

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNE DE BALZAC 16430

ENQUETE PUBLIQUE

du

24 octobre au 25 novembre 2016

portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la Commune de BALZAC

Décision N°E16000146 / 86

De Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Poitiers Du 29 août
2016

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

20 décembre 2016

SOMMAIRE

	Pages
1. Présentation de la Commune de Balzac	3
2. Objet de l'enquête	3
2.1 l'historique du Plan Local d'Urbanisme	3
2.2 le Plan d'Aménagement et de Développement Durable	4
2.3 les Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
2.4 le zonage	4
2.5 les impacts sur l'environnement	5
3. Présentation de l'enquête	5
3.1 le cadre juridique	5
3.2 le contenu du dossier soumis à l'enquête	6
4. Organisation de l'enquête	6
4.1 la préparation de l'enquête	6
4.2 la publicité	7
4.3 les permanences du Commissaire enquêteur	7
4.4 la concertation préalable	7
5. Déroulement de l'enquête	8
6. Observations des personnes publiques associées	8
7. Observations du Public	11
8. Réponses de la Commune aux observations du Public	17

1 . Présentation de la commune

Balzac fait partie de l'Angoumois qui forme une unité géographique, historique et économique forte dans la région charentaise. Balzac conjugue à la fois les caractéristiques d'une commune « semi-résidentielle » et d'une commune rurale.

D'une superficie de 974 hectares, Balzac est d'une part, entourée par les communes de Vars au nord, Saint Yrieix et Gond Pontouvre au sud, Vindelle à l'ouest, Champniers à l'est, et d'autre part, traversée par la route départementale 737 et une voie ferrée (ligne Paris – Bordeaux).

Elle est marquée par la traversée du fleuve Charente, son affluent, l'Argence et la présence de quelques boisements.

La commune de Balzac est membre de la Communauté de Communes de Braconne & Charente ; elle est située dans la 2ème couronne d'Angoulême soit à moins de 10 km du chef lieu , Elle intègrera la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême au 1^{er} janvier 2017. Elle fait partie du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Angoumois

2 . Objet de l'enquête publique

- 2.1 . L'historique de Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur a été approuvé par décision du Conseil Municipal en date du 18 juin 1993 ; il demeure applicable à titre dérogatoire jusqu'au 27 mars 2017 dernier délai dès l'instant où la prescription a eu lieu avant le 31 décembre 2015.

Or le Conseil Municipal a prescrit la révision du POS en PLU conformément à l'article L 123-1 du code de l'Urbanisme dans sa séance du 10 décembre 2004 (Annexe 1)

Aussi, depuis cette date la gestion de l'urbanisme a été largement modifiée par de nouveaux textes réglementaires tels la loi Alur, de nouvelles contraintes d'environnement et l'arrivée des Schémas de Cohérence Territoriale sans oublier les évolutions sociétales et des besoins des habitants.

L'étude du projet de PLU a été confiée au cabinet METROPLIS, 10, rue du 19 mars 1962, 33 130 BEGLES retenu par le Conseil Municipal du 3 mars 2006 (Annexe2)

- 2.2 . Les enjeux majeurs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable :

Dans le respect des articles L 110 et L 121.1 du code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune s'articulent autour de trois enjeux majeurs :

- le renforcement des différents pôles communaux (administratif, commercial, culturel, culturel) et l'amélioration de leurs connexions ;
- l'arrêt du développement linéaire
- la préservation des sites majeurs et de la vocation agricole du territoire communal qui permet notamment l'entretien des paysages.

Commentaire et Avis du Commissaire enquêteur :

Il est à noter que le Public a été sensible aux orientations du PADD et notamment à l'une des orientations dans le domaine de l'environnement : préserver et conserver les espaces naturels tels les zones en Natura 2000 , ZNIEFF, les zones humides près de l'Argence et de la Charente ; les arbres exceptionnels et les boisements stratégiques (coteaux boisés, berges de rivières,...) ont fait l'objet d'un recensement.

Le patrimoine bâti, typique à la Charente fera l'objet d'une préservation.

L'activité agricole doit être fortement présente pour l'entretien et la gestion des paysages Pour répondre à un souhait de la Commune, des prescriptions seront intégrées pour une démarche de développement durable.

- 2.3 . Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : quatre Opérations d'Aménagement Programmée ont été définies pour le développement prochain de la Commune

- 2.4 . Le zonage du PLU :

L'objectif du PLU est de définir les zones urbanisées, destinées à l'être, les zones agricoles et les zones naturelles.

Il est mis en place pour une meilleure utilisation des terrains destinés à la construction et pour une meilleure protection de l'environnement. Sur les 974 ha de surface de la Commune, 43,1 % demeureront en zone agricole, 42,6% en zone naturelle, 12,5 % en zone urbanisée et 1,8 % en zone à urbaniser. Par rapport à l'ancien POS, les surfaces urbanisées et à urbaniser passeront de 155,62 ha à 139,07 ha en permettant la construction de 75 logements dont plus de la moitié le seront en extension de l'existant.

Commentaire et Avis du Commissaire enquêteur : Ce zonage permet une Plus grande maîtrise de l'urbanisation et organise le développement de la Commune dans le temps et dans l'espace. Les avis des PPA devront être matérialisés sur les nouveaux plans de zonage et le règlement. La restriction des zones constructibles

imposée par le SCOT engendre quelques incompréhensions de quelques personnes qui constatent une réduction de la valeur de leur patrimoine.

- 2.5 . Les impacts du PLU sur l'environnement :

L'impact de l'urbanisation sur l'environnement est toujours négatif, dès lors qu'il restreint les terres naturelles ou agricoles. Cependant, dans ce projet de PLU, les impacts sur le patrimoine, les ressources, les dispositifs de protection tel Natura 2000 sont nuls voire positifs.

*Commentaire et Avis du Commissaire enquêteur : le passage de POS en PLU a impact favorable sur l'environnement de la Commune de Balzac ; en effet, il réduit la consommation des espaces par **le retour de certaines parcelles en zones agricoles ou naturelles**. Il contraint ainsi l'urbanisation et évite sa dispersion tout en maintenant le caractère rural de la Commune*

3 . Présentation de l'enquête

- 3.1 . Le cadre juridique

Lors de sa séance du 3 Août 2015, par la délibération N° 2015-5-5, le Conseil Municipal a débattu sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (Annexe 3)

Le Conseil Municipal du 7 mars 2016 a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme a dressé un bilan de la concertation en termes de moyens d'information utilisés, de moyens offerts au public pour s'exprimer et de résultats des échanges ; il a également précisé que le PLU serait communiqué aux personnes publiques mentionnées aux articles L 121-4 et L 123-1, aux communes limitrophes et aux organismes ou associations qui en feraient la demande (Annexe 4)

Le 11 août 2016, la Commune de Balzac a transmis un courrier à Monsieur .Le Président du Tribunal Administratif de Poitiers afin qu'il désigne un Commissaire Enquêteur et son suppléant .

Par décision N°E16000146/86 du 29 août 2016, Monsieur le Vice- Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné le Commissaire enquêteur et son suppléant

Par arrêté N°2016-26-09B du 26 septembre 2016 de Monsieur le Maire de Balzac (Annexe 5), l'enquête publique a été organisée en application des textes suivants :

- du code général des collectivités territoriales
- du code de l'urbanisme et notamment des articles L 123-10 et R 123-19
- du code l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et
- R 123-1 à 123-46.

- 3.2 . Le contenu du dossier soumis à l'enquête :

- N°1 Rapport de présentation
 - N°1.0 Rapport de présentation
 - N°1.1 Avis des Personnes publiques associées
 - N°2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable
 - N°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - N°4 Plans de zonage
 - N°4.0 Plan de zonage de l'ensemble du territoire communal au 1/5000°
 - N°5 Règlement

Ces dossiers ont été cotés et paraphés sur les premières et dernières pages
 - N°6 Annexes :
 - Le plan de prévention des risques naturels
 - L'Atlas des zones inondables
 - Le Schéma directeur d'assainissement
 - Le Réseau d'adduction d'eau potable
 - Le Réseau électrique
 - L'étude hydraulique pour la gestion des eaux de pluie
- Le registre d'enquête dédié au projet de Plan Local d'Urbanisme, mis à la disposition du Public pendant l'enquête a été coté et paraphé le 24 octobre 2016 par le Commissaire Enquêteur. Il comportait 37 pages numérotées de 1 à 36 .

L'ensemble de ces dossiers étaient à la disposition du Public pendant la durée de l'enquête

4 . Organisation de l'enquête publique

- 4.1 . La préparation de l'enquête :

Une réunion a été organisée avec Monsieur Jean Claude COURARI, Maire de Balzac, Monsieur André BUJON, premier adjoint chargé de l'urbanisme et Monsieur Bernard HUET, Directeur Général des Services le 23 septembre 2016. Cette réunion a été l'occasion de rappeler l'historique du projet de l'élaboration d'un PLU puis de préparer le déroulement de l'enquête, de rappeler la procédure d'enquête publique, de définir le calendrier de l'enquête et de définir les dates de présence du Commissaire enquêteur qui ont été fixées à cinq.

Un dossier, identique à celui mis à la disposition du Public a été remis au Commissaire enquêteur.

Le 14 octobre, ce dernier s'est déplacé à Balzac pour une visite de la Commune en compagnie de Monsieur le Maire et de son premier adjoint.

L'arrêté N° 2016-26-09B, de Monsieur le Maire de Balzac précise les conditions d'organisation de l'enquête : l'objet, sa durée qui s'étalera du 24 octobre 2016 au 25 novembre 2016, la désignation du Commissaire enquêteur et ses dates de présence en Mairie.

Ce document indique également le lieu où le Public pourra consulter le présent rapport aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie

- 4.2 . La publicité :

Un avis au Public a été publié, en caractères apparents, par deux journaux quotidiens habilités à recevoir des annonces légales : la Charente Libre et Sud Ouest , édition Charente en dates du 7 octobre 2016 soit 17 jours avant le début de l'enquête et du 26 octobre 2016 Soit 2 jours après le début de l'enquête (Annexes 6 et 7)

Un avis a été apposé sur les 15 panneaux municipaux répartis sur le territoire de la Commune 14 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée (Annexes 8,9 et 10)

L'avis indique les objets, dates, heures et lieu de consultation du Public ; il précise également les dates et heures de réception du Public par le Commissaire Enquêteur.

Un document annonçant l'enquête publique a été distribué dans les boîtes aux lettres de tous les foyers de Balzac en date du (Annexe 11).

L'ensemble du dossier soumis à l'enquête publique, était consultable sur le site internet de la commune « **Balzac.fr** ».

Une adresse de messagerie dédiée à l'enquête a été mise à la disposition du Public : **enquête.plu@balzac.fr**

- 4.3 . Les permanences du Commissaire enquêteur :

Conformément à l'avis, le Commissaire Enquêteur a été présent à la Mairie les :

- le lundi 24 octobre 2016 de 9h à 12 h.
- le jeudi 27 octobre de 14h à 17h.
- le samedi 5 novembre de 9h à 12h.
- le mercredi 16 novembre 2016 de 9h à 12h.
- le vendredi 25 novembre 2016 de 14h à 17h.

- 4.4 . La concertation préalable :

Au cours de l'élaboration du projet de PLU, la concertation a associé l'ensemble des acteurs du territoire : la population, les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs ; différents moyens d'information ont été utilisés tels que le bulletin municipal, le site internet de la Commune, des panneaux d'exposition.

Une réunion publique a été organisée le 9 septembre 2015 à 18h30.

L'ensemble des demandes reçues a été traité et pris en compte dans la réflexion d'élaboration du PLU. Ces demandes relevant d'intérêts particuliers ont été confrontées à l'intérêt général. (Annexe 12)

5 . Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de Balzac N°2016-26-09B du 26 septembre 2016.

L'enquête d'une durée de 33 jours s'est déroulée du 24 octobre 2016 au 25 novembre 2016.

Le dossier relatif au projet de PLU et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la Mairie. Le public pouvait aussi adresser ses remarques au Commissaire enquêteur lors de ses permanences à la Mairie , par courrier ou par mèle.

Le Commissaire enquêteur a déclaré clos le registre, le vendredi 25 novembre 2016 à 17h. Il a pris possession du dossier d'enquête publique et du registre d'enquête dont il ne manquait aucune des pages numérotées de 1 à 36. 12 observations ont été notées et 7 courriers et mèles remis ou adressés au Commissaire enquêteur.

Ce dernier a adressé le procès verbal de synthèse de l'enquête à Monsieur le Maire de Balzac le 30 Novembre 2016 (Annexe13).

6 . Observations des Personnes Publiques Associées

35 Personnes Publiques ont reçu le dossier le 22 mars 2016. 16 ont été expédiés par les soins de la DDT et 19 par la Commune ; seules 10 d'entre elles ont émis des avis ; ceux-ci étaient consultables dans le dossier d'enquête :

- l'autorité environnementale :

- Le projet de PLU fait apparaître un effort de modération de la consommation d'espaces par rapport au POS mais il devrait démontrer qu'il met en œuvre une politique allant dans ce sens
- Le règlement des zones A et N autorise, dans le projet de PLU, les annexes et les extensions des constructions existantes alors que l'article L123-1-5 prévoit que le règlement soit soumis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Fonciers

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Cette dernière disposition doit être impérativement intégrée au règlement des zones A et N ; toutefois, il est nécessaire de préciser que la Commission a été destinataire du plan de zonage et du CD reprenant l'ensemble des documents du dossier d'enquête. A l'ouverture de l'enquête, la Commission n'avait formulé aucune observation.

- recommande de joindre au dossier une étude sur l'assainissement individuel réalisée en 1995 et d'expliquer la raison des emplacements réservés concernant l'assainissement

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Pour une meilleure information du Public, il est intéressant de joindre ce document au dossier d'enquête

- recommande, dans le cadre du bilan du POS, de réaliser un recensement précis, essentiel pour la justification du dimensionnement des surfaces à ouvrir à l'urbanisation en extension du bâti existant. En effet, un bon dimensionnement des besoins est essentiel à l'approche environnementale du PLU. L'analyse socio-économique est également essentielle en ce sens et des précisions devraient être apportées sur l'évolution de la zone d'activités des Fougerouses

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Le bilan du POS pourrait être enrichi par ces questions et sur les aspects qualitatifs des futures zones A et N. L'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT de l'Angoumois et la prise en compte du SRCE et du SRCAE mériteraient d'être détaillées et regroupées dans la partie G pour davantage de lisibilité. Une zone 1AUX sera créée pour la partie de la zone prévue pour son extension ; le règlement devra être modifié en conséquence. (Annexe 16)

- demande que le rapport de présentation et le PADD soient complétés pour démontrer que le PLU modère sa consommation d'espaces en respectant l'objectif du SCOT

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Ces documents doivent effectivement être modifiés conformément à l'article L151.5 du code de l'urbanisme et non L123.1. 3 comme cité dans l'avis de l'autorité départementale.

- Avis ARS : absence dans le rapport des sites historiques issus de la base de données « BASIAS ». Le site lié à la récupération de déchets de métaux d'alliages aux « Texiers » est situé en zone UXa ; la zone UB située à proximité devra faire l'objet d'une analyse (nuisances).

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : La zone UB qui entoure cette zone UXa, a fait l'objet d'une modification de zonage et le règlement devra être réactualisé par une évaluation de la pollution avant tout projet d'urbanisation (Annexe 14).

- L'ARS relève l'absence d'une analyse sur la santé et sur l'impact du PLU sur certains types de pollutions ou de nuisances potentielles.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Ces rapports seraient utiles en raison de l'intérêt que le Public porte à ces problématiques

- Préciser l'objectif démographique communal afin de mieux définir les besoins en logements et, par voie de conséquence, d'affiner les estimations des besoins en consommation d'espace ; adapter la densité suivant le type de zone à urbaniser

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Les besoins ont bien été évalués en page 258 du dossier mais demeurent des prévisions bien évidemment. En ce qui concerne la densité, il y a lieu d'apporter quelques précisions pour répondre aux interrogations du public et des propriétaires fonciers en particulier ;

- recommande de vérifier la nécessité d'ouvrir, à l'urbanisation, la zone 1AU située au lieu dit le Terrier de Bourguignolle .

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Il est nécessaire de modifier l'appellation de cette zone appelée 1AU sur le plan de zonage. En effet, le règlement en

fait mention (page 175 du dossier de présentation) en tant que zone 1AUb, ce qui induit que l'urbanisation prévue doit être proche de la zone UB qui lui est mitoyenne sur deux côtés. D'autre part, les deux autres côtés de cette zone sont desservis par deux routes dotés des réseaux de dimensions suffisantes. Cette zone peut donc demeurer constructible telle qu'elle l'était dans le POS.

- recommande d'indiquer dans le rapport le futur maillage du réseau viaire projeté –vélos et piétons- ainsi que les connexions entre quartiers :

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Ceci participe au cadre de vie et à la santé publique par la réduction des GES.

- Le syndicat mixte de l'Angoumois (SMA) :

- Dans sa séance du 21 juin 2016, le SMA (Scot) a approuvé le projet de Plan Local d'Urbanisme (Délibération N°2016.06.08). »Néanmoins, quelques précisions et compléments pourraient être ajoutés »

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Même si le SMA ne remet pas en cause le projet de PLU, il préconise de l'améliorer sur les aspects de préservation des milieux naturels et de diagnostic agricole, de production de logements, de réinvestissement urbain, de phasage des opérations d'urbanisation, de traitements des lisières urbaines ainsi que pour la prévention des risques. Une modification d'une partie de la zone N a été proposée avant le début de l'enquête ; le règlement devra en préciser le contenu et la localisation (Annexe 15)

- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente :

- L'avis du SDIS ne remet pas en cause le projet de PLU.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Cependant, il faut noter que les futures zones à urbaniser le seront dans le cadre d'opérations groupées et à ce titre feront l'objet d'une étude spécifique du SDIS.

- Le Centre régional de la Propriété Forestière :

- L'avis de cette organisme est une note générale à destinée à conseiller les collectivités locales lors de l'élaboration de leur PLU

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Il est intéressant d'intégrer ces informations dans le rapport de présentation qui seraient de nature à répondre pour partie aux préoccupations du syndicat des forestiers privés de la charente : voir observations du Secrétaire trésorier laissées sur le registre

- Le Conseil Départemental de la Charente :

- Outre une correction du numéro de la Route Départementale traversant la commune de Balzac, le Conseil départemental préconise des dispositions à prendre lors de la réalisation des OAP. il rappelle également la servitude dite de marchepied située le long du domaine public fluvial : article L2131-2, modifié par la loi N°2015-992 du 17 août 2012 – art.62.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : La servitude de marchepied doit être inscrite sur la liste des servitudes décrite à l'article L151.43.

- Le C.A.U.E :

- Quelques erreurs matérielles sont à corriger ; le CAUE apporte quelques conseils pour réaliser les OAP de Bourguignolle et des Charbonnauds

- Réseau de Transport d'Electricité :

- RTE demande le rajout du plan de servitudes et le déclassement des parties d'Espaces Boisés Classés situées sous ses lignes à haute tension qui sont au nombre de trois. De plus des amendements sont souhaités dans le règlement des zones à construire

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : En effet le PLU doit comporter la liste des servitudes selon l'article L151.43 et R*126-1 du code l'urbanisme. Pour les Espaces Boisés Classés traversés par des lignes électriques, il est recommandé de retirer ce classement sur les parties nécessaires à l'entretien variant de 30 à 40 mètres de large selon la puissance des lignes.

- La Chambre d'Agriculture de la Charente:

- * souhaite que la zone 1AUe soit rendue à la zone N, que la partie nord de l'OAP de Plessac soit retirée de la zone à urbaniser et que les linéaires de haies qualitatifs soient protégées. Une modification de la zone A est souhaitée.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : La zone 1Aue est destinée à recevoir un équipement médical complémentaire à celui existant ; pour l'OAP de Plessac,, la zone évoquée se situe au milieu d'une zone urbaine peut-être maintenue en l'état ; les linéaires de haies doivent être protégées ;

- La Ville de Saint Yrieix : Aucune observation

- La Ville de Vindelle : Aucune observation

- La Chambre de Commerce et d'industrie : pas de remarque à formuler

- Le Syndicat mixte de cohérence de la région de Cognac : pas de remarque particulière.

7 . Observations du Public :

Avec l'émergence des politiques de développement durable, la lutte contre l'étalement urbain, devenue priorité ces dernières années, a ainsi fait apparaître la problématique de l'équilibre entre développement économique, préservation du cadre naturel, agriculture et urbanisation .

La grande majorité des observations formulées par le Public concerne les restrictions de l'urbanisation

La totalité des observations sont d'ordre privé même si quelques personnes se sont montrées intéressées par le développement et les projets de la commune.

Au cours des cinq permanences, 40 personnes se sont présentées pour 30 dossiers ; seulement 12 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête, 4 courriers ont été déposés et 3 mèles reçus dans la messagerie dédiée à l'enquête.

. 6 personnes ont souhaité vérifier le classement de leurs parcelles

- 11 personnes dont les parcelles sont classées en zone N souhaitent qu'elles soient constructibles ; l'une d'elles se situe en zone Natura 2000.
- 6 personnes dont les parcelles sont classées en zone A souhaitent qu'elles soient constructibles
- 4 personnes dont les parcelles sont constructibles se sont renseignées sur le règlement des zones.
- 1 personne dont la parcelle est en zone UB souhaite construire
- 1 personne conteste la limite de la zone UB à l'extrémité de sa parcelle
- 1 personne , le secrétaire trésorier de Forestiers Privés de la Charente a formulé par écrit une demande au Commissaire enquêteur : émettre un avis défavorable

Au final, 17 personnes ont manifesté leur désaccord sur 1369 habitants (Insee 2013) soit 1,24 %. Parmi elles, 2 personnes possèdent des terrains a la suite d'un héritage dont les droits ont été calculés sur la bas du prix des terrains à la construction.

Quelques aménagements peuvent cependant être apportés sans augmenter pour autant la densification de l'urbanisation.

Observations reçues :

A la permanence du lundi 24 octobre 2016 de 9h à 12h :

- 1) Mme et Mr BOUCHERIT du hameau de la Chapelle sont venus vérifier si leurs parcelles 170 et 80 sont toujours constructibles :
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : la partie de ces parcelles située en zone UA demeure constructible ; l'autre partie est située en zone N . Elle l'est également mais dans les limites formulées au règlement d'urbanisme de la zone N du projet de PLU.
- 2) Mr PAILLOT parcelle 4 souhaite savoir si sa parcelle peut être constructible *COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Elle l'est dans les limites formulées au règlement d'urbanisme de la zone N du projet de PLU.*
- 3) Mr LEPLAT souhaiterait que sa parcelle ZI 127 à la font saint martin soit totalement constructible ;
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : la partie de la parcelle située en zone N est donc constructible dans certaines limites selon le règlement 'urbanisme.
- 4) Mr TAMISIER de la Chapelle souhaite savoir si sa parcelle 88 est toujours constructible.
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Aucune modification n'est intervenue car elle est située en zone UB et donc constructible selon le règlement d'urbanisme
- 5) Mr DIACONO souhaite savoir si son secteur, classé en zone N, était impacté
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Aucune modification n'est intervenue ; voir réponse ci-dessus concernant le règlement de la zone N

- 6) Mr DEMONT voulait savoir si dans son secteur ses parcelles ZC 393 et ZC 394 sont constructibles ;
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : non dans l'immédiat car elles sont classées en zone A ;
- 7) Mme DUBOIS voudrait que sa parcelle Z 239 soit constructible :
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ; cette parcelle a été classée en espaces naturels (zone N) afin d'éviter l'étalement urbain.
- 8) Mr KUHN souhaite savoir si sa parcelle AD 174 est constructible:
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : cette parcelle classée en zone UB pourra être constructible dès lors que des travaux d'aménagement permettront de désenclaver la parcelle 170 mitoyenne , ce qui suppose une opération groupée.

A la permanence du jeudi 27 octobre 2016 de 14h à 17h :

- 9) Mr NILLES souhaite que sa parcelle ZE 185 soit en zone constructible dès lors que les réseaux sont en limite de propriété et qu'une route dessert les cinq parcelles projetées.
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Cette parcelle est classée en zone Agricole, mais compte tenu de la proximité du centre bourg, elle pourrait évoluer à moyen terme lors d'une révision du PLU.
- 10) Mme BOUCHAUD et Mr GUINDON souhaitent que leur parcelle ZI 37 soit constructible
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Cette parcelle est classée en zone Agricole, mais compte tenu de la proximité d'une voie pourvue en réseaux, elle peut évoluer à moyen terme lors d'une révision du PLU
- 11) Mr MANEM parcelles AA11 et ZI49 : souhaite que ses deux parcelles soient constructibles
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : La parcelle AA11 pourrait être à terme constructible car elle est située en bordure d'un emplacement réservé destiné à réaliser une voie de désenclavement et après révision du PLU

A la permanence du samedi 5 novembre 2016 de 9 h à 12 h :

- 12) Mr TOURNEBARRAUD souhaite que le limite de constructibilité de sa parcelle 137 soit portée au niveau de la parcelle 138 appartenant à son voisin.
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : La limite de constructibilité a été définie dans le projet de PLU en prenant en compte le contour des habitations actuelles à dominante ancienne ; toutefois, la limite de la zone pourrait portée au niveau de la parcelle 138 dès l'instant où cela n'aura pas pour effet d'augmenter la densité des constructions.

- 13) Mr TARDIEUX parcelle ZB143 souhaiterait qu'elle soit rendue constructible
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : la priorité du projet de PLU est de conforter l'habitat en centre bourg et de maintenir l'aspect rural de la Commune. La parcelle doit demeurer en zone A
- 14) Mme ETOURNEAU est venue prendre connaissance du zonage de sa parcelle 19 ;
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Elle est située en zone 2AU et pourra être construite lorsque le PLU sera révisé sous réserve que cette parcelle entre dans le cadre d'une opération groupée.
- 15) Mr GIRAULT parcelles 5,6,7 et 183 souhaite ces terrains soient constructibles
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : cette zone doit demeurer dans l'immédiat en zone N ; la parcelle 183, actuellement cultivée pourrait être classée en zone A.
- 16) Mr LAVILLE parcelle 157 souhaite que son terrain soit constructible ;
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : il est classé en zone N et de ce fait la surface de construction supplémentaire est soumise à restriction. Il est à noter que cette parcelle se situe pour partie en zone Natura 2000

A la permanence du mercredi 16 novembre 2016 de 9 h à 12 h :

- 17) Mr Mme GHUICHOU parcelles 98 et 326/329 souhaitent savoir si leurs parcelles sont toujours constructibles.
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : les deux parcelles sont classées en zone N ;
- 18) Mr CAUMEIL habitant une zone UB située en centre bourg près d'un espace boisé classé et souhaite connaître l'avenir de la parcelle 48 de son lotissement et si il pourra bénéficier d'un assainissement collectif
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : L'espace boisé est conservé ; en son sein est prévue une liaison douce à l'emplacement réservé N°11. Pour les deux autres sujets le Conseil Municipal sera plus apte à apporter une réponse car ils n'entrent pas dans le cadre de l'enquête publique
- 19) Mme MARIDAT Suzanne épouse LAGRANGE et Mr MARIDAT Denis ont émis plusieurs remarques :
 - . Ils acceptent la zone 1AUa mais font remarquer qu'elle se termine en « queue de billard » dans la zone UA*.
 - . Ils souhaitent que la parcelle AA 111 soit constructible au motif qu'elle est actuellement séparée par de hauts murs de toutes parts.
 - . Ils demandent à ce que les parcelles ZI 266 et ZI 267 soient constructibles comme elles l'étaient dans l'ancien POS.*COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Pour le premier point, il est possible de modifier cette zone ; pour les deux autres points le passage en zone constructible remettrait en cause la modération de l'urbanisation.*

- 20) Mme DEBORDES Christine souhaite que l'emplacement réservé N°11 soit déplacé pour permettre d'atteindre les surfaces minimum nécessaires à une opération groupée :
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : la surface minimale doit pouvoir être réduite pour permettre l'opération
- 21) Mr LANDRE Pierre Secrétaire trésorier des forestiers privés de la Charente
Plusieurs observations ont été formulées :
 - absence de mise en ligne sur le site internet de la commune
 - absence des résultats d'applications : défrichements
 - absence des résultats des autorisations de coupes, de bilan de travaux de clôture, d'état des lieux des clôtures
 - absence d'une étude des boisements, d'un chapitre sur la coupe des EBC, de la prise en compte des enjeux forestiers
 - incohérences : constructions en zone N et EBC : elles sont interdites par la réglementation, les clôtures ne sont pas sur les limites cadastrales et contradiction avec le positionnement du CNPF sur les EBC à utiliser avec parcimonie.
 - Pour les essences préconisées se référer à la liste proposée par la DRAAF

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ::

- *Contrairement à la remarque du secrétaire trésorier des Forestiers Privés de la Charente, l'ensemble des dossiers soumis à l'enquête publique était disponible sur le site internet de la Commune « Balzac.Fr ». L'annonce était indiquée en première page et le détail dans l'onglet informations puis urbanisme ; une adresse de messagerie était aussi à la disposition du Public durant l'enquête : enquete.plu@balzac.fr*
- *Aucune construction n'est admise dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés*
- *En zone N, les constructions sont autorisées mais limitées selon le règlement*
- *Les EBC sont de 95.15 ha auxquels il faut rajouter les arbres remarquables qui font l'objet d'un inventaire particulier.*
- *Les essences préconisées dans ce projet de PLU sont celles proposées par le SMA (SCOT).*
Il conviendra d'apporter des réponses plus complètes à ce syndicat

A la permanence du mercredi 25 novembre 2016 de 14 h à 17 h

- 22) Mr LE GLOANNIC (parcelle 79) souhaite connaître l'avenir du bois qui lui appartient . Il est en Espace boisé classé et pour partie en zone protégée ; il a indiqué que la parcelle 79 n'était pas en EBC mais en culture depuis longtemps.
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Un erreur matérielle est à corriger sur cette parcelle ; quant à son bois, il demeure en EBC
- 23) Mr FANTIN souhaite que sa parcelle ZI 29 soit encore constructible comme elle l'était dans le POS

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : comme pour d'autres cas, il aurait été logique que cette parcelle soit constructible au moins sa partie située près de la route mais dans ce cas, le projet de PLU ne respecterait plus ses engagements de restrictions à l'urbanisation.

- 24) Mr VANIER (Indivision) Souhaiterait que la parcelle 127 soit constructible et il nous informe que la parcelle 287 n'est pas en Espaces Boisés Classés puisqu'elle est en culture
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : La parcelle 127 ne peut être constructible car classée en zone N. Pour la parcelle 287, il convient de vérifier sur place les dires de Mr Vanier car sur Geoportail cette parcelle semble cultivée mais avec la présence de quelques arbres
- 25) Mr COLLIN Jacques demande que l'espace tampon classée en zone **Ne** soit décalé vers le nord ouest de 50 à 70 m ;
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Cela semble difficile car ce déplacement réduirait les surfaces agricoles
- 26) Mr Mme PICHON Guillaume souhaiterait que leur parcelle 42 et 78 soient constructibles jusque à la limite de la zone inondable et comme elles l'étaient dans le POS et notamment pour une piscine
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : sans compromettre les engagements de restriction de l'urbanisation, le règlement peut prévoir en zone N la possibilité de construire une piscine ou annexe selon les termes de l'article L123-1-5 c) 4^{ème} alinéa
- 27) Mmes TARDIEUX Emilie et Marie :ont souhaité connaître le sort de leurs parcelles et les projets communaux
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Elles sont satisfaites des réponses
- 28) Mme Mr DOURSENAUD sont venus pour vérifier la constructibilité de leur terrain et de celui de leur fils. Ils étaient intéressés par les projets de la Commune
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : les réponses apportées leur convenaient
- 29) Mme BAUDINAUD Céline et Mr COLLIN Romain ; demandent à ce que les parcelles ZI 187, 189 et 190 soient constructibles comme elles l'étaient dans le POS :
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Ces personnes ont acquit ces parcelles en février alors que la procédure d'élaboration du PLU débutait le mars 2016. Cependant la parcelle 190 demeure constructible selon les règles du zonage UA, la parcelle 187 elle aussi à hauteur des limites de la parcelle voisine 186, le reste demeurant en zone A ; la parcelle 189 se trouve en zone N

- 30) Mr LUCAS JJ souhaiterait que sa parcelle 18 (et non 16 comme indiqué sur le registre) soit entièrement constructible tel l'ancien POS
COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Une partie de cette parcelle est constructible mais l'autre partie située à l'est pourrait l'être d'autant qu'elle comporte une voie d'accès à la route mais la aussi ne respecterait les restrictions d'urbanisation du PLU

8 . Réponses de la Commune aux observations du Public

1) Mme et Mr BOUCHERIT :

La zone N sur les fonds de parcelle a été créée pour empêcher les nouvelles constructions de se rapprocher de la zone Natura 2000 et d'impacter cette dernière.

2) Mr PAILLOT :

La parcelle se situe en zone naturelle pour éviter le mitage des espaces naturels et agricoles. La parcelle est inconstructible. Seule l'extension limitée des habitations existantes est autorisée ainsi que les annexes (de moins de 20m² et les piscines (cette précision sera apportée dans le règlement de la zone naturelle)) sont autorisées sous certaines conditions.

3) Mr LEPLAT :

Classer la parcelle ZI 127 en zone urbaine reviendrait à créer une extension linéaire le long de la voie qui borde la parcelle. Cette Parcelle se situe à l'extrémité nord du secteur de la Font Saint Martin. Ce secteur n'est pas le secteur de développement à renforcer.

4) Mr TAMISIER : Aucun commentaire

5) Mr DIACONO :

La zone N est non constructible. Seule l'extension limitée des habitations existantes est autorisée ainsi que les annexes (de moins de 20m² et les piscines (cette précision sera apportée dans le règlement de la zone naturelle)) sont autorisées sous certaines conditions.

6) Mr DEMONT :

Les parcelles sont classées en zones agricoles car elles se situent dans un environnement à dominante agricole et le secteur n'est pas un secteur de développement urbain. Les parcelles sont non constructibles. Seule l'extension limitée des habitations existantes est autorisée ainsi que les annexes (de moins de 20m² et les piscines (cette précision sera apportée dans le règlement de la zone agricole)) sont autorisées sous certaines conditions.

7) Mme DUBOIS :

Le secteur de Peusec n'est pas un secteur de développement urbain.

8) Mr KUHN :

La parcelle sera constructible par le biais d'une opération d'ensemble dont la taille minimale est définie dans l'OAP du Peu de Saint Amant et en cohérence avec l'urbanisation des parcelles environnantes.

9) Mr NILLES :

Classer la parcelle en zone urbaine reviendrait à acter une extension linéaire et augmenterait la consommation des espaces agricoles.

De plus, ce secteur n'est pas un secteur de développement urbain. Ce sont les terrains du centre bourg qui sont privilégiés pour accueillir de nouvelles constructions.

10) Mme BOUCHAUD et Mr GUINDON :

Cette parcelle était constructible dans le POS, toutefois, elle n'a pas été construite pendant l'application du POS. Le projet a recentré le développement de Balzac vers le centre bourg plutôt que de privilégier la poursuite des extensions linéaires des constructions le long des voies.

11) Mr MANEM :

Le projet porté par l'emplacement réservé doit être réalisé et les réseaux développés pour être en capacité suffisante avant de classer le secteur en zone constructible.

ZI49 : Cette parcelle était constructible dans le POS, toutefois, elle n'a pas été construite pendant l'application du POS. Le projet a recentré le développement de Balzac vers le centre bourg plutôt que de privilégier la poursuite des extensions linéaires des constructions le long des voies.

12) Mr TOURNEBARAUD :

Toutefois, le trait de la limite entre la zone UA et la zone N peut être porté au niveau de la parcelle 138 sans conséquence sur le projet de développement de la commune.

13) Mr TARDIEUX :

Classer la parcelle en zone urbaine reviendrait à acter une extension linéaire et augmenterait la consommation des espaces agricoles et augmenterait la capacité d'accueil du PLU et changerait l'économie générale du PADD.

De plus, ce secteur n'est pas un secteur de développement urbain. Ce sont les terrains du centre bourg qui sont privilégiés pour accueillir de nouvelles constructions. Maintien en zone A

14) Mme ETOURNEAU :

De plus les réseaux au droit de la parcelle ne sont actuellement pas en capacité pour autoriser la construction immédiate d'une construction. C'est pourquoi la parcelle est classée en réserve foncière 2AU.

15) Mr GIRAULT :

Le classement en zone Naturelle de ces parcelles est justifié par les ouvertures visuelles sur le paysage. Permettre la constructibilité de ces parcelles couperait la vue et la préservation de ces ouvertures visuelles. C'est pour cela que le classement en zone Naturelle a été fait : interdire la construction de toute nouvelle construction même agricole.

16) Mr LAVILLE :

La parcelle était classée en zone Naturelle dans le POS. La situation de cette parcelle le long de la Charente, dans la continuité d'un espace naturel ne justifie pas le classement en zone constructible mais plutôt le maintien de la préservation en zone Naturelle.

La parcelle se situe en zone naturelle pour éviter le mitage des espaces naturels. La parcelle est inconstructible. Seule l'extension limitée des habitations existantes est autorisée ainsi que les annexes (de moins de 20m² et les piscines (cette précision sera apportée dans le règlement de la zone naturelle)) sont autorisées sous certaines conditions.

17) Mr Mme GUICHOU :

Parcelles 98 et 326/329 étaient classées en zone Naturelle dans le POS. Le PLU acte le maintien de ces parcelles en zone Naturelle car en second rang extérieur de constructibilité des zones urbaines, non prioritaires pour le développement urbain.

18) Mr CAUMEIL : Néant

19) Mme MARIDAT Suzanne épouse LAGRANGE et Mr MARIDAT Denis :

*La zone UA * peut être modifiée pour permettre à la zone d'être plus facilement constructible au nord de l'emplacement réservé. Modification du zonage.*

20) Mme DEBORDES Christine :

L'ER 11 est placé de telle manière que les parcelles seront constructibles essentiellement sur la rive Nord. De plus c'est la municipalité qui porte le projet de création de voie, donc le propriétaire n'aura qu'un investissement minimal sur la constructibilité de la parcelle.

La remarque aurait été pertinente, si le demandeur devait supporter l'investissement de la voirie et des réseaux sur le secteur.

La taille minimale d'opération sera portée à 5000m²

21) Mr LANDRE Pierre :

le rapport de présentation sera complété afin de répondre au mieux aux attentes des forestiers. Toutefois, pour l'heure il est difficile de répondre sur les changements et modifications qui seront et pourront être intégrés dans le PLU.

22) Mr LE GLOANNIC : Cette erreur sera corrigée, l'EBC sera supprimée sur la parcelle 79.

23) Mr FANTIN :

Cette parcelle était constructible dans le POS, toutefois, elle n'a pas été construite pendant l'application du POS. Le projet a recentré le développement de Balzac vers le centre bourg plutôt que de privilégier la poursuite des extensions linéaires des constructions le long des voies.

24) Mr VANIER (Indivision)

l'EBC sera supprimée sur la parcelle 287.

Classer la parcelle ZI 127 en zone urbaine reviendrait à créer une extension linéaire le long de la voie qui borde la parcelle. Cette Parcelle se situe à l'extrémité nord du secteur de la Font Saint Martin. Ce secteur n'est pas le secteur de développement à renforcer.

25) Mr COLLIN Jacques :

Cette bande fait partie d'une OAP et la volonté de la municipalité est de marquer une limite claire entre l'espace urbain et l'espace agricole.

Décaler cette zone vers le nord libérerait un potentiel à construire supplémentaire qui modifierait l'économie générale du PADD et augmenterait la capacité d'accueil qui est déjà importante.

Avis défavorable.

26) Mr Mme PICHON Guillaume :

Volontairement, à la demande des PPA, les arrières de parcelles ont été sortis de la constructibilité à proximité d la zone inondable et classés en zone naturelle.

La parcelle est inconstructible. Seule l'extension limitée des habitations existantes est autorisée ainsi que les annexes (de moins de 20m² et les piscines (cette précision sera apportée dans le règlement de la zone naturelle)) sont autorisées sous certaines conditions.

27) Mmes TARDIEUX Emilie et Marie : Néant

28) Mme Mr DOURSENAUD : Néant

29) Mme BAUDINAUD Céline et Mr COLLIN Romain :

Le PLU acte le passage de ces parcelles en zone agricole car en second rang extérieure de constructibilité des zones urbaines, non prioritaires pour le développement urbain.

Problème : concentration des eaux pluviales sur la parcelle et nécessité d'être régler en partie par la réalisation de l'ER n°3.

30) Mr LUCAS JJ :

Cette parcelle était constructible dans le POS, toutefois, elle n'a pas été construite pendant l'application du POS. Le projet a recentré le développement de Balzac vers le centre bourg plutôt que de privilégier la poursuite des extensions sur les Chabots.

Le PLU acte le passage de ces parcelles en zone Naturelle car en second rang extérieur de constructibilité des zones urbaines, non prioritaires pour le développement urbain.

Au final, la Commune de Balzac aura donné satisfaction à 12 demandes en totalité ou partiellement et a maintenu sa position sur 15 autres demandes ; 3 personnes s'informaient

A Puymoyen le 20 décembre 2016


Jean-Pierre GRAND
Commissaire Enquêteur