

Enquête Publique sur le Projet de Révision du Plan Local
d'Urbanisme de la Commune de **Saint-André-de-Lidon**

du 14 janvier 2022 au 14 février 2022

Rapport du Commissaire enquêteur

Michel FAUR
Commissaire enquêteur

Sommaire

	<u>Pages:</u>
- Pièces contenues dans le dossier.....	2, 3
- Présentation de la commune.....	4,5
- Histoire, contexte, cadre.....	6 à 8
- Méthode utilisée, procédure suivie, contenu du PLU.....	9
- Motifs, objet visé par ce projet de révision de PLU.....	10 à 12
- Organisation et déroulement de l'Enquête.....	13 à 15
- Liste des PPA auxquelles le projet a été notifié.....	16.
- Recensement des observations du Public (particuliers) et des PPA.....	17
- Enoncé des observations des Particuliers; «Analyses» et «Avis individuels».....	18 à 31
- Enoncé des observations des PPA; «Analyses» et Avis individuels.....	32 à 36
- Conclusions	37,38
- Avis du Commissaire Enquêteur	39
- PV de synthèse des observations des particuliers et des PPA et Réponses du porteur de projet	annexés.

Pièces contenues dans le dossier tenu à la disposition du public en Mairie

- La Décision N° E21000117 / 86 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 05/11/2021 désignant le Commissaire enquêteur. *Document rappelé dans l'arrêté municipal AR2021/83.*
- L'Arrêté municipal (AR2021/83) du 09 décembre 2021 ordonnant l'ouverture d'une Enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint – André – de - Lidon approuvé le 28 juillet 2020. *Pièce n°3bis.*
- Une copie de l'Avis d'Enquête publique. *Pièce n° 1bis suite.*
- La délibération (N° 2020-07) du 20 février 2020 portant approbation du PLU. *Pièce N°9*
- La délibération du 20 février 2020 également, visant l'instauration du droit de préemption urbain. *(Egalement pièce n° 9)*
- La délibération du 1er juillet 2020 portant «retrait de la délibération d'approbation de la révision du PLU du 20 février 2020». *Pièce n° 8.*
- La délibération du 1er juillet 2020 également portant «retrait de la délibération du 20 février 2020 instaurant un droit de préemption urbain». *(Egalement pièce n°8).*
- La délibération du 28 juillet 2020 visant l'approbation du projet de révision du PLU tel qu'annexé au dossier après consultation de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), application des modifications demandées par la Sous-Préfecture de Saintes et résultant des avis des Personnes publiques consultées lors de l'Enquête publique qui s'est tenue du 22 novembre 2019 au 23 novembre 2019. *Pièce n° 5bis.*
- La délibération du 28 juillet également visant à approuver l'instauration d'un droit urbain. *Pièce n° 5bis également.*
- La délibération du 05/12/2017 sur la Prescription de la révision du PLU. *Pièce n° 12.*
- La délibération du 23/08/2018 portant sur les «Modalités de concertation avec la population, révision du PLU». *Pièce n° 13.*
- Les photocopies des **Publications** parues les 17/12/2021 et 21/01/2022 dans les Journaux Sud-Ouest» (2) et «La Haute Saintonge» (2) dans lesquelles figure l'Information (Avis) détaillé concernant les modalités du déroulement de l'Enquête Publique. *Pièce n° 2bis.*
- La liste des panneaux d'Affichage, au nombre de 17, (dont celui qui est représenté par la porte de la Mairie) portant l'Avis de la présente Enquête publique sur le territoire communal. *Pièce n° 1bis.*
- La copie du Jugement (11pages) du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 16 septembre 2021 «soumettant à Enquête publique le projet de PLU approuvé par délibération du 28 juillet 2020». *Pièce n° 4 bis.*
- L'Avis de la CDPENAF du 09/07/2020. *Pièce n° 6.*
- La copie de la Décision de Madame la Sous-Préfète de Saintes, du 23 avril 2024,

visant la saisine obligatoire de la CDPENAF et une erreur matérielle graphique et littérale constituant un vice de procédure nécessitant le retrait de l'approbation du PLU. *Pièce n° 7.*

- Le Bilan des consultations des Personnes Publiques Associées ou consultées, au nombre de 31 dont la Liste rattachée aux réponses reçues est contenue dans le dossier concernant la présente Enquête publique (Avis 2021). *Pièces N° 15 et 15bis.*
- Le Bilan et les Avis des PPA concernant l'Enquête publique précédente (2019). *Pièce n° 14bis.*
- PPA ayant répondu. *Pièce n° 16.*
- La copie du Rapport et de l'Avis de la dernière Enquête publique. *Pièce n° 14.*
- Les délibérations (2) du 30 juillet 2019 «Arrêt du projet de révision du PLU» et «Bilan de la concertation concernant la révision du PLU». *Pièces n° 10 et 10 bis.*
- Un Plan relatif à l'application du Droit de Prémption Urbain (DPU). *Pièce n° 17.*
- Le compte-rendu de la séance du Conseil Municipal du 7 mai 2019 sur la présentation du PADD par le Bureau d'Etudes Urban'Hyms. *Pièce n° 11.*
- Le Registre d'Enquête Publique paraphé et complété par le Commissaire enquêteur n'est pas numéroté.
- - le **Rapport de présentation** (371pages); *pièce n°1*, élaboré par le Bureau d'études «URBAN HYMNS» de Saint-Sauvant (17610), comprenant les pièces suivantes:
 - le **Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)**, 20 pages. *Pièce n°2.*
 - le dossier «**Orientations d'Aménagement et de Programmation**» (OAP),13 pages. *Pièce n°3.*
 - le **Règlement**. *Pièce n° 4.*
 - le **Règlement graphique**, 2 planches . *Pièce n° 4.1.*
 - le **Règlement écrit**, 54 pages. *Pièce n° 4.2.*
 - l' **Inventaire du Patrimoine**, 17 pages. *Pièce n° 4.3.*
- Le dossier «**Annexes**», *pièce n° 5*, comprenant:
 - **Servitudes d'Utilité Publique**, (10 éléments techniques). *Pièce n° 5.1*
 - **Annexe sanitaire**, 40 pages. *Pièce n° 5.2.*
 - **Réseau d'alimentation en eau potable**, 1 planche. *Pièce n° 5.3.*
 - **Réseau d'assainissement collectif**, 1 planche. *Pièce n° 5.4.*
 - **Zonage d'assainissement**, 1 planche. *Pièce n° 5.5.*
- Une chemise contenant quelques «*pièces complémentaires*» «informatives» facultatives. *Non numéroté.*

Présentation de la commune

Les résultats du dernier Recensement créditaient la Commune de **Saint - André - de - Lidon** de 1119 habitants (les Lidonnais et les Lidonnaises) répartis sur un territoire de 23,8 km². Cette commune appartient à la Communauté de Communes du Canton de Gémozac et de la Saintonge viticole comprenant 16 communes, au **Pays de Saintonge Romane**, (doté d'un **SCOT**, Schéma de Cohérence territoriale qui s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité), au Département de la Charente-Maritime, à la Région Nouvelle Aquitaine. La commune est rattachée administrativement à l'arrondissement de Saintes.

- La commune, à dominante rurale, classée «multipolarisée» (n'appartenant à aucun pôle mais située entre plusieurs), peu dense, (47 habitants /ha.), irriguée par le fleuve «La Seudre» et le ruisseau «Mirolle», n'a cessé lors des 2 dernières décennies de croître démographiquement du fait de la pression immobilière vécue par les 2 pôles départementaux urbanisés proches que constituent les agglomérations de Royan (située à 25km) et de Saintes (à 20 km). De ce fait, territoire résidentiel à caractère rural, Saint - André -de - Lidon n'a pas vocation à se développer économiquement, veillant toutefois à la préservation de ses activités de proximité au sein de grands ensembles paysagers contrastés, que les leviers réglementaires dont se dotera le PLU, protégeront. La vallée de la Seudre illustre la «grande continuité bleue» qu'identifie clairement le SCOT. La RD 732, important axe routier, traverse la commune. Les villes de Royan, Cozes, Pons, Gémozac et Cognac, sont reliées par le réseau routier.
- Saint - André - de - Lidon est bordée par les territoires de 9 communes: Montpellier de Médillan, Rioux, Cravan, Gémozac, Virolet, Epargnes, Cozes, Grézac, Thaims.
- *Le territoire communal est couvert majoritairement (à 75%) par des terres agricoles* (dont 41% de terres arables, 23,1% de zones agricoles hétérogènes, 10,8% de cultures permanentes). *Les bois et forêts* couvrent 22% de la surface communale et *les zones urbanisées* regroupent 2,2% de ce même territoire. Les exploitations agricoles sont recensées au nombre de 25. Parmi elles, 16 pratiquent uniquement ou en partie la viticulture.
- *Les vignes*, (317 ha dont 6 crus de Cognac «Bons bois» protégés par les AOC), sont destinées à la production du Pineau des Charentes, du Cognac et à un degré moindre de vins Charentais. Les cultures sont réservées à la production du colza, du maïs, du blé, de l'orge, du tournesol pour l'essentiel.
- Particularité du territoire communal, outre la zone urbaine du bourg, la

commune est composée d'un grand nombre de hameaux et villages (58) disséminés sur l'ensemble de sa surface, plus ou moins bien reliés au bourg.

- Ces entités imposent une réflexion et une *prise en compte incontournable de leurs présences dans l'adaptation aux évolutions des règles d'urbanisme, au regard des espaces urbanisés existants concernés par les notions d'étalement urbain et de mitage.*
- Dotée de petits commerces, d'entreprises artisanales et d'équipements collectifs, Saint – André -de - Lidon possède un *Patrimoine architectural, culturel et religieux* représenté essentiellement par son église romane, monument historique auquel est rattachée une Servitude d'Utilité Publique. S'y agrègent, bien que non protégés, des éléments patrimoniaux tels que des vestiges préhistoriques, des gisements de poteries, des croix, des fours à chaux, des moulins, 2 Logis avec allées d'arbres remarquables, une Tour, un puits..
- Concernant la surface bâtie, *une forte consommation des sols (25,8% de la consommation totale de la commune) a été observée lors des 2 dernières décennies.* Elle s'est exercée pour l'essentiel sur 7 villages, bien identifiés, consommateurs des espaces agricoles, et le bourg qui s'est fortement étendu vers le Sud, étalant de façon linéaire les constructions au travers de réalisations individuelles continues soutenues par des découpages parcellaires successifs.
- Plus de 73% *des logements sont affectés à un usage de résidence principale* et près de 20% à celui de résidence secondaire dûs à la proximité du littoral royannais.
- *450 ménages ayant 2,4 personnes en moyenne occupent le territoire communal.* Saint – André - de-Lidon est qualifiée de commune «à jeunes ménages avec enfants» au regard du territoire intercommunal. Les actifs de 15 à 60 ans représentent une grande part de la population.
- Les aires urbaines de Saintes (40 communes) et de Royan (14 communes) récupèrent majoritairement les emplois de la population active de Saint-André - de - Lidon. La voiture individuelle est le moyen de locomotion le plus utilisé (86%) par les Lidronnais et les Lidronnaises actifs pour se rendre au travail en dehors de la commune (75 à 80% des actifs).
- *Une station d'épuration traite les eaux usées* du Bourg et du village de Chaillaud, les autres parties du territoire étant soumises aux règles de l'assainissement autonome. La RESE (Régie d'Exploitation des Service d'Eau de la Charente-Maritime) intervient dans le domaine de l'assainissement collectif pour le compte de la commune. Il n'existe pas de périmètre de protection de captage d'eau «consommable».
- Un *atlas cartographique* qui ne fait pas état de dispositions particulières, cible les zones inondables de la Seudre et de ses affluents, complété par la prise de 8 arrêtés de catastrophe naturelle concernant les inondations et les mouvements de terrain, lors des 30 dernières années.

- Bien que constituée de *milieux naturels* sensibles et d'un *réseau hydrographique* important composant une *sérieuse trame verte et bleue*, la commune ne dispose pas d' «Inventaire».

Histoire, contexte, cadre.

- Le 5 décembre 2017, la commune de Saint - André - de - Lidon prenait une délibération prescrivant la **Révision de son PLU** datant de 2005.
- A compter du 2 mai 2018 la commune a procédé à la mise en place et à la tenue de toutes les réunions réglementaires de présentation et de préparation associant tous les interlocuteurs légalement prévus, concernant le PADD, le SCOT de Saintonge Romane et le PLU.
La procédure visant les réunions et votes du Conseil municipal, les saisines d'organismes, l'Arrêté et l'Avis d'Enquête publique, les Avis des PPA, les obligations d'information du public, la transmission du dossier à la Préfecture et à la DDTM, a été suivie.
- Le 30 juillet 2019, le **Projet de Révision a été arrêté**.
- Du 22 novembre 2019 au 23 décembre 2019 s'est tenue une Enquête publique.
Le Commissaire enquêteur a rendu son Rapport, ses Conclusions et son Avis le 8 janvier 2020.
- **Le 20 février 2020** le Conseil municipal a approuvé le PLU, tel qu'il est annexé à la délibération, après prise en compte des résultats de l'Enquête publique et des avis des Personnes publiques consultées (PPA), avec instauration d'un Droit de Prémption Urbain. *Une période de 2 mois s'ouvrant alors, période de recours éventuels des tiers, jusqu'à fin avril 2020.*
- Par courrier en date du 23 avril 2020, *madame la Sous-Préfète* de Saintes demande le **retrait de la délibération du 20 février** précitée (qu'accompagne naturellement le *retrait de l'instauration du Droit Urbain de Prémption, «DPU»*) pour ***vice de procédure*** dû à l'absence de consultation de la **CDEPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) concernant la création d'un **STECAL** (*Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités*).
Saisine immédiate de la CDPENAF pour Avis.

- **Délibération municipale du 1er juillet 2020 retirant l'approbation de la Révision du PLU**, suivie du **retrait de l'instauration du DPU** visé ci-dessus. Avis favorable de la *CDPENAF* le 9 juillet 2020 visant la délimitation du **STECAL**.
- Par **Délibération du 28 juillet 2020, le PLU est approuvé**, ainsi que l'instauration d'un DPU (zones Ua, Ub, Ux) exercé par la commune.
- Une requête et 2 mémoires enregistrés les 23 septembre 2020 et les 4 et 29 mars 2021 par le **Tribunal Administratif de Poitiers**, déposés par les consorts **Corinne et Joao Barbosa de Carvalho** représentés par la **SCP CGCB et associés** demandent *l'annulation de la délibération du 28 juillet 2020 «entachée de vices de procédure»*, incluant, outre de nombreux points, une contestation des consorts Carvalho portant sur le classement de leur parcelle cadastrée G n°1444 en Zone «N» (zone naturelle et forestière).
- Le 5 février et les 19 et 26 mars 2021 le **Tribunal Administratif de Poitiers** enregistre 3 mémoires en défense de la commune de **Saint - André - de - Lidon**, représentée par la **SELARL Boissy Avocats**, qui soutiennent que *«les moyens soulevés ne sont pas fondés»*, *concluant pour l'essentiel au rejet de la requête et à ce qu'il y soit sursis à statuer en application de l'article L.600-9 du Code de l'Urbanisme*.
- Le 16 septembre 2021 le Tribunal Administratif de Poitiers, analysant individuellement chaque chapitre figurant dans la requête des consorts Carvalho au titre des vices de procédure, a écarté chaque motif, jugé «non fondé» à l'exception du point N°25. Ce point, développé par les requérants, est appuyé sur le fait suivant: un courrier émanant du Maire de Saint - André - de - Lidon a été transmis au Commissaire enquêteur 3 jours avant la clôture de l'Enquête. Il contenait des modifications concernant le Projet du règlement du PLU, à des fins d'intégration dans ce règlement, approuvé par la suite, «en méconnaissance de l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme» précise le Tribunal. La commune n'est pas autorisée, pendant l'Enquête publique, à produire des observations de nature à modifier le Projet.
- Le Tribunal précise que «l'irrégularité constatée est survenue postérieurement au débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Le Projet *«est donc susceptible de régularisation»*».
- En application de l'article L.600-9 du code de l'urbanisme, le Tribunal décide de *«surseoir à statuer et d'impartir à la commune un délai de 8 mois, à compter de la notification du présent jugement, afin de procéder à sa régularisation»*. Il complète son jugement par l'**obligation faite à la commune de soumettre pour avis aux personnes publiques associées (PPA) le Projet de PLU approuvé le 28 juillet 2020, dépouillé des éléments incriminés, puis de le soumettre à une nouvelle Enquête publique**.
A l'issue de cette phase, prenant en compte les résultats de la nouvelle Enquête, *le Projet sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal*. Le PLU «en cause» reste «applicable» pendant cette durée.

- **Décisions du Tribunal:**

- «*Il est sursis à statuer sur la demande de M.et Mme. Barbosa de Carvalho jusqu'à l'expiration du délai de 8 mois ..*» courant à compter du 16 septembre 2021.

- «*Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance*».

- A compter de ce jour:

- Les dossiers concernant le Projet de révision du PLU ont été transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) début octobre 2021, pour avis.
 - Le 5/11/2021 un Commissaire enquêteur est désigné par le Tribunal Administratif: monsieur Michel FAUR.
 - Le 9 décembre 2021, le Maire de Saint-André-de-Lidon prend un arrêté prescrivant l'Enquête publique sur le Projet de révision du PLU de la commune.
 - Un Avis d'Enquête publique est produit.
 - Toutes les démarches attachées à la publicité de l'Enquête sont effectuées.
 - **La présente Enquête publique s'est tenue du 14 janvier 2022 au 14 février 2022.**
 - Le Rapport, les conclusions et l'Avis du Commissaire enquêteur ont été remis à monsieur le Maire le 8 mars 2022, et adressés à madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers le même jour, la commune transmettant immédiatement ces documents aux services préfectoraux.

.....

Méthode utilisée, procédure suivie, contenu du PLU

Issue de la genèse des événements décrits au chapitre précédent «Histoire, contexte, cadre», la procédure suivie dans le développement de cette Enquête s'inscrit dans l'architecture de la pratique habituelle retenue dans le cadre d'une «Révision de PLU».

L'élaboration du nouveau projet de PLU a été permise en application de l'article L153-11 de Code de l'Urbanisme (CU)

- La procédure suivie repose sur la lecture des articles L 153-36 et suivants, L153-41 et suivants du CU.
- Prise en compte les évolutions récentes du CU (Lois du 12 juillet 2010, et du 24 mars 2014, ordonnance du 23 septembre et décret du 28 décembre 2015).
- Servitudes et contraintes sont prises en compte.
- Nécessaire intégration des dispositions législatives récentes et des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saintonge Romane; le PLU devant s'inscrire en compatibilité avec ce document.
- Les principes définis dans les articles L101-1et L102-2 du CU seront respectés ainsi que les articles L151-1 à 151-43 et R151-1 à 153-12 du CU .
- Ce projet de Révision a été conduit à partir de réunions publiques (05 mars 2019 et 23 juillet 2019), de réunions «municipales» (07 mai 2019 notamment) ainsi qu'en lien avec les Personnes Publiques Associées (PPA) conformément à l'article L132-7 du CU.
- Un **diagnostic** sur l'état de l'environnement, la socio - démographie de l'économie et du logement, *en particulier urbain*, a été établi. En ont découlé les enjeux et les objectifs permettant d'élaborer le **Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** et les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** permettant la rédaction des règles écrites et graphiques du PLU en accord avec le CU; «urbanisme de projet».
- Conformément à la Loi du 24 mars 2014, ce projet présente une analyse sur la **capacité de densification des espaces bâtis** ainsi que des ***dispositions qui autorisent leur densification, la consommation des espaces agricoles , naturels et forestiers, objectifs justifiés au regard du PADD et du SCOT.***
- Ce projet modifie les dispositions règlementaires du PLU «sans porter atteinte aux éléments visés à l'article L153-31 du CU. Il concerne des évolutions «mineures» du PLU et n'induit pas de graves risques de nuisances. Il n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.
- ***La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)*** a été saisie conformément à l'article R122-17 du Code de l'Environnement.
- **En contrepartie, il réduit une surface de zone urbaine: la zone U. En vertu de l'article L153-41 du CU, ce projet de Révision du PLU est soumis à une Enquête publique.**

Motifs, Objet visé par ce projet de révision du PLU

- Par arrêté en date du 09 décembre 2021, le Maire de Saint - André - de - Lidon a prescrit une **Enquête publique sur le Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme** de sa Commune, approuvé par le Conseil Municipal le 28 juillet 2020.
- Comme je l'ai indiqué et précisé au chapitre précédent «Histoire, contexte, cadre», le Tribunal Administratif de Poitiers, par un jugement rendu le 16 septembre 2021 a ordonné que le projet de révision du PLU ci-dessus évoqué soit soumis à une nouvelle Enquête publique en remplacement de celle qui s'est tenue du 22 novembre 2019 au 23 décembre 2019, non «retenue», du fait d'un vice de forme constaté dans la conduite du dossier. Les PPA sont à nouveau consultées.
- A partir de motifs identifiés, comme je l'ai développé précédemment, la commune a initié de nombreuses études, réflexions et prises de décisions sur ce projet de révision du PLU, à compter du 05 décembre 2017, associant les acteurs publics, privés et associatifs autour d'orientations qui ont dégagé et déterminé des objectifs à atteindre conformément aux articles des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement attachés à ce thème.

La commune de Saint – André – de - Lidon était dotée d'un PLU approuvé le 25 juillet 2005 qui nécessitait une **mise en conformité** avec les nouveaux textes applicables au regard des Codes de l'Urbanisme (particulièrement du Droit des sols), et de l'Environnement, des nouvelles dispositions législatives, des évolutions observées de la socio-démographie locale ou nationale, de l'Economie et du Logement, et du «fonctionnement urbain». Nous retiendrons en particulier depuis 2005 les Lois du 12 juillet 2010, du 24 mars 2014, l'ordonnance du 23 septembre 2015, et le décret du 28 décembre 2015.

Outre les dispositions législatives récentes, ont également été pris en compte les contenus des documents supra-nationaux comme les **Orientations du SCOT du Pays de Saintonge Romane** (adopté en 2016 et 2017), document qui exige du PLU une **mise en compatibilité**, ainsi que des documents relatifs à la protection et à la mise en valeur de la ressource en eau (SAGE, SDAGE ..). Le **SRADDET**, (Schéma Régional d'Aménagement du Développement Durable et d' Egalité des Territoires, Loi du 7 août 2015) devra bientôt s'y agréger.

Bien que n'étant pas directement opposable aux demandes d'autorisations d'occupation du sol, le **PADD** est une pièce essentielle du PLU qui définit les orientations générales de la commune. Il s'appuie sur les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui développent les modalités d'aménagement de certains secteurs au caractère stratégique pour la commune en chiffrant en particulier la modération de la

consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain (19 logements pour 1,6 hectare appliqués aux 10 prochaines années) et la «mobilisation des gisements de vacance et de mutation urbaine» concernant 22 logements (construction, réhabilitation ou changement de destination).

Les OAP , conformément au Code de l'Urbanisme, (art. L152-1) «s'imposent dans un rapport de compatibilité à tous les travaux et opérations de constructions dans la zone «U» et ses secteurs».

Ce PLU analyse la «capacité de densification» des espaces bâtis au regard de leurs formes urbaines et architecturales en précisant les éléments utiles à cette densification. Il respecte les décisions et l'ensemble des moyens et des objectifs définis par le SCOT.

Concrètement, bien qu' *aucun besoin correspondant à une nouvelle zone d' activité sur Saint - André - de - Lidon ne soit identifié économiquement*, le SCOT retient une surface potentielle de 5 hectares sur l'ensemble de la Communauté de communes de Gémozac et la Saintonge viticole, susceptibles d'être sollicitées.

Désignant pour mission essentielle la préservation des espaces agricoles, le SCOT priorise les **actions d'urbanisation, limitées, à l'intérieur des enveloppes des parties déjà urbanisées**. Il impose également la préservation des espaces naturels et forestiers. Les changements de destination des bâtiments agricoles sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. La construction dans l'espace agricole est très règlementée.

Les «dents creuses» sont réinvesties et la densité urbaine accrue. Les micro-secteurs existants autorisant les constructions nouvelles en Zone A et N, au droit des constructions et écarts isolés ne sont plus tolérés.

Au regard de la **Loi du 24 mars 2014**, traduite dans une ordonnance et un décret, les **constructions isolées et les écarts sont assimilés à des parties d'espaces agricoles et/ou naturels**. Il seront donc classés en zone «A» ou «N».

Certains villages à vocation agricole sont qualifiés totalement ou en partie d'«agricoles», soit classés en zone «A». D'autres entités sélectionnées pour leur emprise et leurs caractéristiques particulières seront classées en zone «U».

Nous noterons que les **contraintes**, répertoriées, pesant sur les constructions des zones urbanisées sont désormais prises en compte dans les autorisations des droits du sol: risques (proximité agricole possiblement conflictuelle..), technologiques ou naturels, nuisances, pollutions, servitudes d'utilité publique,etc ..

Au regard du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT auquel le PLU est contraint de se référer (objectifs moyens à 10 ans, règle de proportionnalité, etc..) la commune de Saint - André - de - Lidon pourra réaliser 58 logements, soit 6 logements par an, diminués du nombre de constructions déjà réalisées depuis le 6 août 2017, date exécutoire du SCOT, au nombre de 48, pour une «consommation d'espace» de 2,8 ha en extension urbaine. Elles viennent en déduction des 3,7 hectares attribués à la commune. **Les «gisements économes» pourront néanmoins être pris en compte .**

Du fait de cette **forte contrainte** imposée par le SCOT au PLU, ce dernier *«ne pourra pas opérer de nouvelles zones à urbaniser à vocation résidentielle»*.

*Certaines dispositions légales et réglementaires d'urbanisme **ouvrent des droits à construire «de façon indépendante du PLU»** (articles 424-17 et 442-14 du CU).*

Enfin, 12 logements sont réalisables à l'intérieur des enveloppes urbaines pour une consommation de 1,4 hectare, et 10 constructions pourront changer de destination (ciblées par un «rond rouge» sur le règlement graphique)

Le Rapport de présentation de la révision du PLU présente ces règles dans le corps des pages 221 et 222.

Huit lieux-dits et le bourg de la commune sont identifiés comme enveloppes urbaines pouvant bénéficier d'une densification bâtie, classés en zone urbaine «U» où le PADD cible des espaces à «investir», à comptabiliser en qualité de futurs logements potentiels. Une distinction est faite entre les terrains immédiatement disponibles et ceux qui sont figés («gisements de vacances complexes») du fait d'équipements ou d'occupations spéciales que le PLU exclut des emprises urbaines.

*Nonobstant les résultats d'analyses contenus dans les paragraphes précédents, nous retiendrons que les objectifs du PADD sont compatibles avec les orientations du SCOT en matière de densification urbaine du fait du pourcentage (60%) des réalisations de logements prévues pour les 10 prochaines années, qui s'inscrit dans le cadre du réinvestissement urbain (gisements immobiliers, fonciers vacants, changements de destination hors enveloppes urbaines). **Selon le PADD la consommation foncière en extension urbaine sera contenue à 1,6 ha à l'horizon des 10 prochaines années.** Ces objectifs sont en corrélation avec ceux d'une modération de la croissance démographique affichée par le PADD, la commune envisageant un chiffre de 1250 habitants en 2030.*

.....

Organisation et déroulement de l'Enquête Publique

J'ai été désigné le 05 novembre 2021 par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers (Décision N° E 21000117/86) pour procéder à L' Enquête Publique sur «**La régularisation de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint - André - de - Lidon**».

Le 10 novembre 2021 j'ai pris contact avec les Services municipaux de la Commune.

Le 03 décembre 2021 j'ai eu un long entretien avec Monsieur Alain GUYON, Maire de la Commune, Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE), porteur du Projet. Madame Christelle HURTADO, adjointe au Maire, et madame Cindy MOREAU, secrétaire de Mairie, mon interlocutrice pour l'Enquête publique, ont participé à l'échange.

Le Projet de révision du PLU approuvé le 28 juillet 2020, soumis à Enquête publique pour la seconde fois par Jugement du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 16 septembre 2021, m'a été présenté et expliqué. Des précisions m'ont été apportées, y compris ultérieurement à ma demande. Le dossier complet m'a été remis.

Quelques entretiens téléphoniques assortis d'échanges par messagerie visant notamment à disposer de pièces et de précisions complémentaires ont permis la finalisation de l'organisation de l'Enquête, particulièrement au regard des nouvelles règles législatives et réglementaires (en particulier les articles R.123-9-II, R.123-II, R.123-11-II, R.123-12, R.123-13, L.123.10, etc...) et du décret d'application du 25 avril 2017, régissant la dématérialisation obligatoire du dossier composant ce Projet.

D'un commun accord, intégrant ces nouvelles modalités, le contenu et les dates des publications légales de l'Avis d'Enquête publique (dont le texte m'a été soumis pour avis ultérieurement..) ainsi que le lieu du siège de l'Enquête, en Mairie, ont été arrêtés.

Trois dates de Réunions publiques intégrant mes permanences en Mairie ont été arrêtées:

- le vendredi 14 janvier 2022 de 13h 30 à 18h
 - le vendredi 28 janvier 2022 de 13h 30 à 18h
 - le lundi 14 février 2022 de 13h 30 à 18h, terme de l'Enquête.
- Soit une durée de 32 jours.

Le public a pu prendre connaissance du dossier dématérialisé sur le site de la commune «www.saint-andre-de-lidon» rubrique «Urbanisme». Il a pu également accéder au dossier «papier» en Mairie et le consulter aux heures et jours d'ouverture au public de la Mairie pendant cette même durée, hors ou avec ma présence.

Il a également pu m'adresser ses remarques, observations et propositions par courriel envoyées à: «accueil@standredelidon».

D'autre part, un «**Registre d'enquête**», version «papier», ouvert par le porteur du Projet, dûment côté, et paraphé par moi-même, a été mis à la disposition du public en Mairie, jouxtant le dossier «version papier», pour y recueillir les observations manuscrites. Une copie des courriers et des courriels qui m'étaient destinés, réceptionnés par les services

municipaux, hors ma présence, m'était systématiquement communiquée, les documents originaux étant insérés dans le dossier ouvert au public.

L'ensemble des éléments cités concernant le déroulement de l'Enquête figurait sur l'Avis d'Enquête publique affiché sur la porte de la Mairie et sur 16 autres panneaux d'affichage communaux répartis sur tout le territoire, accessibles au public ainsi que dans l'arrêté municipal du 09/12/2021 ordonnant l'ouverture de l'Enquête publique. Un *Certificat d'Affichage*, joint au dossier, a été produit par le Maire

Une salle, facile d'accès, salle du Conseil Municipal, a été mise à la disposition de l'Enquête, du Commissaire enquêteur et du public.

Les publicités de l'Avis d'Enquête publique sont parues légalement à 2 reprises dans les journaux «Sud-Ouest» et «La Haute Saintonge» dans les délais réglementaires, à la rubrique «Annonces légales» conformément aux prescriptions de l'article R123-11 du Code de l'Environnement: deux parutions dans chaque journal le 17/12/2021 et le 21/12/2022.

J'ai pu vérifier la conformité des Avis d'Enquête comportant l'objet, les dates, les modalités et le siège de la consultation du dossier, ainsi que les références aux jours de réception du public par le Commissaire Enquêteur, sur les panneaux d'affichage du territoire de la commune et de la Mairie.

Une liste de Personnes Publiques Associées, au nombre de 31, pièce figurant au dossier, m'a été remise, assortie des réponses recueillies. Cette liste figure ci-après dans mon Rapport.

Ma mission a nécessité 7 déplacements en commune: 2 avant le début de l'Enquête, (1 en Mairie et 1 sur «le terrain»), 4 pendant sa durée (3 permanences et une visite des lieux) et 1 ensuite (remise du Rapport).

J'ai côté et paraphé le Registre d'Enquête (préparé par la commune), comportant 16 feuillets non mobiles, et j'ai «visé» et numéroté tous les documents d'information du dossier (pièces annexes notamment).

Le 17 février 2022, j'ai remis au porteur du Projet un «*Procès-verbal de synthèse des observations du Public et des PPA*» de l'Enquête Publique que j'ai menée, sollicitant l'avis du porteur de Projet sur les observations et les questions soulevées. Le 2 mars 2022 j'ai reçu en retour les «observations» de monsieur le Maire. Le PV est annexé au Rapport.

Au terme de la dernière réunion publique, le 14 février 2022, j'ai clos le Registre d'Enquête (16 feuillets) dont 7 pages contenant 15 annotations (observations) du public. J'en ai remis une copie au porteur du Projet, conservant l'«original» jusqu'à la remise du Rapport.

Au cours de mes permanences 19 personnes se sont présentées; 15 ont annoté le Registre

après avoir reçu mes explications. Dix (10) personnes sont venues consulter le dossier d'Enquête hors de mes temps de permanence.

J'ai reçu 4 courriers et courriels. Treize (13) PPA ont apporté un avis après avoir été informées du Projet. Certains de ces Avis (6) sont retenus et analysés ci-après au chapitre «Courriers et courriels des PPA » .

Aucun incident n'a été relevé pendant le déroulement des opérations

J'ai remis mon Rapport, mes Conclusions et mon Avis au porteur du Projet, en Mairie, le 8 mars 2022. Une copie a été transmise à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers le même jour .

.....

Liste des Personnes Publiques Associées (PPA)
auxquelles le Projet de révision du PLU a été transmis du 04 au 06 octobre 2021
(au nombre de 31)

- Mesdames ou messieurs les responsables des organismes officiels suivant:
- DDTM 17
 - Direction Régionale de l'Environnement et de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Nouvelle Aquitaine
 - Mission Evaluation Environnementale
 - Préfecture de la Charente-Maritime (2)
 - Conseil Régional Nouvelle Aquitaine
 - Chambre de Commerce et d'Industrie
 - Conseil Départemental
 - Chambre d'Agriculture de la Charente-maritime
 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Charente-Maritime
 - SMBS (fusion SMBSA)
 - Centre Régional de la Propriété Forestière
 - SNIA
 - CAUE
 - ABF
 - SDIS
 - INAO
 - EAU 17
 - Saintonge Romane
 - SDEER
 - CDPENAF
 - Montpellier de Medillan
 - Virollet
 - Cravans
 - Thaims
 - CDC Gémozac
 - Rioux
 - Grézac
 - Gémozac
 - Cozes
 - Epargnes
-

Recensement des observations du Public (particuliers) et des Personnes Publiques Associées:

Inscriptions sur le Registre d'Enquête, courriers, courriels, avis des PPA.

- 15 Observations ont été portées sur le **Registre d'Enquête** par les Particuliers.
- Pour toutes les observations relevant de remarques et de demandes individuelles, une analyse «au cas par cas» a été pratiquée. Numérotées de N°1 à N°25 , retenues, elles ont été consignées dans un «**Procès-Verbal de Synthèse**», incluant également les **courriels** et les **courriers** reçus ainsi que certains **avis des PPA**, et relatant le déroulement de l'Enquête publique. J'ai remis ce PV au porteur de projet, sollicitant ses observations qui m'ont été transmises en retour.
- **4 courriers et courriels de «particuliers»** m'ont été transmis.
- **Trente (30) Personnes Publiques Associées et une PP Consultée (2 envois pour les Services préfectoraux)** ont été sollicitées pour recueillir leurs observations et leurs avis. Treize (13) ont manifesté en retour leur avis, les autres l'ayant déjà formulé lors de la 1ère Enquête, sans manifestation de commentaire négatif à retenir. Un avis est parvenu hors du délai imparti de 3 mois: celui du SMBS; il sera toutefois évoqué. Six (6) appellent une analyse. Le «**PV de synthèse**» transmis à monsieur le Maire intègre les observations retenues à des fins d'analyse dans le Rapport.
- J'ai reçu 19 personnes lors de mes 3 permanences.
- 8 personnes (dont des PPA) ayant déjà formulé des remarques ou des demandes lors de la précédente Enquête , les ont réitérées.

Les remarques et les demandes portent pour l'essentiel sur des questions de zonage associant le classement d'une ou de plusieurs parcelles.

Le cabinet d'avocats «CGCB Avocats et Associés» qui est intervenu pour défendre les intérêts des époux Barbosa de Carvalho lors de la précédente Enquête en contestant le classement d'une parcelle, contestation qui a reçu un avis défavorable, a renouvelé cette même requête.

.....

Enoncé des Observations des Particuliers (à rapprocher du descriptif du PV de synthèse)

a) Portées sur le Registre:

Cas n°1: madame **Diane BOUCHER** manifeste son intention d'acquérir la parcelle cadastrée H n° 1479 classée en N, en bordure de la zone Ua au projet, à des fins de construction d'un abri pour camping-car. Elle désire son classement en parcelle constructible (Ua).

Analyse:

Le porteur du projet a émis un avis défavorable. Il évoque une impossibilité d'extension de la zone urbaine sur la zone N «non adaptée à la desserte» et proche de terrains inondables..

Le nouveau plan de zonage de la commune intégré au projet a été règlementairement approuvé, associé à un règlement «écrit», tous deux conformes aux objectifs fixés par ce projet de PLU. Les nouvelles limites zonales affichées, édument étudiées et analysées avec les citoyens auparavant, seront désormais figées jusqu'à la prochaine modification concernant les droits du sol de la commune. Le prétexte que des parcelles voisines sont construites ou pouvant l'être potentiellement, relève des droits correspondant à une réglementation inscrite dans un «espace-temps défini». Il ne peut donc être donné de suite favorable à cette demande.

Cas n°2: monsieur **Xavier GUILLOT** réitère sa demande formulée en 2019 non suivie d'effet. Il conteste le classement proposé des parcelles cadastrées B n° 1057, B n° 1063, B n°1068, B n°63, B n°61, B n° 1104, B n° 1103. Il revendique leur classement en terrains constructibles.

Analyse:

Le porteur du projet a émis un avis défavorable. Il est fait remarquer, à juste titre, que la désignation des parcelles est en partie entachée d'erreurs. Une correction est appliquée aux parcelles B n°103, B n°108, B n°3, B n°1, remplacées par les n°1063, 1068, 63, 61.

Le porteur de projet précise que ces terrains, en «prairie», étaient déclarés en «prairie permanente» jusqu'en 2022. Situés entre la zone urbanisée du bourg et la vallée de la

Seudre, leur classement étendu en zone urbanisée serait contraire aux objectifs du PADD visant à protéger la trame verte et bleue et à ne pas accroître la zone urbanisée du bourg vers l'Est.

Monsieur Guillot, contestant le classement en zone A, (agricole) des parcelles considérées, et en demandant le reclassement en «terrains constructibles» justifie sa requête par l'évocation de règlements de comptes, de volontés de «nuire» en réponse à des conflits passés avec certains élus actuels de la commune qui auraient «profité» des autorisations d'urbanisme passées appliquées aux surfaces constructibles disponibles et accessibles aux dépens des autres propriétaires fonciers. Il évoque également des comparaisons avec d'autres parcelles voisines construites, avec des potentiels problèmes de «nuisance» et la «cohérence du PLU, en respectant le SCOT».

Commissaire enquêteur, je ne saurais être ni comptable ni juge des différends potentiellement existants entre des élus et les citoyens qu'ils représentent. De surcroît, des propos entachés d'accusations proférées au cœur d'une Enquête publique ne sauraient être pris en considération, voire tolérés.

Revenant à l'expression «technique» de la requête, les parcelles concernées figurent au projet en zone A et en zone N.

Le contenu du chapitre qui suit, synthèse de principes et de règles basiques attachés aux délimitations des zonages A, N, et U sera repris et évoqué lors de l'analyse des «cas» suivants; «cas» dont le contenu de la requête s'apparente à celui de la demande des consorts GUILLOT, portant essentiellement sur un classement demandé en «zone constructible» et sur les droits du sol qui l'accompagnent.

La zone A correspond aux terrains «à protéger» du fait de leur potentiel agronomique, biologique ou (et) économique. La zone N, terres naturelles et forestières, correspond aux parcelles devant être protégées en raison des milieux naturels et paysagers qu'elles occupent et (ou) de la forêt qui les peuple associée à la prévention des risques .

- Les orientations de l'Etat concernant les règles d'urbanisme, la prise en compte de l'Environnement ont amené la réglementation concernant la construction urbaine à privilégier (voire à obliger.) les créations en milieu urbain existant. Le PLU doit concourir au développement durable du territoire. Les dispositions contenues dans ces textes réglementent sévèrement les extensions sur les terres agricoles ou bien naturelles. Elles visent à obtenir une consommation et une utilisation économes des espaces à vocation agricole et forestière désormais très réduites au profit de la densification de certaines zones urbaines définies et délimitées.

- Plusieurs Lois (dont la Loi de Programmation sur le Grenelle de l'Environnement, la Loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), etc.) ont préparé et initié les contenus des SCOTS comme celui de la Saintonge Romane, des PADD et de leurs Orientations, documents de rang supérieurs aux PLU qui doivent en épouser les dispositions et (ou) l'esprit et s'avérer compatibles.*
- Lors de l'élaboration ou de la révision des PLU, les services de l'état veillent à s'assurer de la réelle prise en compte des **politiques publiques nationales.***

- *Le non respect des principes et attentes ci-dessus énoncés, (articles L-110 et L-121-1 du CU autorise le Préfet à demander des corrections. La Loi Grenelle 2 peut conduire le Préfet à s'opposer au caractère exécutoire du PLU (art. L123-12 du CU).*
- *La commune de Saint -André- de - Lidon, comme les autres communes intégrées au SCOT de Saintonge Romane, a mené à bien sa phase obligatoire de «concertation». Plusieurs réunions dûment programmées auxquelles les citoyens étaient conviés pour participer aux débats et aux choix, ont été organisées. Un bilan a été dressé et figure dans le dossier du projet.*
- *La commune s'est vue attribuer réglementairement certaines dotations de surfaces dites «constructibles» associées à des droits du sols sur le territoire communal. Des zones urbaines ont été identifiées et un certain nombre de locaux bénéficiant de droits potentiels spécifiques ont été ciblés. Le détail figure dans le dossier de présentation du projet.*

A l'exception de cas particuliers très rares, les nouvelles limites de zonage arrêtées s'avèrent intangibles jusqu'à une prochaine modification des règles d'Urbanisme appliquées à l'ensemble du territoire communal.

Au cas présent, les consorts GUILLOT n'ont vraisemblablement pas pris part à ces débats organisés en temps voulu.

En conséquence, partageant les termes de l'explication fournie par le porteur de projet et fort de ce que je viens d'énoncer, j'émet un avis défavorable à cette requête.

Cas n°3:madame Astrid THOMAS de PANGE, épouse de DIEULEVEULT
 ayant fait l'acquisition d'un groupe de parcelles en 2015 demande que la
 parcelle cadastrée C 434, proposée en N soit rattachée à la zone Ua
 (constructible) qui la jouxte.

Analyse:

Avis du porteur de projet: défavorable. Le porteur de projet évoque le fait que cette parcelle a été auparavant classée partiellement constructible mais que le hameau de Lidon n'a pas fait l'objet d'un espace bâti urbain potentiellement extensible au PADD.

Madame de DIEULEVEULT, à qui j'ai longuement expliqué le cheminement attaché au nouveau tracé du zonage, ne peut, hélas prétendre à un autre rattachement de sa parcelle qu'à la zone N, pour les motifs développés dans le corps de l'analyse du «cas n°2».

Avis défavorable.

Cas n°4: monsieur **Frédéric GRELLIER** demande que le classement proposé de ses parcelles situées en zone A, cadastrées A n° 627 et A n° 629, soit revu et qu'elles soient classées en terrains constructibles.

Analyse:

Avis du porteur de projet: avis défavorable. Le porteur de projet évoque le choix du PADD et celui de la commune de faire du hameau de Jorignac une zone naturelle à préserver, donc non ouvert à l'étalement urbain.

Monsieur GRELLIER n'a pas justifié sa requête. Il s'était engagé à me fournir un dossier complémentaire qui ne m'est pas parvenu. Quoiqu'il en soit, le même raisonnement que celui qui a été retenu et développé pour le «cas n°2» sera appliqué à sa requête. Je partage l'avis du porteur de projet.

Avis défavorable.

Cas n°5: monsieur **Emmanuel USSEGLIO** ayant acheté en qualité de «terres» en 2020 les parcelles proposées classées en N, cadastrées A n° 686 et A n° 104 à des fins de réalisation de projet immobilier, demande leur classement en terrains constructibles (Ua).

Analyse:

Avis du porteur du projet: défavorable. Le porteur de projet évoque les contraintes et les interdictions du PADD appliquées au hameau de Lidon, comme pour le cas précédent.

Monsieur USSEGLIO a acquis en 2020 2 parcelles en nature de «terre» (attestation notariée fournie), classées en N, qu'il voudrait destiner à l'édification de plusieurs maisons. Il fournit plusieurs photographies du lieu. En réponse, la référence au développement du «cas n°2» s'applique également. De plus, au regard des contraintes exposées, il est précisé que, conformément aux orientations du SCOT, le PADD, se rapprochant de la compatibilité du SCOT, exclut toute «surface à l'urbanisation nouvelle» et la «délimitation de toute zone à urbaniser» au sein du PLU. Je partage l'avis du porteur de projet.

Avis défavorable.

Cas n°6: monsieur Pascal NOUGE réitère sa demande du 18/12/2019 (avis défavorable), visant à rétablir le classement en zone constructible de sa parcelle cadastrée C n° 2794. Il y ajoute les parcelles B n° 634, B n° 635 et B n° 1079 pour les mêmes motifs et résultats attendus.

Analyse:

Avis du porteur de projet: défavorable. Le porteur de projet précise que le hameau «Chez Coicaud» a été désigné au titre des entités bâties hiérarchisées «non structurant», à retenir au titre du respect du «contexte agricole ou naturel». Il ne peut à ce titre profiter d'une extension de la zone urbaine.

Le classement proposé de la parcelle de monsieur NOUGE cadastrée C n° 2794 est A, zone agricole. Seules les exploitations agricoles y sont autorisées. Le classement proposé de ses parcelles cadastrées B n° 634, B n°635, B n° 1079 est Ap, soit «secteur agricole sensible sur le plan paysager».Y sont autorisées les seules «constructions nouvelles à destination de l'exploitation agricole sous réserve...» ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ainsi que..».

Ayant déjà reçu un avis défavorable lors de sa première demande concernant la parcelle C n° 2794, je maintiens cet avis, que je partage avec le porteur de projet, l'appliquant également aux 3 autres parcelles proposées en Ap, pour les mêmes motifs que ceux énoncés au traitement du «cas n°2».

Cas n°7: monsieur Thierry LEFEBVRE demande que soit revu le classement de sa parcelle 1 rue de lidon, cadastrée C n° 2889 et qu'elle soit classée en terrain constructible.

Analyse:

Avis du porteur de projet: défavorable. Le porteur de projet évoque le choix retenu lors de l'élaboration du PADD qui interdit toute extension urbaine au hameau de Lidon (hiérarchisation des entités urbaines).

Monsieur LEFEBVRE revendique le «retour» de sa parcelle autrefois classée en «terrain constructible». Il n'apporte pas d'argument. Ici encore, concernant le traitement de sa demande, je propose la lecture de l'analyse du «cas n°2» et son application. Je partage l'argumentation du porteur de projet.

Avis défavorable.

Cas n°8: monsieur **Franck DUFEAU** réitère sa demande infructueuse du 27/11/2019. Possédant les parcelles proposées en zone A, cadastrées C n° 47 (supportant une maison d'habitation), C n° 2832, C n° 2934, il demande leur classement en zone constructible.

Analyse:

Avis du porteur de projet: défavorable. Le porteur de projet Monsieur DUFEAU a déjà déposé la même demande lors de l'Enquête précédente, suivie d'un avis négatif.

Comme pour un grand nombre de cas traités, la hiérarchisation des entités bâtie au PADD classe le hameau «Chez Clémenceau» parmi les espaces à protéger, non autorisés à l'extension urbaine «dans le respect du contexte agricole ou naturel».

Pour les mêmes motifs que ceux qui figurent dans l'analyse du «cas n°2», l'avis délivré est défavorable.

Cas n°9: monsieur **Claude VIAUD** propriétaire des parcelles H n° 2050, H n° 2058, H n° 2047, H n° 2059, aux classement proposés en A, demande qu'elles soient à nouveau classées en terrains constructibles.

Analyse:

Avis du porteur de projet; défavorable. Le porteur de projet évoque le classement des parcelles voisines en A comme celles de monsieur VIAUD. Classement cohérent au regard de l'affectation des parcelles dans ce secteur jugé insuffisamment dense pour justifier la création d'une zone urbaine.

Situées au cœur d'un espace agricole et jouxtant une zone naturelle et forestière (N), ces parcelles, bien qu'ayant appartenu à une catégorie de terrains constructibles, ne peuvent, conformément aux motifs fournis dans l'étude du «cas n°2» faire l'objet d'un classement en zone U.

Avis défavorable.

.....

Cas n°10: monsieur **Alain MARCEAU** est propriétaire de la parcelle cadastrée G n° 1524, au classement proposé en A, constructible auparavant, et de la parcelle G n° 1525 qui est un chemin classé auparavant en A et proposé aujourd'hui pour partie en A et pour partie en «constructible». Il demande que soit effectué un classement en «terrain constructible» pour les 2 parcelles.

Analyse:

Avis du porteur de projet: défavorable. Le porteur de projet évoque, comme pour le traitement des cas précédents le principe de hiérarchisation des hameaux . Le hameau «Chez Viaud» a été identifié comme un «noyau ancien gagné par l'urbanisation récente à retenir pour un comblement des dernières «dents creuses» demeurant dans le tissu urbain, et à classer en zone U»..

Seules seront accueillies des constructions à l'intérieur de l'espace délimité déjà bâti pour écarter tout développement supplémentaire de la zone urbaine. Bien que situées en limite de cette zone bâtie, ces deux parcelles ne pourront pas prétendre de ce fait à y être rattachées.

Le contenu du traitement du «cas n°2» fournira un éclairage plus complet à la compréhension de la réponse à cette requête pour laquelle je donne un **avis défavorable**, comme le porteur de projet.

Cas n° 11: monsieur **Bruno BOISSON** est propriétaire de la parcelle cadastrée A n° 118 qui supporte sa maison ainsi que des parcelles A n° 567, A n° 569 (jardin de la maison), A n° 570 et A n° 746 au classement proposé en N. Il demande pour ces parcelles le retour à leur classement antérieur en terrain constructible.

Analyse:

Avis du porteur de projet: défavorable. Le porteur de projet, comme pour l'analyse des cas n°s 4 et 5, avance le motif de l'interdiction d'extension de la zone urbaine, figurant au PADD appliqué au hameau de Lidon.

Monsieur BOISSON est propriétaire de la parcelle cadastrée A n° 118 qui supporte sa maison, où il demeure. Il demande un changement de zone (en Ua) pour ses parcelles proposées en N, auparavant en terrain à bâtir. Il prétexte également du fait que la parcelle

voisine A n° 745 est construite et que la parcelle A n° 744 bénéficie d'un Certificat d'Urbanisme.

Me référant à nouveau au traitement du «cas n°2», j'appliquerai son contenu à l'analyse de ce «cas n°11». Enfin, le fait qu'une parcelle voisine soit bâtie ne saurait constituer un argument plaidant pour un changement de zone, ni le montant de l'acquisition d'une parcelle, dût-on le déplorer. J'ai donc le regret de délivrer **un avis défavorable**.

Cas n° 12: monsieur **Miguel TEIXEIRA** est propriétaire des parcelles cadastrées C n° 2191 et C n° 2192 proposées en zone A. La parcelle C n° 2192 supporte un bâtiment en mauvais état anciennement à usage d'habitation et agricole. Arguant de sa volonté de réhabiliter la partie habitation et de créer un bâtiment agricole sur l'autre parcelle, il demande le classement des 2 parcelles en terrain constructible.

Analyse:

Avis du porteur de projet: avis «particulier». Le porteur de projet indique que le bâtiment est déjà «pastillé» et donc ouvert au droit d'un possible changement de destination. D'autre part, l'autre parcelle, C n°2191, située également en zone agricole peut recevoir un bâtiment à destination agricole,

Monsieur TEIXEIRA manifeste son intention d'édifier un bâtiment sur la parcelle cadastrée C n° 2191 lors de sa prise de retraite lui permettant de réhabiliter le bâtiment existant, en mauvais état, pour l'habiter. Ce bâtiment s'est révélé avoir été en partie à usage d'habitation autrefois. Il sollicite le passage en zone constructible pour ces 2 parcelles. L'analyse de ce «cas» est différente selon chaque parcelle:

Nous nous référerons à l'analyse du cas n°2 quant au changement de zone sollicité pour produire **un avis défavorable mais:**

- toutefois, concernant la parcelle C n°2192, bâtie, le «pastillage» du bâtiment identifié dans le PLU (parmi 10 bâtiments repérés ainsi) **autorisera le propriétaire à effectuer des travaux de changement de destination conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**
- **une construction à destination agricole pourra être édifiée conformément aux explications fournies ci-dessus sur la parcelle C n° 2191;**(autorisation soumise bien entendu aux règles d'urbanisme).

Analyse et avis favorable partagés.

Cas n° 13: madame **Janine GRAND**, est propriétaire de la parcelle G n° 1583 «Chez Viaud», proposée en Ap (zone agricole sensible sur le plan paysager) pour partie et en Ub (urbaine, secteur d'habitat récent ou contemporain) pour le complément, demande son classement en terrain constructible.

Analyse:

Avis du porteur de projet; défavorable. Le porteur de projet, comme pour les cas précédents, explique le choix de la Collectivité de classer partiellement une partie de la parcelle en Ap par le choix de délimiter clairement le terme de l'urbanisation du hameau «Chez Viaud» conformément au principe de «hiérarchisation» des hameaux déjà évoqué, visant à identifier des espaces bâtis délimités où seules les «dents creuses» pourront être comblées, interdisant la progression de l'extension urbaine à l'extérieur de ces zones.

Sans avancer de motif(s) madame GRAND demande le «réexamen» du classement de sa parcelle qu'elle souhaite classée en terrain constructible.

Comme pour les précédents cas, les éléments développés dans l'analyse du «cas n°2» seront repris ici pour formuler un avis défavorable à cette requête.

Cas n° 14: madame **Danielle FILHO**, propriétaire de la parcelle cadastrée C n° 1441, classée en N au projet, demande l'«examen de la valorisation de la parcelle».

Analyse:

Avis du porteur de projet; défavorable. Le porteur de projet apporte les mêmes arguments que pour le cas précédent (N°13) pour rejeter cette requête qui comporte des éléments identiques appliqués au hameau «Chez Touchay». Je partage l'argumentation du porteur de projet. Madame FILHO, dans le cadre confié d'une nécessité de «valorisation» de son bien, souhaite un classement en terrain constructible de sa parcelle.

Les outils complémentaires amenant à un avis défavorable sont contenus, comme pour les précédents cas, dans l'analyse du «cas n°2».

Cas n° 15: monsieur **Mickael DROUILLARD** est propriétaire des parcelles cadastrées G n° 1172, G n°1173, G n° 1322. Il a acheté la parcelle G n°1177 en terrain à bâtir pour relier ses parcelles à l'unité n°1178 dont il a hérité, il souhaite que l'ensemble, proposé en A au projet, soit reclassé en terrain à bâtir.

Analyse:

Avis du porteur de projet; défavorable . Le porteur de projet reprend les mêmes arguments (que je partage) que ceux qu'il a développés dans le traitement des cas précédents, comme les cas N°s 14 et 15 pour rejeter la requête.

Le fait que la parcelle G n° 1177 de monsieur DROUILLARD aît été acquise au prix d'un terrain à bâtir ne constitue pas au cas présent un motif de modification du classement projeté en A, au même titre que pour les autres parcelles citées; le hameau «Chez Mothay» ne constituant pas un lieu choisi par la collectivité pour «renforcer» l'urbanisation; «hiérarchisation des parties actuellement urbanisées». En complément, il convient de se référer aux explications fournies dans l'examen du «cas n°2», comme pour les cas précédents.

Avis défavorable.

b) Courriers et courriels:

Cas n°16 : Madame **Bénédicte VOELTZEL** est propriétaire de la parcelle cadastrée B n° 4 («Le Grand Lopin») en copropriété avec sa sœur et monsieur Guillot (voir cas n° 2). Cette parcelle est proposée en zone A bien que «construite de part et d'autre». Décrite comme pouvant s'identifier à une «dent creuse», peu et difficilement entretenue, madame VOELTZEL demande sa réintégration en zone constructible.

Analyse:

Avis du porteur de projet; défavorable. Le porteur de projet reprend son argumentation concernant le «cas» n° 2 concernant cette parcelle enregistrée en «prairie permanente», et ne pouvant pas devenir une composante d'étalement urbain, contraire à l'objectif visé.

Madame VOELTZEL **renouvelle la requête infructueuse** produite lors de la dernière Enquête publique. Située en dehors des espaces urbains définis au nouveau PLU, sa parcelle appartient à une zone visant à protéger un espace agricole en raison de son potentiel

agronomique, biologique, et économique. Me référant au développement «explicatif» figurant au «cas n°2», il apparaît impossible de modifier le classement projeté.

Avis défavorable.

Cas n° 17 : il s'agit du renouvellement d'une demande qui avait fait l'objet d'un recours gracieux le 21 avril 2020 par le Cabinet d'avocats «**CGCB Avocats et Associés**» agissant pour le compte des époux **BARBOSA de CARVALHO**. Après un rappel de l'historique de l'affaire concernant la contestation du classement proposé en zone N pour la parcelle cadastrée G n° 1444 «Champ de la Bertaudrie» ponctuée par un avis défavorable, les conjoints **BARBOSA de CARVALHO** renouvellent leur demande de classement de leur parcelle en «terrain constructible», zone Ub, le Tribunal Administratif de Poitiers ayant décidé de surseoir à statuer sur leur requête pendant un délai de 8 mois et ayant par ailleurs ordonné une **nouvelle Enquête Publique**. Maître GAUCI présente un nouveau dossier composé de nouveaux arguments et de nouvelles références.

Analyse:

Avis du porteur de projet: défavorable. Le porteur de projet avance les arguments suivants pour justifier sa position:

- cette parcelle, classée au projet en zone naturelle(N), tirée d'un lotissement ancien, est décrite comme un «milieu ouvert» dans le rapport de présentation,
- elle est enherbée de manière permanente,
- la Collectivité a fait le choix, légalement et réglementairement, de «figer» les limites des espaces communaux définis et délimités urbanisés conformément à l'objectif majeur ciblé par le SCOT, le PADD et ses OAP de freiner très fortement la consommation des terres agricoles ou naturelles et de mettre un terme à l'étalement urbain. En contrepartie les règles proposées invitent à investir les «dents creuses» de ces zones, densifiant «par l'intérieur» ces hameaux et villages comme celui de la Bertaudrie, enveloppe urbaine parfaitement délimitée en Ub.

Maître GAUCI m' a transmis le 8 février 2022 un dossier de 12 pages constituant la requête des conjoints Barbosa de Carvalho. Outre la production d'extraits de plan, de références à la Jurisprudence, elle y rappelle la trame historique du dossier, présente des «passages choisis» des règles qui régissent le classement des terrains, l'«application au cas d'espèce», l'«organisation du développement de l'habitat sur le bourg et les villages structurants», la «délimitation des zones et leurs secteurs», les «observations des époux De Carvalho sur le projet de classement de leur terrain», une conclusion m'invitant à émettre un avis favorable au classement de la parcelle en secteur Ub.

Je ne reprendrai pas ici les arguments des 2 parties en les disséquant «au cas par cas», la

mission du Commissaire enquêteur excluant celle de Juge; mon Avis, seul, étant demandé. Je rappellerai qu'au cas présent, s'agissant de déterminer si le classement de la parcelle cadastrée G n° 1444, à «La Bertaudrie», commune de Saint-André-de-Lidon, *le Tribunal Administratif de Poitiers, par un jugement avant dire droit n° 2002304 du 16 septembre 2021 a «considéré que ce classement n'était pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation»*. De ce fait, je ne développerai aucune argumentation remettant en cause le choix de la Collectivité dans son classement, ni l'avis donné par le Commissaire enquêteur ayant mené la précédente Enquête publique.

J'apporterai toutefois sur le fond les éléments suivants en réponse:

- ✓ je me suis déplacé sur «les lieux» d'assise de la parcelle. Bien que pouvant éventuellement «imaginer» une ancienne destination donnée à ce terrain jouxtant une zone urbanisée, il apparaît enherbé, inséré dans un environnement à la fois agricole et boisé (naturel), sans limite matérialisée avec le champ qui le côtoie, classé en N comme toutes les parcelles qui entourent la zone délimitée en secteur Ub.
- ✓ Pour chaque requête visant à demander un classement en zone U, le porteur de projet a décrit et répété les motifs ayant présidé à *l'esprit général de ses choix communs développés dans le rapport de présentation du projet, notamment en référence aux exigences du SCOT de la Saintonge Romane énonçant les objectifs de modération de la consommation des sols traduits dans le PADD et ses Orientations opposables dans un rapport de compatibilité. «Le PADD tentera de se rapprocher au mieux de la compatibilité avec les orientations du SCOT en excluant toute surface ouverte à l'urbanisation nouvelle, et en excluant donc la délimitation de toute zone «à urbaniser» au sein du nouveau PLU»*.
- ✓ Au chapitre «*Prévision et consommation d'espace*» du Rapport de présentation, page 223, il est précisé:
 - «Le PLU choisira d'inclure seulement, dans la zone U, les opérations jugées les plus cohérentes avec les grandes orientations défendues par le SCOT et le Législateur (article L101-2 du Code de l'Urbanisme).
 - Seules 2 emprises de projet, décrites comme étant de nature à «conforter les polarités structurantes» de la commune, «Le Chaillaud» et «Chez Ménard» seront incluses dans la zone U.
 - «Les terrains concernés par les autres décisions entraînant des droits nouveaux à construire, mais ne participant pas à la cohérence du projet de PLU, se verront exclus de la zone U».
- ✓ Enfin, comme je l'ai indiqué lors de l'«analyse» de chaque cas évoqué ci-dessus je me permets d'inviter le lecteur de ces lignes à se référer aux commentaires synthétiques figurant dans le traitement du «cas n°2», ci-dessus.
- ✓ Fort de ce qui précède, partageant les arguments du porteur de projet, j'émetts un Avis défavorable à la requête des époux Barbosa de Carvalho.

Cas n° 18 : Monsieur M. MESNARD, évoquant une forme de discrimination sociologique touchant le village «Chez Coicaud» du fait de l'impossibilité introduite par le PLU de ne pouvoir édifier aucune construction nouvelle, demande le classement de ses parcelles cadastrées C n° 229, C n° 230, C n°2682, C n° 2685 en terrains constructibles. Il avance des d'arguments d'accessibilité, d'aménagements, et de descriptifs de ces terrains «préalablement habités».

Analyse:

Avis du porteur de projet: défavorable. Le porteur de projet précise que ces 4 parcelles constituent un ensemble cultivé, déclaré en «orge de printemps» en 2020, qui correspond parfaitement à la représentation cohérente d'un ensemble agricole.

L'évocation d'une possible «discrimination» dans l'absence de prise en considération du hameau «Chez Coicaud» en qualité de zone urbaine, doit être écartée, à cette étape finale de la révision du PLU.

Monsieur MESNARD aurait dû participer aux travaux «préparatoires» à la constitution du dossier et apporter sa contribution à son élaboration. Il en a été réglementairement averti. Le PLU fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain incontournables. Le zonage proposé, choix de la Collectivité, ne sera pas modifié. *Les justifications et les principes ayant servi au classement des parcelles concernées résident ci-dessus dans le contenu de l'analyse du «cas n° 2».*

Avis défavorable.

Cas n° 19: madame Chantal GARDRAT est propriétaire d'un bâtiment ancien, en mauvais état, autrefois à usage d'habitation, relié aux réseaux, situé sur la parcelle cadastrée C n° 1355 à «La Motte», classée au projet en zone A. Envisageant sa vente, elle projette de le restaurer et de ce fait pose la question des droits attachés à cette bâtisse.

Analyse:

Avis du porteur de projet: favorable à l'utilisation du «pastillage de la parcelle». Le porteur de projet évoque le fait que cette solution de changement de destination du bâti existant «renforce les possibilités d'accueil de logements tout en évitant la consommation d'espaces agricoles et naturels».

Analyse:

Avis du porteur de projet: non communiqué; le «Bilan» est évoqué».

Il ne s'agit là «que» d'une **«recommandation»**, (terme choisi à bon escient par le SMBS) formulée hors délais. Toutefois, délivrant un avis favorable au PLU projeté et renouvelant sa demande initiale effectuée lors de la première Enquête, à laquelle il n'avait pas été donné de suite, je suggère que **cette requête soit à nouveau étudiée à titre de «précaution» et de projection appliquées à des transformations potentielles, malgré la réponse donnée par la Collectivité figurant dans le Bilan de la consultation des PPA, version 2021.**

Je rappellerai ici que les PLU, conformément à l'article L.123-1-9 du CU sont assujettis à la hiérarchie des normes des documents supra-communaux, et doivent être compatibles avec ces derniers, comme les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux au cas présent.

Cas n° 23 : le Pays de Saintonge Romane donne un avis favorable «assorti de **recommandations**» visant:

- la création d'une OAP «relative au terrain qui relie le bourg et ses villages au Nord et constitue un «espace à forts enjeux».
- l'intégration d'une «démarche paysagère» dans le document.
- un «questionnement relatif à la place et aux capacités d'accueil et de développement économique de la commune»,
- **l'ensemble de ces propositions s'insérant dans une «recherche de plus-value qualitative»**

Analyse:

Avis du porteur de projet: non communiqué. Bilan de consultation évoqué. Nous noterons une erreur manifeste d'écriture dans la réponse de la Collectivité dans le Bilan des observations des PPA, version 2021, qui «prend acte de l'avis «avec réserves». **Il ne s'agit que de «recommandations».**

La Collectivité a très largement étayé sa position de renoncement à cette proposition, bien qu'en partageant le «fond». Elle a, de surcroît, apporté des arguments visant à protéger l'économie générale du PADD et du PLU et à adopter une démarche d'intégration paysagère moins contraignante et plus adaptée à son propre environnement. Il ne me paraît pas opportun ou utile de créer une OAP nouvelle comme le préconise le Pays de Saintonge Romane.

Je partage l'avis de la Collectivité.

Cas n°24 : « **EAU 17** » donne un avis favorable **avec réserve** du fait de la non intégration dans le projet de la présence sur le territoire communal de conduites d'eau potable et de l'existence de servitudes attachées à ces conduites.

Analyse :

Avis du porteur de projet : non communiqué. Bilan évoqué. S'agissant de «**réserves**» techniques judicieusement évoquées, dont la Collectivité a assuré vouloir « prendre acte » et intégrer dans le PLU, je partage cet Avis avec réserve et je demande l'intégration de ces remarques dans le PLU dans la Pièce N° 5.1 du dossier du projet : « Servitudes d'Utilité Publique ».

Cas n° 25: la **Chambre d'Agriculture** réitère son avis précédent du 3 octobre 2019 et donne un avis défavorable au projet. :

- deux bâtiments agricoles identifiés en secteur Ua devraient être reclassés en zone A.
- au lieu-dit «Le Chaillaud», 2 hectares de terrain sont identifiés en secteur Ub «alors que ce secteur est considéré hors de l'enveloppe urbaine actuelle». Il s'agit donc d'extension urbaine.
- intégrer des mesures dans le PLU visant à sécuriser la cohabitation entre les agriculteurs et les habitants proches et notamment dans les extensions des zones urbanisées.
- Six lieux d'exploitation agricole sont désignés pour l'aptitude de leurs bâtiments à changer de destination. C'est la création d'une source de «*conflits d'usage*».

Analyse:

Avis du porteur de projet: non communiqué. Sur le document «Bilan des observations des PPA», version 2021, la Collectivité apporte les explications et les réponses suivantes:

- maintien des 2 bâtiments agricoles en zone Ua. Absence d'enjeux agricoles, valorisation du bien à vocation d'habitation.

- maintien argumenté des 2 hectares considérés en zone Ub (procédures d'aménagement, divisions parcellaires, dépôts de Permis de construire, commencement de logements).
- refus de prendre en compte ces remarques du fait de l'existence suffisante dans le projet, de fortes contraintes visant à une grande réduction de la consommation des surfaces à urbaniser, «de nature à répondre aux enjeux soulevés par la charte départementale «agriculture, urbanisme et territoire».
- maintien des dispositions concernant les conflits d'usage potentiels dûs aux changements de destination éventuels. Hypothétiques seulement, pas de nature à devoir nécessiter la modification du projet.

Je cautionne l'intégralité des «remarques» émises par la Collectivité, particulièrement au plan de la très forte diminution des surfaces disponibles à l'urbanisation contenues dans le projet, ainsi que sur les références à l'application des règles, retenues.

Avis défavorable à la requête.

Conclusions

Cette Enquête Publique portant sur la **Révision du PLU de Saint -André - de - Lidon** m'a été confiée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers qui a ordonné à l'Autorité porteuse du projet sa tenue (Seconde Enquête sur le projet) par un Jugement rendu le 16 septembre 2021. Elle s'est déroulée du 14 janvier 2022 au 14 février 2022. Le cadre et la procédure retenus, énoncés ci-dessus, sont conformes aux Lois et Règles en vigueur. Aucun incident particulier n'a été relevé.

L'étude approfondie du dossier correspondant à cette Révision de PLU, densément documenté, contenant, juxtaposés ou «mixés», des éléments figurant dans la constitution du dossier de la première Enquête, et l'ajout d'un certain nombre de nouvelles requêtes et remarques initiées par des Particuliers et des PPA, a fait l'objet d'un examen et d'un suivi particuliers tenant à la décision du Tribunal Administratif. Ce dossier comprend les «pièces et avis exigés par les Législations et réglementations applicables au Projet..» conformément au Code de l'Environnement (article R.123-8).

La réception, l'écoute de particuliers lors des 3 réunions publiques tenues, ma «visite» de certains lieux, la présentation et les explications fournies sur le projet par son porteur, l'examen et l'analyse des courriers, des courriels, des pièces communiquées par les Particuliers et les Personnes Publiques, ainsi que des remarques portées sur le «Registre des observations», analysées, m'amènent aux observations et aux conclusions suivantes:

- **les objectifs** poursuivis par la commune de Saint - André - de - Lidon retenus dans cette rédaction du Projet de Révision du PLU apparaissent compatibles avec les Orientations et les dispositions du SCOT auquel ils se réfèrent, datant du 06 juillet 2016 et du 18 mai 2017, et avec le PADD et les OAP qui y sont attachées.
- **les dispositions** contenues dans les Règlements «graphique» et «écrit» du Projet intègrent de nouveaux textes légaux et réglementaires épousant et respectant parfaitement les termes des nouvelles législations nationales et les directives d'urbanisme et environnementales d' Etat, permettant une actualisation du contenu du PLU; un des buts poursuivis par la commune, ainsi que sa mise en conformité avec les documents-cadres qui s'imposent au PLU dans un rapport de compatibilité.
- Ces dispositions s'avèrent cohérentes avec le PADD et le CU, précisant notamment les règles et les servitudes d'utilisation des sols conformément aux règles d'urbanisme contenues dans les articles L.151-8 et L.151-9 du Code de l'Urbanisme. **Elles délimitent en particulier les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.** Les affectations des sols selon les usages et les activités exercées, ainsi que les interdictions de construire, ou bien la nature et la destination des constructions, y sont précisées. De nouveaux «zonages» accompagnés de «secteurs» assortis de règles visant le droit et l'occupation des sols y ont créés.

- vingt cinq (25) observations au total, dont 6 des PPA consultées, ont été retenues et soumises à l'avis du porteur de projet au moyen d'un «*Procès-Verbal de synthèse des observations*» qui lui a été remis et qu'il m'a retourné dûment complété. Les 19 remarques des Particuliers relèvent de contestations du classement de leur(s) parcelle(s) ou de doutes évoqués sur la méthode utilisée. Certaines ont déjà été formulées lors de la dernière Enquête, ponctuées par un avis défavorable, et sont renouvelées. Elles sont numérotées, traitées individuellement, «cas par cas», mon Avis, individualisé, donné au paragraphe «Analyse» de chaque «cas» est formulé. Le porteur du projet devra prendre en compte les «réserves» ou les «recommandations» précisées.

Les observations rédigées par les PPA visent des améliorations, des absences, ou des oppositions partielles sur certains points. Elles tirent majoritairement leur essence de «savoirs techniques» qu'il conviendra d'utiliser par une correction appliquée au contenu du PLU en se référant aux «cas» numérotés et traités individuellement aux paragraphes des «Analyses». Ce cas de figure constitue pour certaines PPA une «réserve» ou bien une «recommandation». Je l'ai soulignée et précisée, j'ai émis un Avis à son propos, mentionné au terme du traitement du cas analysé, que le représentant de la la Collectivité porteuse du projet, devra prendre en compte.

- Les choix et les décisions opérés par le porteur de projet pour l'élaboration du Projet de révision du PLU apparaissent parfaitement cohérents et respectueux des textes législatifs et réglementaires. Les citoyens, réglementairement concertés et consultés auparavant, ont pu aisément participer à l'**Enquête publique** que j'ai menée.
 - Les obligations et les recommandations dont le Tribunal Administratif a assorti son Jugement ont été parfaitement observées. La requête des consorts Barbosa de Carvalho concernant le classement de la parcelle cadastrée G n° 1444, intégrée au Jugement du Tribunal Administratif de Poitiers du 16 septembre 2021, renouvelée, bénéficiant d'un sursis à statuer, a été analysée et ponctuée par l'émission d'un Avis défavorable.
 - L'ensemble du Projet peut bénéficier d'une approbation sans réserve.
-

Avis du Commissaire enquêteur

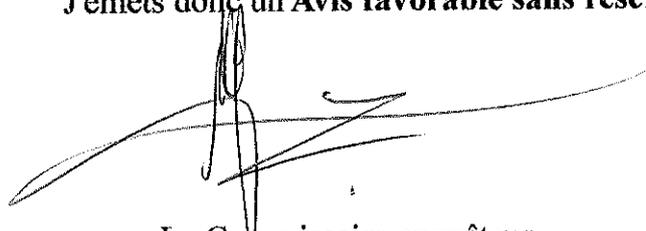
L'Enquête Publique que m'a confiée madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers, portant sur la **Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint - André - de - Lidon** s'est tenue du 14 janvier 2022 au 14 février 2022. Son déroulement s'est effectué conformément aux dispositions des Lois et des Règlements qui régissent la Procédure suivie.

Le public a pu prendre connaissance aisément du dossier, des motifs justifiant la tenue de l'Enquête, des objectifs fixés, et communiquer ses observations, analysées et traitées individuellement.

Chaque requête de Personne Publique Associée ou de Particulier a fait l'objet d'une analyse suivie par un avis donné (éventuelle réserve individuelle précisée), que le porteur de projet devra prendre en compte avant l'approbation du «nouveau» PLU.

L'ensemble du dossier présenté est apparu cohérent dans les choix opérés, très documenté, dense, respectueux de l'observation des règles, mais aussi des objectifs fixés, atteints.

J'émet donc un Avis favorable sans réserve sur l'ensemble du Projet.



Le Commissaire enquêteur,

Michel FAUR.

Le 07 mars 2022.