricité,
- Le bâtiment est desservi par une défense incendie de caractéristiques suffisantes, ou pouvant prochainement être desservi
- le bâtiment doit être localisé sur un terrain en capacité d'admettre des stationnements privés.
- le bâtiment doit être en état d'accueillir les nouvelles destinations (exclusion des ruines et des bâtiments ne disposant pas de 4 murs porteurs).

Seuls les bâtiments répondant aux critères ont été retenus. Le lieu-dit visé n'est pas équipé d'une défense incendie satisfaisante, c'est pourquoi les bâtiments n'ont pas été retenus en potentiel pour un changement de destination.

Observations de la commune de Rouziers de Touraine

Observation formulée n°1

Dans la notice de présentation du dossier soumis à enquête publique, en page 6, au dernier paragraphe, le texte fait référence au changement de destination de « bâtiments agricoles ». Or les bâtiments identifiés en changement de destination ne sont plus des bâtiments liés à une activité agricole.

Le texte de la notice de présentation sera modifié pour flécher le changement de destination de « bâtiments remarquables » en zone agricole et naturelle.

Observation formulée n°2

Il est à noter que le règlement du PLU sera revu pour tenir compte des remarques de la DDT, consultée dans le cadre de la modification du PLU.

Suite au questionnement de la DDT sur le bâtiment n°07-A à L'Enclotre, après vérification avec le propriétaire, il s'avère que le bâtiment visé comporte bien des caractéristiques patrimoniales mais se situe à proximité directe d'un bâtiment de stockage utilisé dans le cadre d'une exploitation agricole active.

Le bâtiment n°07-A sera donc retiré des bâtiments identifiés pouvant changer de destination. En revanche le bâtiment n°07-B est déjà utilisé comme hébergement hôtelier et touristique. Au regard de l'occupation existante, la possibilité de changer la destination prévue initialement est maintenue pour permettre la diversification au sein de la construction.

