

Annexe 1 – prise en considération des avis formulés par les personnes publiques associées et lors de l'enquête publique

1. Prise en considération des avis formulés par les personnes associées

1.1 Avis des services de l'Etat

Les observations contenues dans l'avis des services de l'Etat sur le projet arrêté de PLU, transmis le 21 avril 2016, sont prises en compte de la manière suivante :

I - Analyse du projet d'urbanisation

A. Une réflexion d'aménagement stratégique, respectueuse de la trame verte et bleue

Sans observation.

B. Des projections démographiques adaptées à la situation communale

Sans observation.

C. Une réponse à l'objectif de modération de la consommation d'espace satisfaisante

Observations formulées	Prise en compte des observations dans le plan local d'urbanisme approuvé
1 - Un projet équilibré	Sans observation.
2 - Des indicateurs de maîtrise de la consommation d'espace et d'étalement urbain globalement positifs	Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification de la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). (ajout du texte entre guillemets ci-dessous) (Pages 26 et 33) Des obligations en matière de réalisation d'espaces verts sont inscrites dans le règlement des secteurs Ub et 1AUh : <i>« Pour chaque opération d'ensemble, la surface dédiée à la réalisation d'espaces libres (voiries comprises) et de plantations doit représenter au minimum 30 % de la superficie totale de l'opération. Sur ces espaces communs, la part minimale des surfaces non imperméabilisées sera de 50 %. »</i>
3 - Des réserves quant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh Route de Bonnes	<p>Les terrains sont situés dans le bourg et desservis par les réseaux. Ils étaient antérieurement constructibles au Plan d'Occupation des Sols ce qui a motivé l'aplanissement des parcelles 139 et 140 par l'entreprise BEAUVALLET. Cet acte est une destruction regrettable du patrimoine minier local, mais il est pris en compte dans le PLU comme un « coup parti ». La présence d'un foncier potentiellement disponible à 200 mètres des commerces et en face du principal projet d'urbanisation porté par la commune motive l'intérêt général d'une intégration de cette parcelle dans le périmètre constructible.</p> <p>Le seul frein à l'implantation de logements sur la parcelle 139 réside dans l'incertitude de localisation de la limite entre zone arasée et zone remblayée. Le secteur a été fréquemment remanié et des doutes subsistent sur la stabilité du sous-sol.</p> <p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification de la rédaction du Règlement. (ajout du texte entre guillemets ci-dessous)</p>

	(Page 35) « L'ouverture à l'urbanisation de ce site est donc conditionnée à la réalisation d'une étude technique de sols démontrant la capacité du terrain à supporter des constructions.
--	---

D. Un impact sur l'activité agricole réduit à court terme, mais à compléter

Observations formulées	Prise en compte des observations dans le plan local d'urbanisme approuvé
Réponse aux besoins en logements et surface impactée	Sans observation.
Intégration de la zone NL au calcul de la consommation d'espace	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Rapport de Présentation</p> <p>Le rapport de présentation est complétée par l'analyse de l'impact du projet de relocalisation de la mairie, d'aménagement d'espaces verts et d'extension de la carrière de l'Épine sur l'activité agricole des parcelles OA 626 et OA627, qui se résume à un entretien par fauche annuelle. Le changement d'affectation de ces terrains ne génèrera aucune incidence sur les activités agricoles (Page 80 du RP, volume II).</p>

II – Analyse des documents constitutifs du PLU

A. Traduction des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Observations formulées	Prise en compte des observations dans le plan local d'urbanisme approuvé
Cohérence avec le règlement concernant la protection des carrières identifiées	<p>Les dispositions réglementaires spécifiques mentionnées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables renvoient à la délimitation de secteurs Naturels Protégés « Np » sur des secteurs à protéger pour leur patrimoine historique et écologique. Sur ces secteurs, sont interdits tout affouillement et exhaussement de sol entraînant une remise en cause notable de la topographie issue de l'activité passée d'extraction des matériaux du sous-sol, et notamment les fronts de taille, les cavités (« tanfiches ») et les monticules (« cavaliers »).</p> <p>Les dispositions réglementaires spécifiques renvoient ainsi à ces mesures de protection ainsi qu'à la limitation du type de constructions autorisées dont la réalisation est conditionnée à la mise en valeur des sites sous condition d'être compatibles avec la vocation générale du secteur.</p> <p>La limitation stricte des projets autorisés, qui impliquent une intervention publique, justifie de ne pas spécifier les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ainsi que modalités d'accès aux équipements qui doivent être compatibles avec la vocation générale du secteur.</p> <p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Aucune modification</p>
Cohérence avec le règlement	Deux cavités sont recensées sur le plan de zonage, la carrière de la Frémigère et le gouffre de

<p>concernant la protection des cavités à chiroptères</p>	<p>Lavoux, au titre de la prise en compte des risques en raison des possibilités d'affaissement ou d'effondrement du sol aux abords de celles-ci. Elles ne sont donc pas mentionnées au titre de la biodiversité. Aucune étude naturaliste n'est disponible à ce jour pour déterminer précisément l'habitat des chiroptères à Lavoux.</p> <p>Le règlement du secteur Np, qui interdit tout affouillement et exhaussement de sol entraînant une remise en cause notable de la topographie issue de l'activité passée d'extraction des matériaux du sous-sol, et notamment les fronts de taille, les cavités (« tanfiches ») et les monticules (« cavaliers »), constitue la traduction réglementaire de l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à protéger des cavités constituant des habitats pour les chiroptères. La protection généralisée des cavités sur ces sites permettra en effet de préserver au passage l'habitat potentiel de ces espèces protégées.</p> <p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : Aucune modification</p>
<p>Absence d'orientation concernant la protection des zones humides</p>	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. (ajout du texte entre guillemets ci-dessous)</p> <p>(Page 4 du PADD) Concernant l'enjeu de préservation des zones humides, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est précisé de la manière suivante :</p> <p>« Actions sur le territoire en application de l'orientation 1A visant à protéger les réservoirs de biodiversité : <i>Préservation des mares et des zones humides portant des enjeux locaux pour la biodiversité</i> ».</p>
<p>Cohérence avec le rapport de présentation concernant les objectifs de modération de la consommation d'espace</p>	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. (modification en gras du texte ci-dessous)</p> <p><i>« Entre le 1er Janvier 2007 et le 1^{er} Janvier 2017, le Plan d'Occupation des Sols a permis 52 logements ont été autorisés, sur une superficie totale de 7,2 hectares (comprenant les voiries et espaces verts) soit une consommation moyenne foncière brute de 1384 m² par nouveau logement. »</i> (page 21 du PADD)</p>
<p>Cohérence sur les chiffres de la consommation foncière par logement</p>	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. (modification en gras du texte ci-dessous)</p> <p><i>« Le Plan Local d'urbanisme autorise également la réalisation de 3 logements en extension du bourg et du hameau du Laurier Vert, sur une superficie totale de 5434 m². Au global, 67 logements sont prévus être réalisés en extension sur une superficie de 60 908 m², soit une consommation foncière par logement de 909 m². »</i> « Sur les secteurs en extension, 67 logements sont prévus d'être réalisés sur une superficie totale de 6,1 hectares, soit une consommation foncière moyenne brute de 909 m² par nouveau logement. »</p>

B. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

<p>Observations formulées</p>	<p>Prise en compte des observations dans le plan local d'urbanisme approuvé</p>
-------------------------------	---

<p>Articulation avec le règlement des zones 1AUh et 2AUh</p>	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (réécriture de la page 4)</p> <p><i>« Les orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme de Lavoux sont dites « sectorielles ». Elles sont définies en référence à l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme. (...) »</i></p> <p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Rapport de Présentation</p> <p>La complémentarité des dispositions des OAP avec celles du règlement des secteurs 1AUh et 2AUh est développée dans le rapport de présentation. (page 13 à 19, volume II)</p>
<p>Aménagement obligatoire de trottoirs respectant les normes PMR</p>	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (ajout du texte entre guillemets ci-dessous)</p> <p><i>« Sur l'ensemble du site concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation, les aménagements de trottoirs à des fins de liaisons douces devront être réalisés aux normes des personnes à mobilité réduite, et être suffisamment sécurisés. » (pages 9 et 17)</i></p>
<p>Modalité d'accès routier aux zones 1AUh et 2AUh des Grands Champs</p>	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (ajout du texte entre guillemets ci-dessous)</p> <p><i>« Tout accès privatif direct sur la voie communale n°4 (rue de Bonnes) est interdit. Seules les constructions éventuellement implantées sur le secteur 2AUh de la parcelle 139 au sud de cette voie, pourront bénéficier d'un accès direct. Pour desservir le site, trois accès routiers principaux seront aménagés : sur la Route de Bonnes en face de la carrière de « La Frémigère » et en face du lieu-dit « Les Vernas » ainsi qu'en prolongement de la Rue du petit train. » (page 9)</i></p>
<p>Plantation d'un linéaire boisé sur la partie Nord-Est du site</p>	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du plan de zonage et du Rapport de Présentation</p> <p>(Zonage) L'élément de paysage à protéger est remplacé par un espace boisé classé à créer d'une largeur de 5 mètres et d'une superficie totale de 1418 m².</p>
<p>Protection d'une mare</p>	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>(OAP) La troisième mare du secteur des Grands Champs, située dans un jardin privatif et hors projet d'aménagement, est reportée pour information sur le schéma d'organisation spatial de l'OAP des Grands Champs. (page 1 des plans des OAP)</p>

C. Le règlement et documents graphiques

Observations formulées	Prise en compte des observations dans le plan local d'urbanisme approuvé

1. Dispositions générales du règlement littéral	
Application de l'article L151-19 du CU	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du plan de zonage</p> <p>(Zonage) Un périmètre de 5 mètres est délimité autour des bâtiments à protéger afin de soumettre au permis de démolir la destruction partielle ou totale de ces éléments patrimoniaux. Le cas échéant, ce périmètre exclut les constructions adjacentes.</p>
Application de l'article L151-23 du CU	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du règlement (ajout des textes entre guillemets ci-dessous et compléments en gras)</p> <p><u>Concernant les haies, les précisions suivantes sont apportées dans les dispositions générales :</u></p> <p><i>« Les haies protégées doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée aux documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière sera accordée où refusée au regard :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>de l'état sanitaire des arbres et arbustes, de la fonction précise de la haie, de la sécurité publique, de sa fonctionnalité agricole et de la fonctionnalité des accès.</i> - <i>du rôle de la haie dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques du territoire,</i> <p><i>Sont autorisés les abattages en cas d'état sanitaire dûment justifié. Sont également autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires. Le remplacement par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage, est alors prescrit. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire équivalent ou supérieur) sur le territoire communal. » (Page 11)</i></p> <p><u>Concernant les zones humides, les précisions suivantes sont apportées dans les dispositions générales :</u></p> <p><i>« En cas de présence avérée d'une zone humide, la priorité doit être donnée au maintien de ses fonctionnalités hydrauliques et écologiques. Toute destruction est soumise aux mesures dérogatoires et compensatoires prévues par le SDAGE Loire-Bretagne. » (Page 12)</i></p> <p><u>Concernant les carrières, les précisions suivantes sont apportées dans les dispositions générales :</u></p> <p><i>« Dans les périmètres délimités pour la protection du patrimoine minier et identifiés sur les plans de zonage, tout arasement de la topographie issue de l'exploitation minière est interdit. Sont notamment proscrits le remblaiement des fronts de taille et la destruction des cavaliers. » (Page 10)</i></p> <p>Les termes « tanfiches » et « cavaliers » sont décrits dans le lexique. (Page 18)</p>
Bâtiments agricoles : RSD et ICPE	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du règlement</p> <p>Les références règlementaires sont modifiées pour tenir compte de la législation la plus récente. (Pages 12 et 13)</p>
Périmètres autour des ouvrages épuratoires	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du règlement</p> <p>Les références règlementaires sont modifiées pour tenir compte de la législation la plus récente. (Page 13)</p>

Observations formulées	Prise en compte des observations dans le plan local d'urbanisme approuvé
2. Dispositions réglementaires des zones	
Observations sur toutes zones	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du règlement</p> <p>La liste des constructions autorisées ou interdites correspond désormais strictement aux destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme.</p> <p>Les règles des sections 2 et 3 sont peu spécifiées par secteur en raison d'une volonté de la collectivité de disposer d'un règlement simplifié grâce à l'homogénéité de celles-ci sur le territoire. Seul le secteur Ua apporte des prescriptions architecturales spécifiques afin de préserver le paysage bâti du centre-bourg.</p> <p>Les méthodes de calcul des hauteurs maximales sont rappelées secteur par secteur afin de lever toute ambiguïté sur l'application de la règle.</p>
Zones U et AU	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du règlement (modification en gras du texte ci-dessous)</p> <p>Article 1AUh2 : « - les constructions destinées : A l'habitation, Aux commerces et aux activités de service, Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,</p> <p>Sous condition d'être compatibles avec la vocation générale du secteur sous condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble » (page 31)</p> <p>Les règles relatives aux clôtures sont précisées de la manière suivante, en cohérence avec les règles existantes sur d'autres secteurs :</p> <p>« - Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. - La partie maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40 de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif de claire-voie en métal ou en bois jusqu'à une hauteur de 1 m 80. » (Page 33)</p> <p>Les articles relatifs à la desserte par les réseaux sont complétés afin d'être mises en cohérence avec les dispositions des articles L1331-1 à L1331-7 du code de la santé publique, notamment concernant les conditions de raccordement au réseau et l'obligation de prétraitement des eaux industrielles ou agricoles. (sur chaque secteur)</p> <p>La mise en place de fourreaux prévoyant le raccordement des futures constructions à la fibre optique est désormais imposée en zone AU. (Page 34)</p>
Zones A et N	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du règlement (modification en gras du texte ci-dessous)</p> <p>Le règlement du secteur N rappelle désormais « qu'au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et/ou du sous-sol, les constructions et installations nécessaires à la mise en</p>

	<p>valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. » (Page 46)</p> <p>Les règles relatives au changement de destination ont été précisées : les destinations principales sont désormais l'habitation, le commerce, l'artisanat et les activités de services. (sur l'ensemble du document)</p> <p>En secteur Ah, « les constructions destinées à l'habitation sous condition que leur emprise au sol n'excède pas 50% de l'unité foncière supportant le projet. » (Page 41)</p>
<p>3. Les plans de zonage</p>	
<p>Visibilité des éléments de paysage à protéger</p>	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du plan de zonage</p> <p>Les documents graphiques ont été modifiés pour augmenter la visibilité des éléments de paysage à protéger (augmentation de l'épaisseur des traits et dessin d'une trame spécifique).</p>

Le rapport de présentation

Observations formulées	Prise en compte des observations dans le plan local d'urbanisme approuvé
<p>1. Volume 1 – Mise à jour du diagnostic</p>	
<p>Caractéristiques du territoire</p>	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Rapport de Présentation</p> <p>Les données relatives à la situation politique de la commune et aux compétences de l'EPCI ont été actualisées. (Pages 9 et 10 du volume I)</p>
<p>Catastrophes naturelles, risque inondation</p>	<p>La prise en compte de l'observation sur les arrêtés de catastrophe naturelle n'a pas pu être mise en œuvre. Ces arrêtés ne présentent aucune localisation permettant une exploitation fine.</p> <p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : aucune modification</p>
<p>Risque termites</p>	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Rapport de Présentation</p> <p>La référence réglementaire est actualisée. (Page 85 du volume I)</p>
<p>Assainissement collectif</p>	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Rapport de Présentation</p> <p>La référence réglementaire est actualisée. (Page 94 du volume I)</p>
<p>Eau potable et assainissement</p>	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Rapport de Présentation</p> <p>La référence au captage d'eau potable de « Charassé », issue de données SIG erronées, est supprimée. L'Arrêté Préfectoral joint en annexe 5 est supprimé.</p>

2. Volume 2 – Justifications à étayer en application des articles L151-4 et R151-2	
Bâtiments susceptibles de changer de destination	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Rapport de Présentation</p> <p>Des explications complémentaires ont été apportées concernant le choix des bâtiments susceptibles de changer de destination au regard de l'activité agricole ou de la qualité environnementale ou paysagère du site. (Page 46 du volume II)</p>
Potentiel constructible mobilisable dans les villages	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Rapport de Présentation</p> <p>Deux parcelles susceptibles d'être mobilisées pour l'implantation de nouveaux logements au sein de l'enveloppe bâtie des hameaux du Laurier Vert et de la Chaumillière sont réintégrées au projet. Le programme de logements du PLU est donc accru de deux unités. (Pages 59 et 60 du volume II)</p>
Espaces boisés classés et éléments de paysage à protéger	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Rapport de Présentation</p> <p>Les informations faisant référence à l'équivalence réglementaire des Espaces Boisés Protégés et des Espaces Boisés Classés concernant l'exploitation forestière sont supprimées. (Page 48 du volume II)</p>
Choix retenus pour établir les OAP	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Rapport de Présentation</p> <p>Les explications du choix des OAP, la cohérence entre ces OAP et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ainsi que la complémentarité des OAP avec les dispositions réglementaires des secteurs concernés sont développées. (Pages 16 à 19 du volume II)</p>
Incidences sur les activités agricoles	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Rapport de Présentation</p> <p>L'analyse des incidences du projet sur les activités agricoles intègre désormais le secteur NL. (Page 80 du volume II, voir 1.D.)</p>
4. Compatibilité avec les plans et programmes	
Compléments	<p>Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Rapport de Présentation</p> <p>La compatibilité du PLU avec le PGRI du bassin Loire-Bretagne est développée. (Page 103 du volume II)</p>

Complétude des pièces annexes

Observations formulées	Prise en compte des observations dans le plan local d'urbanisme approuvé
	Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification de l'Annexe 1

Annexes 1 : servitudes d'utilité publique	Le plan des servitudes d'utilité publique est mis à jour.
Annexe 2 : Droit de Prémption Urbain	Le périmètre du droit de préemption urbain reste inchangé (zone U et AU). Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : aucune modification
Annexe 3 : ICPE, secteur de carrière	Le plan parcellaire de la carrière de « L'Épine » n'est pas annexé à l'Arrêté Préfectoral de modification des prescriptions et n'est pas disponible. Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : aucune modification
Annexe 5 : documents sanitaires	Les plans des réseaux sont joints tels que fournis par le concessionnaire. Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : aucune modification

1.2. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Synthèse de l'avis

Suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du 19 décembre 2016 pour l'examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, l'observation suivante a été formulée :

Considérant qu'il conviendra toutefois de justifier, dans le projet final, du classement du hameau de la Chaumillière en secteur de taille et de capacité limitées, alors que sa morphologie urbaine est similaire à celle du hameau de Taupinet classé en zone urbaine ;

Prise en compte de l'observation

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine : modification du Rapport de Présentation

(Ajout du texte entre guillemets ci-dessous)

« *Le hameau de la Chaumillière a été classé en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ah (Agricole Habitat) pour les raisons suivantes :*

- *Il s'inscrit au sein très large espace agricole dédié aux grandes cultures, où l'accueil de nouveaux habitants doit effectivement être limité pour prévenir le développement de conflits avec les activités agricoles ;*
- *Il comporte moins de foyers et est plus éloigné du bourg que le hameau de Taupinet ;*
- *Il comporte moins de possibilités de densification au sein de son enveloppe bâtie ;*
- *Il n'est pas desservi par les transports en commun, au contraire du hameau de Taupinet. » (page 38 du volume I)*

2. Prise en considération des observations formulées lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur a formulé un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de la commune de Lavoux.

Chaque observation, formulée lors de l'enquête publique, est analysée de la manière suivante dans le présent chapitre :

- L'observation portée lors de l'enquête est encadrée
- L'avis du maître d'ouvrage, formulé en réponse au procès-verbal (PV) de Monsieur le Commissaire enquêteur, est reproduit en caractère normal
- L'avis de Monsieur le Commissaire Enquêteur est *en italique*
- La décision de Grand Poitiers Communauté urbaine est **en gras**.

Observation n°R1 - de Mme POUVREAU et M. DUPUIS

R1 : Madame Ginette POUVREAU et Monsieur DUPUIS Rémi, 15 rue de Ambretin à Lavoux,
Sollicitent la possibilité d'implanter une maison individuelle sur les parcelles cadastrées 264 et 265 (superficie totale : 3310 m²).

Avis du maître d'ouvrage

Les parcelles cadastrées 264 et 265 sont desservies par une petite voie communale, dont l'accès se situe à environ 130 mètres des premières constructions du hameau d'Ambertin. Elles ne sont pas équipées par les réseaux d'eau et d'électricité, présents à une centaine de mètres. Le terrain ne possède pas de vocation agricole ; il est utilisé temporairement pour du stockage et quelques cultures maraichères.

Outre la forte consommation d'espace générée par l'implantation d'une seule maison sur 3310 m², la réalisation d'une construction sur ces parcelles favoriserait un développement dispersé de l'habitat, en déconnexion avec le bâti actuel du hameau d'Ambertin.

Considérant ces éléments, il est proposé de ne pas répondre favorablement à la demande de constructibilité des parcelles 264 et 265.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable :

- **Parcelles 264 et 265**, hameau d'Ambertin (observation R1), **habitat dispersé**,

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Aucun changement n'est apporté au PLU.

Observation n°R2 - De M. THIAUDIERE

R2 : Monsieur Philippe THIAUDIERE, 62 rue de Bignoux à Lavoux,

Sollicite la possibilité de construire une maison d'habitation pour son fils sur la façade, route de Bignoux, de la **parcelle cadastrée 965** située en mitoyenneté de la zone UB « le Laurier vert ».

Monsieur Thiaudière précise être disposé, en cas d'accord, à prendre à sa charge l'extension du raccordement à l'assainissement collectif.

Avis du maître d'ouvrage

La parcelle concernée est localisée à une cinquantaine de mètres des premières habitations du hameau du Laurier Vert. Elle est accessible par la RD 139, dans un extérieur de virage mais sur une portion où la vitesse des véhicules est élevée. Les réseaux d'eau et d'électricité sont présents. Le terrain ne possède pas de vocation agricole et joue un rôle d'agrément dans l'ensemble immobilier de la métairie de Maigret. Son intérêt environnemental est modéré (prairie tondue ou fauchée).

Ce terrain se situe en continuité de la parcelle OA 883, constructible au projet de PLU. Les droits accordés à cette parcelle riveraine sont motivés par le contact direct de celle-ci avec les habitations du Laurier Vert, l'équipement par l'assainissement collectif, ainsi que par une antériorité de la constructibilité au plan d'occupation des sols

Ce n'est pas le cas de la parcelle OA 965 qui joue un rôle majeur de coupure d'urbanisation entre le Laurier Vert et la métairie de Maigret et, au-delà vers Nougeratte. De fait, l'urbanisation de cette parcelle présenterait les inconvénients suivants :

- le développement d'une urbanisation linéaire le long de la RD 139 ;
- une atteinte à la sécurité routière en raison de la vitesse élevée des véhicules ;
- une forte consommation d'espace à caractère naturel (taille de la parcelle : 7056 m²) ;
- un impact modéré sur le paysage.

Considérant ces éléments, il est proposé de ne pas répondre favorablement à la demande de constructibilité de la parcelle OA 965.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable :

- **Parcelle 965**, route de Bignoux (observation R2), **urbanisation linéaire, consommation importante de l'espace naturel,**

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Aucun changement n'est apporté au PLU.

Observation n°R3 - De M. CAILLAUD

R3 : Monsieur CAILLAUD Pierre, 2 rue de la gare à Jardres,
Sollicite la possibilité d'implanter une maison individuelle sur la **parcelle cadastrée C248**, parcelle inexploitable à l'agriculture et située entre un bois et les premières constructions du lieu-dit « le Bouchet ».

Avis du maître d'ouvrage

La parcelle concernée est localisée en continuité nord du village de Taupinet, dans le contexte d'une urbanisation très dispersée. Les premières constructions sont situées à une quarantaine de mètres. Elle est desservie par une voie communale non viabilisée et n'est pas équipée par les réseaux d'eau et d'électricité qui se situent à une centaine de mètres, au droit de la parcelle 246. Le terrain est à vocation agricole mais présente effectivement une forte contrainte d'exploitation liée à son dimensionnement et à son enclavement. Sa sensibilité environnementale est faible et liée au boisement voisin.

La parcelle OC248 n'est pas équipée par les réseaux et n'est pas accessible par une voie carrossable. Son changement de statut imposerait à la commune de Lavoux et aux différents syndicats de réseaux de réaliser des investissements importants pour une seule construction.

Considérant ces éléments, il est proposé de ne pas répondre favorablement à la demande de constructibilité de la parcelle 248.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable :

- **Parcelle C248**, lieu-dit « Le Bouchet » (observation R3), **mitage du territoire, pas de rattachement aux réseaux,**

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Aucun changement n'est apporté au PLU.

Observation n°R4 - De M. et Mme GUILLAUD

R4 : GUILLAUD Alain et Chantal, 43 rue de Bignoux à Lavoux,
Souhaitent obtenir la constructibilité sur la **parcelle cadastrée 451** située au lieu-dit « Pièce de Noussec » à l'angle de la voie communale et de la rue de Bignoux.
Cette parcelle borde leur habitation et dispose d'un accès sur la route de Bignoux par la voie communale.

Avis du maître d'ouvrage

La parcelle concernée est localisée au sein du lieu-dit « Noussec », intégralement classé en zone naturelle au projet de PLU. Le choix de restreindre la constructibilité sur ce secteur est motivé par l'orientation n° 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, visant à protéger une richesse naturelle remarquable. Noussec se situe en effet sur un corridor écologique local qu'il convient de préserver en évitant notamment une dispersion de l'urbanisation dans les petits terrains et boisements adjacents. De fait, la parcelle 451 présente une forte valeur environnementale (prairie,

arbres isolés, lisière boisée) et son urbanisation est susceptible de générer une incidence notable sur l'environnement.

Enfin, cette parcelle n'est pas équipée par les réseaux et est desservie par une petite voie communale qui débouche sur la RD 139 à l'intérieur d'un virage, avec très peu de visibilité, sur une portion où la vitesse des véhicules est élevée. Son urbanisation est donc susceptible de porter atteinte à la sécurité routière au carrefour entre la RD 139 et la rue de Noussec.

Considérant ces éléments, il est proposé de ne pas répondre favorablement à la demande de constructibilité de la parcelle 541.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable :

- **Parcelle 451**, lieu-dit « La pièce de Noussec » (observation R4), **mitage de l'espace naturel, sécurité routière, pas de rattachement aux réseaux,**

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Aucun changement n'est apporté au PLU.

Observation n°R5 - De Mme PHILIPPON

R5 : PHILIPPON Laurence, 8 place des Carriers à Lavoux,
Sollicite la possibilité d'implanter une habitation individuelle sur la parcelle cadastrée 1071 située dans le centre Bourg au niveau de la place des Carriers et qui jouxte la voie de desserte principale de la zone 1AUh « les Grands Champs »,
Demande à bénéficier d'un accès à son terrain par cette voie de desserte.

Avis du maître d'ouvrage

La parcelle 1071 est classée en secteur urbain « U » au projet de plan local d'urbanisme, ce qui autorise l'implantation d'une habitation individuelle sur cette parcelle. L'accès doit être garanti, soit par une voie publique ou privée soit par un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application des dispositions du Code Civil.

Le projet de quartier d'habitat programmé par la collectivité sur la parcelle communale voisine n°1180 intègre le principe de création d'une voie de desserte longeant cette parcelle, dans l'objectif spécifique de les désenclaver et d'y favoriser des projets de construction. Le projet local d'implantation d'une habitation sur ce site participe donc à la réalisation du projet global.

Considérant ces éléments, la collectivité est favorable à autoriser le porteur de projet à bénéficier à terme d'un accès privé sur la future voie de desserte principale de la zone 1AUh « Les Grands Champs ».

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis favorable pour l'accès direct du terrain approuvé à la voie de desserte prévue pour la zone 1AUh des « Grands Champs ».

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Plans, page 1).

Une possibilité d'accès à cette parcelle est ajoutée au schéma d'organisation de l'espace de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Grands Champs ».

Observation n°R6 – De Mme GUILBOT

R6 : GUILBOT Sandra, 1 chemin de l'Ecluzieux à Lavoux,
Demande quelle est la possibilité d'implanter une maison au bout de la parcelle 1132 située en zone constructible. Elle précise que cette zone est desservie par l'assainissement collectif.

Avis du maître d'ouvrage

La parcelle 1132 est située en limite d'urbanisation, au contact direct d'un large espace agricole. La parcelle est desservie par les réseaux. Elle est classée en secteur urbain « U » au projet de plan local d'urbanisme est donc constructible dans son intégralité.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis favorable sous réserve :

- **Parcelle 1132**, chemin de Lecluzieux (observation R6), autorisation de construction d'une 2^{ème} habitation sous réserve du raccordement des habitations au réseau d'assainissement collectif et à l'aménagement sécurisé, à la charge de la propriétaire de la parcelle 1132, du chemin de l'Ecluzieux au droit de l'entrée de la nouvelle habitation,

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Aucun changement n'est apporté au PLU.

Observation n°R7a – De M. BEAUVALLET – Carrières de la Vienne

R7 : Monsieur Franck BEAUVALLET, Président des carrières de la Vienne,
- Demande la possibilité de pouvoir, dans le futur, poursuivre l'activité d'extraction sur les parcelles 646, 644 et 887 classées en zone NP au PLU ,

Avis du maître d'ouvrage

L'arrêté n°2001-D2B3-344 du 25 septembre 2001 autorise la société Carrières de la Vienne à exploiter sous certaines conditions, aux lieux-dits "L'Epine" et "Bois de l'Epine", commune de Lavoux,

une carrière de calcaire pour pierre de taille, activité soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Cet arrêté a été modifié par l'arrêté n° 2007-D2/B3-011 en date du 12 janvier 2007 qui précise que « l'exploitation sera conduite du Sud vers le Nord, uniquement sur les parcelles en extension mentionnées à l'article 1.2 et conformément au plan de phasage joint au présent arrêté ». Or le plan joint à cet arrêté n'est pas disponible sur le site Internet de la Préfecture.

En l'occurrence, seul le périmètre ICPE communiqué par la DREAL a été pris en compte dans le PLU pour déterminer le secteur où sont autorisées les activités d'extraction de matériaux, ainsi que l'implantation des constructions et installations nécessaires à ces activités. Ce périmètre n'inclut pas les parcelles susmentionnées.

La collectivité souhaite répondre favorablement à la demande de cet exploitant, dernier carrier de la commune de Lavoux, pour lequel la possibilité d'extraction des matériaux du gisement sous ces parcelles représente une condition incontournable à la pérennité de son entreprise.

Avis du commissaire enquêteur

Préconisations de classement :

- **Parcelles 646, 644, 887**, lieu-dit « Bel-Air » (observation R7), **classement en zone N et non en Np des parcelles 646 et 644 et d'une partie de la parcelle 887 pour permettre, dans le futur, la poursuite de l'extraction de la pierre calcaire, de même que la suppression du périmètre de protection des carrières et le classement en EBC à cet endroit,**

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Modification du plan de zonage et du Rapport de Présentation.

Les documents graphiques du PLU sont modifiés sur les parcelles 644, 646 et 887 :

- **Classement en secteur naturel « N » en remplacement du secteur « Np » ;**
- **Délimitation d'un secteur exploitable pour la richesse du sol et du sous-sol ;**
- **Suppression du périmètre de protection patrimonial des carrières ;**
- **Suppression de la protection des boisements édictée au titre des espaces boisés classés.**

Observation n°R7B – De M. BEAUVALLET – Carrières de la Vienne

- **Sollicite sur la parcelle 887 la possibilité de construire une maison individuelle en bordure de la RD139, en concordance avec les travaux réalisés dans ce sens en accord avec l'ancien conseil municipal,**

Avis du maître d'ouvrage

La réalisation d'une habitation sur ce site est susceptible d'entraîner la destruction d'un cavalier (terril) supportant un boisement et des milieux naturels thermophiles pouvant potentiellement abriter des espèces d'affinité méridionales en limite de leur aire de répartition et donc à haute valeur patrimoniale. La protection de ce patrimoine bâti et écologique doit être assurée.

La collectivité est favorable à cette demande sous condition d'une protection stricte de ce cavalier

Avis du commissaire enquêteur

Avis favorable sous réserve :

- **Parcelle 887**, (observation R7), possibilité de construction d'une maison individuelle en bout de parcelle, en façade de la RD 139, sur une profondeur de 20 mètres maximum, sous réserve du maintien et de la protection du cavalier présentant une haute valeur patrimoniale, situé en retrait de cet espace,

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Modification du plan de zonage.

Les documents graphiques du PLU sont modifiés de la manière suivante : sur la parcelle 887, la constructibilité est accordée sur une profondeur de 20 mètres maximum de la parcelle 887 à partir de la RD 139, qui est reclassée en secteur urbain « Ub ».

Observation n°R7C – De M. BEAUVALLET – Carrières de la Vienne

- Souhaite, sur la **parcelle 626**, que la matérialisation de la zone « carrières » soit étendue de 10 m sur le périmètre,

Avis du maître d'ouvrage

La collectivité est favorable à cette demande qui répond à des exigences de sécurisation des abords du site d'extraction par l'entreprise elle-même (bande tampon).

Avis du commissaire enquêteur

Prescriptions de classement :

- **Parcelle 626**, lieu-dit l'Epine (observation R7), extension du périmètre d'exploitation de 10 mètres autour de la parcelle, pour permettre la sécurisation des abords du site d'extraction,

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Modification du plan de zonage.

Le plan local d'urbanisme est modifié selon les évolutions proposées ci-avant.

Observation n°R7D – De M. BEAUVALLET – Carrières de la Vienne

- Précise que, contrairement aux affirmations de la DDT, dans son rapport du 21 avril 2017, joint au dossier d'enquête publique, les **parcelles 139** (2 AUh La Frémigère) et **140** n'ont jamais été remblayées et demande que la parcelle 139 reste en zone constructible,
- Enfin demande que soit trouvé une solution concernant le cavalier en dépôt, conformément aux tractations entreprises depuis 5 ans.

Avis du maître d'ouvrage

La priorité doit être donnée à la protection des biens et des personnes contre le risque d'effondrement de cavités ou d'instabilité du sol. La prise en compte de ce risque et l'incertitude qui

règne quant à l'état effectif du sous-sol de la parcelle 139 motive la collectivité dans son choix de ne pas accorder de droits à construire sur ces parcelles sans une amélioration notable de la connaissance géologique.

Cette amélioration de la connaissance impose la réalisation d'une étude technique de sols, financée par le porteur de projet et réalisée par un bureau d'études indépendant, qui permettra de déterminer la stabilité du terrain, la limite effective de la zone remblayée et la présence éventuelle de cavités (« tanfiches ») sous cette parcelle située au droit d'un ancien front de taille.

La constructibilité du site étant conditionnée à la réalisation de cette étude technique et à ses conclusions favorables, la collectivité propose que la parcelle 139 demeure en secteur 2AUh (non constructible) pour n'être ouvert à l'urbanisation que lorsque ces éléments auront été produits par le porteur de projet.

Le « cavalier » mentionné comporte un intérêt culturel, historique et paysager local. Il doit donc être protégé pour ces raisons conformément à l'orientation n°2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à protéger l'héritage historique des carrières.

Avis du commissaire enquêteur

Avis favorable sous réserve :

- **Parcelle 139**, zone 2 AUh route de Bonnes (observation R7), possibilité de conserver la constructibilité sur la partie Est de la parcelle sous réserve de la réalisation, à la charge du propriétaire, d'une étude technique des sols, permettant de lever les doutes sur la stabilité du sous-sol, de même que la protection du cavalier situé sur la partie Ouest de la parcelle, le long de la route de Bonnes,

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Modification du règlement.

Le cavalier bénéficie désormais d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Sa destruction est soumise au dépôt d'un acte d'urbanisme. Le périmètre de la zone constructible n'est pas modifié mais des prescriptions supplémentaires sont insérées dans le règlement du secteur 2AUh pour imposer la réalisation d'une étude technique des sols avant toute ouverture à l'urbanisation de la parcelle 139.

Modification des dispositions du secteur 2AUh (page 35) :

Vocation générale du secteur : espace à urbaniser à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme entraînant le classement en secteur 1AUh.

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle cadastrée OC 139 est conditionnée à la réalisation d'une étude technique de sols, démontrant l'absence de risque d'affaissement ou d'effondrement lié à la nature récente des remblais et à la proximité de la carrière de la Frémigère.

Observation n°R8 – De M. VEZIEN

R8 : Monsieur VEZIEN Ludovic, 9 clos du Bois Robert à Lavoux,
Sollicite la possibilité d'implanter une habitation individuelle sur la parcelle 1073.

Avis du maître d'ouvrage

La parcelle 1073 est localisée entre le lieu-dit « Le Bois Robert » et un large espace agricole. En application de l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à protéger une richesse naturelle remarquable, la collectivité a décidé de mettre un terme à l'urbanisation sur le site de « Bois Robert » en classant l'ensemble du lieu-dit en zone naturelle, en correspondance avec son rôle stratégique dans le réseau écologique (carrefour de trois corridors écologiques d'importance régionale).

Considérant la destination naturelle du lieu-dit dans le plan local d'urbanisme, il est proposé de ne pas répondre favorablement à la demande de constructibilité de la parcelle 1073.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable :

- **Parcelle 1073**, lieu-dit « Bois Robert » (observation R8), **vaste espace agricole, corridor écologique, pas de rattachement à l'assainissement collectif,**

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Aucun changement n'est apporté au PLU.

Observation n°R9 – De Mme GERSON

R9 : Madame Micheline GERSON, 28 rue de Taupinet à Lavoux,
Dans une observation formulée oralement, Madame GERSON s'interroge sur le fait qu'une partie de la **parcelle 217** dont elle est propriétaire, soit positionnée au PLU, en zone N alors qu'elle était constructible dans le précédent document d'urbanisme.

Avis du maître d'ouvrage

La collectivité apporte la réponse suivante aux interrogations de cette personne.

La parcelle 217 couvre une superficie totale de 8 433 m² dont environ 3000 m² sont maintenus constructibles au projet de PLU (classement en secteur UB). Il s'agit d'une prairie rase d'agrément, équipée par les réseaux d'eau et d'électricité, et desservie sur ses abords par la rue de Taupinet.

Les terrains qui entourent le lieu-dit « Taupinet » possèdent un caractère d'espaces naturels affirmé avec la succession d'espaces ouverts de prairie, de petits boisements, de haies et d'arbres isolés. Cet ensemble intéressant pour la biodiversité s'inscrit lui-même au sein d'un corridor écologique régional reliant l'ouest et l'est de la commune et, au-delà, la forêt de Moulière à la vallée de la Vienne.

Enfin, le rapport de présentation du PLU mentionne à la page 120 qu'il est « souhaitable de ne pas étendre le village au-delà des limites actuelles » en raison de la forte consommation d'espace générée par l'urbanisation diffuse de ce secteur.

La partie ouest de la parcelle 217 est classée en zone constructible Ub en raison de son intégration au sein des limites actuelles du village, lesquelles est définie en référence à l'habitation localisée sur la parcelle 840, au-delà de laquelle l'urbanisation est interrompue par un espace à caractère naturel (parcelle 808).

La partie est de la parcelle 217 ainsi que les terrains ceinturant le petit lieu-dit « Taupinet » sont classés en zone naturelle inconstructible au regard de leur intérêt écologique et esthétique (article R151-24 du code de l'urbanisme) en application des orientations n°1 et n°2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à protéger une richesse naturelle remarquable et à aménager un cadre de vie agréable.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable :

- **Parcelle 217**, partie Est rue de Taupinet (observation R9), **espace naturel, intérêt écologique**. Le reste de la parcelle située à l'Ouest reste constructible sur plus de 3000 m²,

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Aucun changement n'est apporté au PLU.

Observation n°R10 - De l'association des amis du patrimoine Lavousien

R10: Chantal POPILUS et Alain GEORGEL pour l'association des Amis du Patrimoine Lavousien,

Indiquent que la carrière du Moulin et la carrière de la Frémigère sont en cours de classement au « Géotope » sous label du Muséum d'histoire naturelle respectivement pour la première, en raison de la présence d'énormes blocs siliceux, et, pour la seconde, pour la faille de LAVOUX.

Ils demandent que « *ces éléments soient intégrés dans l'élaboration et dans les choix du PLU* ».

Avis du maître d'ouvrage

Ces carrières sont protégées au projet de PLU en application de l'orientation n°2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à protéger l'héritage historique des carrières. Le rapport de présentation pourra utilement être complété avec ces informations pour appuyer les choix de la collectivité de protéger ce patrimoine naturel et historique local.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis favorable :

- Proposition d'insertion d'éléments du patrimoine au PLU, (observation R10)

Les éléments apportés par les représentants de l'association des « Amis du Patrimoine Lavousien (classement en cours au « Géotope », sous label du musée d'histoire naturelle, des carrières du Moulin et de Frémigère), permettent effectivement d'appuyer le choix de la collectivité pour la protection du patrimoine naturel et historique local, notamment les carrières. Ainsi que le propose le porteur de projet, ces éléments pourront utilement être intégrés au rapport de présentation du PLU.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

**Modification du Rapport de Présentation
(ajout du texte entre guillemets ci-dessous)**

Les éléments suivants sont insérés à la page 36 du diagnostic :

« Ce patrimoine géologique présente une grande valeur. Des démarches visant à le protéger sont en cours : ainsi la carrière du Moulin et la carrière de la Frémigère sont en cours de classement au « Géotope », sous label du Museum d'Histoire Naturelle respectivement pour la première, en raison de la présence d'énormes blocs siliceux, et, pour la seconde, pour la faille de Lavoux.

Le PLU pourra établir les mesures nécessaires à la préservation de ce patrimoine, au regard du droit des sols établi sur les sites, mais aussi par la mise en place de protections plus ciblées sur certains éléments emblématiques. »

Observation n°R11 – De M. DESOULIERE

R11 : Monsieur Frédéric DESOULIERE, chemin de la Raganerie à Lavoux, (observation reçue oralement en mairie de Lavoux),

- Attire l'attention sur une erreur de positionnement d'un chenil sur la **parcelle D68** (pièce IV du dossier), et précise que ce chenil se situe sur les parcelles 10 et 11, plus à l'Ouest par rapport au positionnement actuel,

- Fait remarquer que la **parcelle D230** identifiée sur le plan en EBC, est, en fait, en terre agricole, à l'image des parcelles 233 et 234,

- Souhaite connaître le motif du classement en zone N et non en zone A des **parcelles 274, 262, 264, 266** actuellement cultivées.

Avis du maître d'ouvrage

Les localisations du chenil et de son périmètre ICPE seront modifiés sur les documents graphiques du PLU.

Concernant la parcelle D230, celle-ci est occupée aux deux tiers par l'agriculture et au un tiers par la forêt. Le bois du Lamier est classé en réservoir de biodiversité au Schéma Régional de Cohérence

Écologique. En conséquence, la protection au titre des espaces boisés classés pourra être réduite sur une partie de la parcelle mais pas totalement supprimée de celle-ci afin d'interdire tout défrichement sur cet espace à haute valeur écologique.

Concernant les parcelles 274, 262, 264 et 266, elles sont effectivement cultivées mais également insérées entre le bois du Lamier et le parc du château de Bois Dousset, classée en réservoir de biodiversité au Schéma Régional de Cohérence Écologique et qui constituent une composante importante du corridor écologique local qui permet une jonction fonctionnelle avec les milieux naturels présents sur les boisements de la vallée sèche de Sèvres Anxaumont. En conséquence, et conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, ces parcelles sont classées en zone naturelle en raison de leur intérêt du point de vue écologique, notamment afin d'empêcher la réalisation de constructions et d'aménagements susceptibles d'interrompre les continuités écologiques.

Conformément à l'article L101-3 du code de l'urbanisme qui dispose que la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol en dehors des productions agricoles, ce classement en zone naturelle n'impacte pas les pratiques culturales ce qui est compatible avec l'utilisation agricole du sol sur ces parcelles.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis favorable :

- **Précisions apportées sur du parcellaire** (observation R11), les évolutions proposées sont mineures et les éléments apportés concourent utilement à l'amélioration du document d'urbanisme sans remettre en cause l'économie générale du plan (rectification de la localisation du chenil, réduction de l'EBC sur la parcelle 230).

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Modification du plan de zonage

Le plan local d'urbanisme est modifié selon les évolutions proposées ci-dessus.

Observation L1 - De M.ROY

L1 : Monsieur Philippe ROY 1 rue de « Taupinet » Lavoux, tel 06 87 79 06 08
Présente un mémoire pour solliciter la possibilité d'installer une **ferme pédagogique apicole** au niveau du bois dont il est propriétaire (lieu-dit « le Bois du Bouchet », **parcelle 343** classée en secteur A).
Souhaite « avoir l'assurance que le classement en zone A du secteur du bois du Bouchet lui permettra de réaliser l'ensemble de son projet, en particulier dans sa dimension pédagogique ».
Il propose ainsi que « l'article A2 du secteur A puisse comporter en ajout, l'autorisation de toute construction rendue nécessaire à l'exploitation des activités agricoles et connexes (hébergement, accueil et vente à la ferme, bâtiments pédagogiques) ».

Avis du maître d'ouvrage

Le règlement du secteur agricole du futur PLU autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole, les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et aménagements des constructions pour l'habitation, le commerce, l'artisanat et les activités de services ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ce projet de règlement autorise la réalisation de constructions et aménagements nécessaires à une exploitation agricole. En revanche, il n'autorise aucun développement lié à une vocation pédagogique, touristique ou ludique du site.

La collectivité s'interroge sur deux points essentiels du projet :

- Le choix du site du bois du Bouchet, qui ne présente pas de conditions d'accès satisfaisantes et n'est pas équipé par les différents réseaux d'électricité, d'eau, de téléphone ... Bien qu'une certaine autonomie puisse être possible, l'accueil du public sur ce site nécessitera a minima de viabiliser le chemin rural de Taupinet sur une longueur de 180 mètres ce qui représente un investissement important. Les conditions de défense contre l'incendie et d'accès des secours posent également question.
- La faisabilité financière du projet, liée au volume d'investissement nécessaire, et l'utilisation réelle qui sera faite du droit des sols ainsi créé.

Pour ces raisons, la collectivité propose de ne pas répondre favorablement à cette demande et de maintenir le classement du bois du Bouchet en secteur agricole afin de n'y autoriser que le développement d'une activité de production agricole.

Avis du Commissaire Enquêteur

- **Parcelle 343**, lieu-dit « Le Bois du Bouchet » (observation L1), le projet de réalisation d'une ferme pédagogique devra être affiné et répondre aux problématiques susceptibles de découler de sa conception et de sa réalisation. Le propriétaire devra obtenir, avant la réalisation de son projet, l'aval des élus de la commune et un avis favorable des différents services de l'Etat concernés.

Évolutions apportées au document d'urbanisme

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Aucun changement n'est apporté au PLU.

Observation L2 - De M.OSSET

L2 : Monsieur Jean-Yves OSSET, 3 allée des anciens combattants à Lavoux,

- Attire l'attention sur le problème d'eau pluviale récurant sur la **parcelle 358** qui longe sa propriété, parcelle prévue pour la zone 1AUh des Grands Champs (cf dossier photo en annexe),
- S'inquiète du positionnement des habitations prévues éventuellement à cet endroit,
- Souhaite que l'aménagement du futur lotissement prenne en compte le problème d'inondation sur cette parcelle,
- Propose la mise en place, le long de sa propriété, d'une très large bande d'espaces verts plantée, afin d'éviter toutes nuisances visuelles et sonores provoquées par les futures habitations,
- Propose de revoir les orientations d'aménagement afin que la densité ne soit pas la plus forte dans la zone la plus proche des habitations existantes (phase 1),
- Demande que la commune exige du futur aménageur une vraie concertation avec les riverains impactés, avant tout dépôt de permis.

Avis du maître d'ouvrage

Sur la base de photos et de sorties de terrain, la parcelle 358 apparaît en effet comme le réceptacle d'un petit bassin versant sur lequel sera aménagé le futur quartier d'habitat. La gestion des eaux pluviales doit donc être conçue de manière globale sur cet espace pour ralentir les écoulements, favoriser l'infiltration dans le sol et prévoir les exutoires nécessaires lors des épisodes pluvieux importants.

La partie ouest de la parcelle 358, point bas du site des grands champs, ne possède pas d'exutoire et apparaît comme un lieu d'infiltration naturelle des eaux en lien avec son utilisation en prairie. Il convient donc de maintenir cette fonction afin d'éviter tout désordre hydraulique, en particulier sur les habitations riveraines.

Avis du Commissaire Enquêteur

- **Parcelle 358**, zone 1AUh des « Grands Champs » (observation L2), **compte tenu des éléments recueillis, il est proposé de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation pour intégrer le principe de création d'un espace vert sur le tiers Ouest de la parcelle, accueillant un espace de stockage et d'infiltration des eaux et de modifier les documents graphiques du PLU pour délimiter une zone naturelle recoupant cet espace vert.**

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du plan de zonage.

Les éléments suivants du plan local d'urbanisme sont modifiés :

- **Orientation d'aménagement et de Programmation des Grands Champs : intégration d'un principe de création d'un espace vert sur le tiers ouest de la parcelle 358, accueillant un espace de stockage et d'infiltration des eaux.**
- **Documents graphiques du PLU : délimitation d'une zone naturelle recoupant cet espace vert, établissant ainsi une cohérence entre les différents outils règlementaires.**

Les nouveaux principes d'organisation de l'espace définis sur cette partie de la commune sont susceptibles de répondre aux attentes des riverains en matière de prévention des risques et de qualité du cadre de vie.

Observation L3 - de Mme TORNAY

L3 : Madame Odette TORNAY, 21 avenue de la Gare à Chauvigny,

Propriétaire des parcelles 1172 et 1161 à la « Chaumilière », elle demande que la zone constructible soit étendue au droit de ses voisins sur la parcelle 1161, pour lui permettre d'implanter une habitation « avec les assainissements nécessaires compte tenu des obligations de distance par rapport au chemin du Pinot et aux terrains voisins ».

Avis du maître d'ouvrage

L'extension de la zone constructible sur tout ou partie des parcelles 1172 et 1161 serait susceptible d'autoriser l'implantation de nouveaux logements sur ce secteur ce qui n'est pas compatible avec le statut de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (article L151-13 du code de l'urbanisme) sur le village de la Chaumilière, ainsi qu'avec la capacité de la voie du Pinot à desservir de nouvelles habitations. Enfin, ces parcelles sont situées au contact d'un large espace agricole et exposées au vent de nord-est.

Pour ces raisons, la collectivité propose de ne pas répondre favorablement à cette demande, en maintenant le caractère inconstructible des parcelles 1 172 et 1 161

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable :

- Parcelles 1172 et 1161, lieu-dit « La Chaumilière » (observation L3), problèmes d'accès, pas de possibilité d'installation d'assainissement, présence de 2 mares.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Aucun changement n'est apporté au PLU.

Observation L4a - de Mme WALTER

L4 : Madame WALTER. C 45 rue du Rempart Saint Claude 17000 La Rochelle

- Demande que le fond de la **parcelle cadastrée 882** au lieu-dit « Laurier Vert » soit intégré en zone constructible jusqu'à la partie boisée. Elle indique que « *la plus belle partie de son terrain se trouve en lisière du bois sur la partie plate située en haut de la parcelle 882 , qu'il est plus logique de construire sur cette partie que dans la pente pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales et enfin qu'une route d'accès aux 2 maisons existantes est déjà tracée sur plus d'un tiers de la distance* ».

Avis du maître d'ouvrage

Cette parcelle était classée dans sa quasi-totalité en zone constructible NB au Plan d'Occupation des Sols. La réduction de la zone constructible entre les deux documents d'urbanisme est motivée initialement par la volonté de la collectivité d'éviter l'implantation de construction en deuxième ou en troisième rang, de manière analogue à ce qui s'est produit sur la partie Est du Laurier Vert, ce qui génère un fonctionnement médiocre des espaces bâtis (accès difficile, organisation anarchique des constructions) ainsi qu'une forte consommation d'espace naturel.

À contrario, et après visite de site, il apparaît que l'implantation d'une ou deux constructions, en arrière de celles déjà existantes sur la parcelle 882, aurait peu d'impact sur le paysage et l'environnement et serait réalisée dans de bonnes conditions de sécurité routière sous condition exclusive d'utilisation mutualisée de l'accès routier déjà existant.

En parallèle, l'intégration dans la zone constructible de la partie Est de la parcelle 882, en contact avec la parcelle 894, constitue une erreur de zonage. Un léger talweg est en effet présent sous les arbres du parc ; il est à l'origine d'un fort décaissement du terrain par rapport à la RD 139, ainsi que d'un écoulement temporaire d'eau lors des plus forts épisodes pluvieux. L'implantation de constructions sur cette partie de la parcelle 882 serait susceptible d'exposer les biens et les personnes au risque d'inondation et de dégrader la sécurité routière.

Avis du commissaire enquêteur

Avis favorable :

- **Parcelle 882**, lieu-dit « Le Laurier Vert », (observation L4), **reclassement en zone N de la partie de la parcelle exposée au risque inondation par ruissellement, extension de la zone constructible de 30 mètres en profondeur jusqu'au niveau du bois situé sur la parcelle 885,**

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Modification du plan de zonage

Le plan local d'urbanisme est modifié de la manière suivante :

- **reclassement en zone naturelle de la partie de la parcelle 882 exposée au risque d'inondation par ruissellement, et non accessible depuis la RD 139.**

- extension de la zone urbaine « U », constructible, de 30 mètres en profondeur de la parcelle 882.

Observation L4b - de Mme WALTER

- S'interroge sur l'opportunité d'installer une piste cyclable le long de la RD 139 route de Bignoux au droit de la **parcelle 560 « La Flageolle »** et attire l'attention sur la nécessité d'une possibilité d'accès pour l'exploitation agricole de cette parcelle. Elle demande des précisions sur la notion d'emplacement réservé et demande l'abandon de cette piste le long de son champ.
Enfin elle souhaite que la parcelle 560 soit classée en zone A et non en zone N.

Avis du maître d'ouvrage

Le projet de liaison douce entre Nougeratte et le Laurier Vert transcrit dans le droit des sols l'orientation n° 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à prendre en compte les enjeux énergétiques, et est pris en application de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que les PLU intègre des objectifs de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

L'emplacement réservé n°3 est délimité afin de faciliter l'acquisition par la collectivité des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet. Cet emplacement réservé possède une largeur de trois mètres ce qui est nécessaire pour aménager ce type d'équipement. Les accès aux parcelles agricoles seront maintenus pendant et après sa réalisation.

Concernant le classement en zone naturelle de cette parcelle, elle est effectivement cultivée mais également insérée entre la vallée sèche et le parc du château de Bois Dousset, classé en réservoir de biodiversité au Schéma Régional de Cohérence Écologique et qui constituent une composante importante du corridor écologique local qui permet une jonction fonctionnelle avec les milieux naturels présents sur les boisements de la vallée sèche de Sèvres Anxaumont. En conséquence, et conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, ces parcelles sont classées en zone naturelle en raison de leur intérêt du point de vue écologique, notamment afin d'empêcher la réalisation de constructions et d'aménagements susceptibles d'interrompre les continuités écologiques.

Suivant l'article L101-3 du code de l'urbanisme qui dispose que la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol en dehors des productions agricoles, ce classement en zone naturelle n'impacte pas les pratiques culturales ce qui est compatible avec l'utilisation agricole du sol sur ces parcelles.

En conséquence, la collectivité propose de ne pas modifier le projet de PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

Favorable :

- **Parcelle 560**, lieu-dit « La Flageolle » (observation L4), l'aménagement d'une liaison douce le long de la RD 139 impactera la façade de la parcelle 560 uniquement sur une superficie de 750 m². Le reste des 6 hectares de cette parcelle n'est pas concerné par le projet. Les accès à la partie exploitée de cette parcelle seront maintenus pendant et après la réalisation des travaux, à la charge du porteur de projet.

- **Remplacement de l'objet des emplacements réservés n°2 et n°3** (observation L4)

S'agissant des motifs opérationnels des emplacements réservés n°2 et n°3 inscrits au PLU, la municipalité propose, en accord avec le commissaire enquêteur, de remplacer les termes « *création d'une liaison cyclable* » par « *création d'une liaison douce* ». En effet, la piste cyclable est une chaussée exclusivement réservée aux cycles à 2 et 3 roues alors que la voie de circulation douce est un mode de circulation sécurisé et accessible à tous les moyens de circulation non motorisés (piétons, cyclistes PMR, rollers...), dans le cadre du tourisme, des loisirs et des déplacements de la population locale. La « *liaison douce* » correspond entièrement à l'objectif initié par la municipalité de sécuriser les déplacements des habitants vers le bourg de Lavoux.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Modification de l'Annexe au zonage et du Rapport de présentation (page 47 volume II)

Les objets « *création d'une liaison cyclable* » des emplacements réservés n°2 et n°3 sont remplacés par celui de « *création d'une liaison douce* ».

Observation L5 - de M. TILLET et Mme LACHAUD

L5 : Monsieur Damien TILLET et Madame Noémie LACHAUD, 12 allée des anciens combattants à Lavoux,

- Signalent que la voie structurante prévue le long de la parcelle 1180 sur la zone 1AUh « les Grands Champs », traverse sa propriété entre les **parcelles 1143 et 1181**.

- Souhaitent être informé des « *plans à venir dans le cadre de l'aménagement de la zone piétonnière n°1146 pour pouvoir organiser la clôture de son terrain* ».

- Attirent l'attention sur le fait que la parcelle **cadastrée 358** est régulièrement inondée lors des fortes pluies et proposent, à cet endroit, l'aménagement d'une zone paysagère.

Avis du maître d'ouvrage

La parcelle 1181 fait actuellement partie du jardin d'agrément de l'habitation de M. TILLET et Mme LACHAUD. Elle est occupée par un potager, par une annexe en bois et clôt par une haie de thuyas. Elle fait partie de l'espace de vie autour de leur habitation.

L'intégration initiale de cette parcelle dans le projet de quartier d'habitat résultait d'une démarche globale visant à en simplifier le périmètre et à poursuivre au droit la voie de desserte principale. Cette décision a cependant été prise sur la base d'une méconnaissance initiale de son utilisation

actuelle par son propriétaire. De plus, la collectivité n'a pas l'intention d'acquérir cette parcelle, dispensable à la réalisation du projet d'urbanisme.

Enfin, compte-tenu de l'évolution proposée de l'orientation d'aménagement et de programmation, qui prévoit notamment la création d'un espace vert sur la parcelle riveraine 358, il n'apparaît plus nécessaire de tirer au droit la voie de desserte qui peut être aménagée en longeant la parcelle 1181 par l'Est et se poursuivre le long de cet espace vert.

Concernant le passage piéton prévu sur la parcelle 1146, il n'est pas prévu d'aménagements importants hormis peut-être une réfection du revêtement. Une taille de la haie devra être réalisée par le propriétaire pour faciliter le passage et des dispositions pourront être prises par celui-ci pour préserver son intimité (plantations). Concernant la parcelle 358, se conférer à l'observation n°L2

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis favorable :

- **Parcelles 1143 et 1181**, (observation L5), le tracé prévu pour la voie de desserte principale de la zone 1AUh des « Grands Champs » sera décalé à l'extérieur de la parcelle 1181 pour ne pas traverser une propriété.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du plan de Zonage, du Rapport de Présentation.

Le plan local d'urbanisme est modifié en décalant le tracé prévu de la voie de desserte principale à l'extérieur de la parcelle 1181 et en excluant celle-ci de la zone d'urbanisation future 1AUh.

Observation L6 - de M. PASSELANDE

L6 : Monsieur Olivier PASSELANDE, 1 « La Bourge » Lavoux,
S'interroge sur la possibilité d'implanter sur sa propriété (**parcelle D611**, lieu-dit « La Nougerrate »), un abri de jardin, garage et rangement d'une superficie d'environ 60 à 70m², annexe couverte de panneaux photovoltaïques.
Propose, pour réaliser son projet, le classement en zone U de la partie construite du hameau ou, à défaut, une adaptation de la zone N.

Avis du maître d'ouvrage

Le règlement de la zone naturelle autorise les annexes aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder 30 m² de surface de plancher et d'être implantées à moins de 30 mètres de la résidence principale. Ces dispositions résultent du respect de la vocation naturelle du secteur qui impose d'y limiter l'ampleur des constructions ainsi que de la volonté de la collectivité de préserver les paysages ruraux en application de l'orientation n° 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à aménager un cadre de vie agréable.

Afin de respecter le principe de restriction des constructions dans les zones naturelles, notamment inscrit dans l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la modification du règlement de la zone naturelle n'apparaît pas souhaitable.

De même, le hameau de Nougeratte se situe dans un secteur comportant un intérêt écologique certain avec la présence de corridors écologiques locaux et régionaux. Le renforcement de l'urbanisation sur ce site par la création d'une zone urbaine serait contraire à l'objectif de préservation de la biodiversité porté par la trame verte et bleue.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable :

- **Parcelle D611**, lieu-dit « Nougeratte » (observation L6), le classement en zone N de cet espace s'impose au regard du respect de la vocation naturelle du secteur. L'implantation éventuelle d'une annexe sur la parcelle D611 devra respecter les dispositions du règlement de la zone N (surface au sol de 30 m² maximum, implantation à moins de 30 mètres de la résidence principale).

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Aucun changement n'est apporté au PLU.

Observation L7 – Commune de Lavoux

L7 : Commune de Lavoux, demandes de modifications sur le zonage,

Par note jointe au registre d'enquête, les élus de Lavoux proposent quelques modifications de détail à réaliser sur le zonage relatif au PLU mis à l'enquête publique :

1) Rectification d'erreurs matérielles :

- Ajustement des limites de zones aux limites cadastrales notamment sur les franges Ouest et Nord de la commune,
- Lettrage de la **parcelle C342**, rue de Jardres.

2) Ajustements ponctuels des limites des EBC :

- Au regard de la réalité des boisements et de l'occupation des sols, il convient d'enlever les EBC sur les chemins d'accès et de détourner de 5 m au droit des parcelles bâties aux lieux-dits « La Nougeratte » (**parcelle D477**), « Les Groges de la Billardièrre » (**parcelles B749**) et « Les Raganeries » (**parcelles D64, D65, D66**),
- Au regard du projet porté par la commune et retranscrit sous forme d'emplacement réservé, rue de Bignoux (**parcelles D110 et D715**).

3) Ajustement ponctuels de la limite de zone entre espace urbain et espace agricole :

Au lieu-dit « Les Godiers », les parcelles D613 et D386 constituent une même unité foncière et, pour tenir compte de la réalité d'occupation des sols et des unités foncières existantes, il convient de reclasser la **parcelle D613** en zone N et non en zone A.

Avis du maître d'ouvrage

Les évolutions proposées sont mineures au regard du projet par le PLU mais elles permettront d'éviter des difficultés futures dans l'instruction des actes d'urbanisme. Par exemple, pour les

maisons cernées par les espaces boisés classés (EBC), si l'un des habitants souhaite faire une extension, une terrasse ou toute construction dépassant le volume actuel, le permis de construire sera refusé pour présence d'EBC alors que l'espace n'est pas boisé. Il en va de même des travaux éventuels afin de réaliser la piste cyclable définie en emplacement réservé ou si une autorisation d'urbanisme était déposée sur la parcelle dont le lettrage est absent.

Plus globalement, ces rectifications d'erreurs matérielles et ajustements ponctuels de limites d'espaces boisés classés et de secteurs participeront à améliorer la qualité du document d'urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis favorable :

- **Demandes de modifications sur le zonage** présentées par la commune de Lavoux (observation L7), les évolutions proposées sont mineures et les éléments apportés concourent utilement à l'amélioration du document d'urbanisme sans remettre en cause l'économie générale du plan.

Ainsi il serait opportun de positionner la parcelle C342 en zone A, ajuster les limites des EBC sur les parcelles D477, B749, D64, D65, D66, D110 et D715 et enfin, de reclasser la parcelle D613 en zone N et non en zone A.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Modification du plan de zonage.

Le plan local d'urbanisme est modifié selon les évolutions proposées ci-dessus.

Observation L8 – De M. PLATON

Avis du Commissaire Enquêteur

Hors délai.

L'observation présentée par Monsieur Yann PLATON a été transmise par mail, à la mairie de Lavoux, le 24 juillet 2017, respectivement à 10h07 et à 15h56.

Parvenue hors délai de l'enquête publique, cette observation ne peut être prise en compte.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Aucun changement n'est apporté au PLU.

Observation L9 – De Mme GERSON

Avis du Commissaire Enquêteur

Hors délai.

L'observation présentée par Madame Micheline GERSON a été transmise par mail, à la mairie de Lavoux, le 25 juillet 2017 à 11h43.
Parvenu hors délai de l'enquête publique, le mail transmis par Madame GERSON ne peut être pris en compte. Toutefois, la demande de constructibilité pour la parcelle 217 sera étudiée car elle a été formulée oralement lors de la dernière permanence du commissaire enquêteur (observation R9).

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Aucun changement n'est apporté au PLU.

Observation L10 – De M. MORICET

Avis du Commissaire Enquêteur

Hors délai.

L'observation présentée par Monsieur Patrick MORICET a été transmise par mail, à la mairie de Lavoux, le 25 juillet 2017 à 12h35.
Parvenue hors délai de l'enquête publique, cette observation ne peut être prise en compte.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Aucun changement n'est apporté au PLU.

Questions du Commissaire Enquêteur

Question 1 : La voie de desserte structurante de la zone 1 AUh « les Grands Champs », prévue le long de la parcelle 1180, depuis la route de Bonnes jusqu'à la liaison piétonne :

Le plan à l'échelle 1/1500^{ème} et le plan de zonage n°2 (bourg) positionnent la voie de desserte structurante sur un « espace public à tonalité végétale » de même que sur la propriété de Monsieur TILLET, entre les parcelles 1143 et 1181.

S'agit-il d'une erreur ?

Pouvez-vous préciser exactement le positionnement de cette voie de desserte ?

Réponse du maître d'ouvrage

Il ne s'agit pas d'une erreur mais d'une conception initiale qui intégrait la parcelle 1181 et qui est remise en cause après prise en compte des observations formulées à l'enquête publique. Il est en effet proposé un positionnement intégral de la voie de desserte principale du futur quartier d'habitat sur la parcelle communale n°1180, contournant ainsi la parcelle 1181. Cette voie de desserte se poursuivrait ensuite sur le milieu de la parcelle 358, en longeant l'espace vert prévu être réalisé au droit des habitations existantes et jouant le rôle essentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales.

Cette voie sera accompagnée d'aménagements paysagers importants pour assurer la qualité du cadre de vie et sera donc conçue au sein d'un espace à tonalité végétale.

Appréciation du commissaire enquêteur

Avis favorable

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse des élus. Il approuve le contournement de la parcelle 1181 pour l'implantation de la voie structurante. Cette solution répond à l'observation formulée par Monsieur TILLET et protège la propriété de ce dernier.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Modification du Plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, et Rapport de Présentation.

Les documents graphiques sont modifiés de la manière suivante pour prendre en compte le nouveau positionnement de la voie de desserte principale. Le plan de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Grands Champs » est également modifié en conséquence (voir question n°2).

Question n°2

Question 2 : Le principe de division parcellaire présenté sur les plans à l'échelle 1/1500^{ème}, pour les OAP « les Grands Champs » et « le Bois des Chaumes » :

Les plans présentés montrent en pointillé des principes de division parcellaire pour les différentes zones AUh 1 et 2 sur les sites des « Grands Champs » et « Bois de Chaumes ».

- **Que représentent ces divisions parcellaires ?**
- **S'agit-il de délimitation de parcelles permettant chacune l'implantation d'une construction individuelle ?**
- **Pourquoi n'y a-t-il aucune division parcellaire sur la parcelle 358 prévue en zone 1 AUh sur le site des Grands Champs ?**
- **S'il s'agit simplement de principes de localisation, est-il utile d'intégrer ces divisions parcellaires au niveau de la procédure de PLU ?**

Réponse du maître d'ouvrage

Les principes de divisions parcellaires inclus dans les orientations d'aménagement et de programmation étaient destinés à constituer un guide pour l'aménagement des nouveaux espaces d'habitat, notamment afin de favoriser l'orientation bioclimatique des constructions. Cette information graphique donnait une visibilité sur la forme urbaine qui était susceptible d'être réalisée sur ces sites.

Compte-tenu du caractère opposable des OAP, de l'application du principe de compatibilité des projets avec les schémas d'organisation de l'espace, ainsi que de la confusion apportée par cette information comparée au nombre de logements programmés sur les différentes phases, il est proposé de supprimer les principes de divisions parcellaires sur l'ensemble des plans d'aménagement. Les autres dispositions des OAP (niveaux de densité, formes bâties, organisation viaire ...) sont suffisantes pour guider l'aménagement des nouveaux espaces d'habitat en application des orientations du PADD.

Appréciation du commissaire enquêteur

Avis favorable :

Le commissaire enquêteur approuve la suppression du principe de divisions parcellaires sur l'ensemble des plans d'aménagement présentés au PLU de Lavoux. En effet, cette information graphique proposée initialement par le porteur de projet pour donner « une visibilité sur la forme urbaine susceptible d'être réalisée sur ces sites », pouvait être sujette à interprétation et à confusion.

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les principes de division parcellaire (pointillés noirs sur le plan) sont retirés des plans des orientations d'aménagement des Grands Champs et du Bois de Chaume.

Question 3 : La zone 2 AUh route de Bonnes :

La DDT de la Vienne a émis une réserve quant à l'ouverture à la construction de la zone 2 AUh (parcelle 139) route de Bonnes, au motif de « sa situation sur un terrain remblayé en front de carrière ».

Or, Monsieur Franck BEAUVALLET, Président des Carrières de la Vienne, propriétaire du terrain, indique, dans une observation formulée sur le registre d'enquête, que la parcelle 139 « n'a jamais été remblayée ».

Pouvez-vous indiquer si la zone 2 AUh route de Bonnes (parcelle 139), est située sur un terrain remblayé ?.

Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage ne dispose pas de la connaissance technique et historique sur l'état du sous-sol de ces parcelles, et en particulier sur la délimitation effective de la zone remblayée. Les alentours du bourg de Lavoux ont en effet fait l'objet d'une exploitation minière intensive depuis le 19^{ème} siècle et les affouillements, exhaussements de sols et creusements de cavités ont été nombreux. L'état des connaissances actuelles reste incomplet.

Face à cette situation, le maître d'ouvrage propose prioritairement de faire appel au principe de précaution pour ne pas autoriser la constructibilité immédiate sur ce site. L'instabilité éventuelle du sous-sol serait en effet de nature à porter atteinte aux biens et aux personnes, lesquelles pourraient légitimement se retourner juridiquement contre la commune de Lavoux ou la Communauté Urbaine de Poitiers pour prise en compte insuffisante des risques dans le Plan Local d'Urbanisme.

Afin de lever l'incertitude sur l'assise géologique du site, le maître d'ouvrage propose de conditionner sa constructibilité à la réalisation d'une étude technique de sols, financée par le porteur de projet et qui permettrait de lever les doutes sur la délimitation de la zone remblayée, ainsi que sur la stabilité du sous-sol (présence de cavités...).

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur approuve la réponse des élus de Lavoux qui proposent de conditionner la constructibilité de la zone 2AUh route de Bonnes, sur une partie de la parcelle 139, à la réalisation, à la charge du propriétaire, d'une étude technique des sols, permettant de lever les doutes sur la stabilité du sous-sol (présence de cavités, remblaiement...).

Cette proposition est de nature à lever la réserve émise, dans son avis de synthèse sur le projet arrêté de PLU de Lavoux, par le service Urbanisme et aménagement de la Direction Départementale des Territoires de la Vienne (DDT).

Décision de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Modification du Règlement (page 35)

Le règlement du secteur 2AUh est modifié afin de conditionner son ouverture à la réalisation d'une étude technique de sols, démontrant l'absence de risque d'affaissement ou d'effondrement lié à la nature récente des remblais et à la proximité de la carrière de la Frémigère.