

Michel MOUSSEAU  
21 Avenue de Touraine

Loudun le 29/09/2017

86200 - LOUDUN

[michel.mousseau@yahoo.fr](mailto:michel.mousseau@yahoo.fr)

tel 05 17 35 60 00

tel 06 14 64 33 73



Monsieur le Maire,  
Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je suis propriétaire , depuis 2008, de la propriété cadastrée :

AH 295	1846 m2	sol
AH 285	423 m2	sol
AH 287	2799 m2	jardin d'agrément
AH 165	3729 m2	jardin

Les qualificatifs sont ceux qui figurent dans mon acte d'achat.

Le document d'urbanisme alors applicable était le POS approuvé le 24/11/2000 et modifié et simplifié les 26/9/2002 et 22/12/2005.

Les parcelles AH 295, AH 285, AH 287 étaient classées en zone UB2 et la parcelle AH 165 en UH2.

Pour le secteur UB2 le COS était de 0,20 soit un droit à construire d'environ 1 000 m2  
Pour le secteur UH2 aucun COS était indiqué mais l'emprise au sol était limitée à 50%.

**P.J. note d'urbanisme mairie Loudun du 14/1/2008**

C'est dans ce contexte que j'ai acheté cette propriété en ayant même vu, de la part de mes vendeurs, un document de la mairie relatif à la possibilité d'implanter une moyenne surface de vente. En effet mes vendeurs avaient eu des contacts avec ce type de clients.

Au mois de juin dernier, fortuitement mais cela me semble normal à ce stade du projet, la mairie me demande si je serais opposé à la cession d'une partie de la parcelle AH 287 dans le cadre du projet de l'agrandissement de la maison médicale (parcelle AH 286). Je réponds que non car ensuite la configuration de l'ensemble aurait vraiment une forme bizarre et ne faciliterait pas mon projet de vente de

l'ensemble. Ma propriété est en vente depuis environ 4 ans et sans succès.

Je dois avouer que, indépendamment de la suite, j'ai apprécié cette démarche car elle est constitutive d'une vraie consultation/information.

Le projet a cependant dû prospérer car à mon retour de vacances mes voisins m'informent que la mairie s'intéresserait à mon terrain. Je réponds que je suis au courant mais que j'ai dit que je ne voulais pas. Je me rends à la mairie pour obtenir un rendez vous avec Monsieur le Maire, que j'obtiens pour début octobre, et profite de mon déplacement pour jeter un œil sur les documents composant le PLU actuellement à l'enquête. Ma vie professionnelle m'avait amené à "baigner" dans les affaires publiques et depuis ma retraite, sans doute saturé, je ne m'étais pas du tout intéressé à la vie politique locale. J'étais sur mon dernier poste Directeur général des services d'une ville de 190 000 habitants et de sa communauté d'agglomération REIMS-métropole.

SURPRISE et HORREUR en regardant le plan car ma propriété est classée à 75 % de sa superficie en espace vert protégé. L'ensemble est bien en zone U mais seules les parcelles AH 295 et AH 285 échappent à ce classement soit 2269 m<sup>2</sup> sur les 8797 m<sup>2</sup>.

Ma stupeur est encore plus grande quand je m'aperçois que ce zonage remonte au dernier document d'urbanisme de 2013 ?

En fait, un urbaniste, voyant vraisemblablement que sur mes 2 parcelles ne figuraient aucune construction ainsi que sur les 2 terrains qui suivaient, a dû estimer qu'il convenait de "geler" ces terrains pour en faire des espaces verts protégés. Je n'ose pas imaginer que le projet de maison médicale était déjà dans les tuyaux et que cela aurait pu être une façon d'acheter du terrain non constructible au lieu d'acheter du terrain constructible. Je ne ferais pas ce procès. Par contre je trouve inadmissible que, devant le nombre de terrains qui, pour diverses raisons, ont été ainsi classés, tant publics que privés, il n'y ait pas eu d'informations particulières. Sur ma propriété qui, intra muros, est significative en volume et superficie cadastrale j'ai eu 3 touches sérieuses pour la vendre. J'ai compris, qu'à part moi, personne n'envisageait d'en faire une simple résidence (la maison principale environ 500 m<sup>2</sup>), tous les contacts vont dans le sens d'un "hébergement de luxe" ou pour le moins "collectif" sans que je puisse vous définir des projets que l'on ne m'a pas forcément présentés. L'un devant concerner un accueil pour personnes âgées. Un autre concernait un projet d'accueil de jeunes dans un cadre famille d'accueil avec prix de journée. A l'occasion de tous ces projets il a toujours été question, de la part de mes interlocuteurs, de construire quelque chose dans le parc... piscine, extension de bâtiments... Je ne peux, bien évidemment, rien préciser car on ne m'a certainement pas tout dit et quoi qu'il en soit ces projets ont dû avorter.

Par contre je constate à la lecture du PLU que tout cela va dans le sens des objectifs des rédacteurs, donner de la vie au centre ville, faire revenir des gens en centre ville....

Cependant pour en revenir, au trait de l'urbaniste sur le plan, il y a quelque chose qu'il ignorait puisque cela ne figure pas sur le plan, mais j'ai 2 constructions qui existent dans le parc. Je ne comprends pas pourquoi mais je vous joins un extrait de l'acte d'achat qui, dans la désignation des biens vendus, précise :

Préau

Autre petite dépendance dans le parc

*P.J. Extrait de l'acte d'achat avec désignation des biens et extrait cadastral*

*P.J. preuve complémentaire (amiante dans le préau)*

*P.J. plan cadastral avec figuration des 2 emplacements et chemin d'accès et réseau E.U.*

Ces 2 éléments sont pour le premier situés sur la parcelle AH 287; Préau certes mais carrelé au sol, avec électricité, toiture, et desservi par le tout à l'égout. En fait il lui manque 2 murs, l'un en façade et un côté pour constituer un vrai bâtiment fermé. Sa superficie au sol est d'environ 80 m<sup>2</sup>.

Pour le second il est situé sur la parcelle AH 165 et dans le cadre de mon activité de chambres d'hôtes j'en ai complété l'aménagement, après des travaux INTERIEURS pour l'affecter en gîte.

Il représente une surface au sol d'environ 50 m<sup>2</sup>.

*P.J. Je joins une photo du bâtiment lors de l'achat.*



Si la logique du dessin était de geler les terrains vides de toute occupation ...et si la logique était de geler tous les terrains d'une certaine dimension, je ne comprends pas pourquoi certains terrains qui me sont très proches y échappent. Le dessinateur pouvait également ne pas savoir que les parcelles AH 287 et AH 165 étaient rattachées à la seule parcelle 295. La 287 aurait pû être le prolongement de la 295 et la 165 le prolongement de la 330 ?

Qui plus est sur la parcelle 165, certes il y a de l'herbe à vache et à part quelques cerisiers essentiellement des fruitiers que j'ai moi-même plantés. Par contre sur la parcelle 287 il y a un vieux sequoia (150 ans me dit on) dont la tête a été coupée vraisemblablement à l'occasion de...tempête..? J'aurais compris si, après une visite sur les lieux, des professionnels avaient proposé le classement en "élément remarquable".

### **P.J. photos**

Enfin le syndrome du trait droit conduit, même si cela ne me concerne pas directement, pour les 2 terrains qui sont contigus aux miens et pour celui qui suit à découper une parcelle cadastrale en 2. La parcelle 156 a une partie en zone U "non espace vert protégé" et une partie protégée. Il en va de même pour la 159 et peut être même pour la 156  
Cela ne va pas être simple quand il va falloir appliquer le règlement et risque de litiges ou contestations

Outre ces éléments, depuis cette terrible nouvelle je n'ai cessé de faire des recherches et examiner des documents.

La mairie de Paris et d'autres (Luxeuil les bains....) définissent ainsi un "espace vert protégé" :

**"Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s), que le PLU protège, en application de l'article L 123-1.7° du Code de l'urbanisme pour son rôle dans le maintien des équilibres paysagers, écologiques, sa qualité végétale ou arboricole"**

J'ai beau m'interroger, à part le fait que l'on "protège" mon terrain, je ne vois pas bien le rôle qu'il tenait. Mon terrain, pour le côté paysager est invisible de la rue sauf pour les pointes de certains arbres, pour l'écologie je n'ai pas d'espèces particulières, à part mes oies et poules en liberté, quant à la qualité végétale ou arboricole je viens de l'évoquer.

J'ajouterais que pour les espaces verts paysagés il est question dans toutes les lectures tant juridiques que de commentaires d'une continuité. Or les 4 ou 5 parcelles concernées sont certes en continu car le dessinateur a tiré un trait droit (sans tenir même compte des parcelles cadastrales) mais sont séparées par des murs, ne sont pas visibles de la voie publique et encore moins accessibles de ces voies. Ou est la continuité au sens accès public ?

J'ai beaucoup, dans mes réflexions, été inspiré par le rapport de la commission d'enquêtes sur le PLU de la ville de TOULOUSE. Une commission avec 1 président et 2 membres titulaires qui a établi un rapport de 323 pages sur le PLU de Toulouse en 2016. (document accessible sur le net).  
Je vais livrer ci-dessous les écrits de cette commission à propos de la notion de "protégé" :

**Enquête publique TA n° E12000251/31 : révision du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse.**

313 / 323

**Au titre de l'AVIS de la commission :**

**Le classement "protégé" d'éléments du paysage remarquables (EBP éléments bâtis, EVP espaces verts) est approuvé majoritairement, et la commission d'enquête y adhère, comme un**

**vecteur de la protection du patrimoine remarquable et de développement durable, à la condition que cela s'instruise de façon impartiale et objective.**

**S'il est évident que cela doit s'appliquer, sans réserve, dans le domaine public, sous la responsabilité des décideurs dûment mandatés, ça l'est beaucoup moins dans le domaine privé, compte tenu de l'atteinte significative au droit de propriété. En effet ce type de protection limite la liberté de disposer de son bien sans aucune compensation. Elle doit donc répondre positivement à un bilan « intérêt général - intérêt-privé » pour être validée. Ce bilan nécessite d'être instruit par une autorité légitime, dans le cadre d'une démarche rigoureuse ne laissant la place ni au subjectif, ni à l'arbitraire. Il doit conduire à un avis motivé s'appuyant sur des études sérieuses. L'objectivité d'une telle démarche impose l'organisation d'une concertation avec tous les acteurs concernés, notamment des propriétaires impactés.**

"Vous pardonnerez la mauvaise qualité de ce copier-coller"

Plusieurs éléments ressortent de cet avis :

Instruction impartiale et objective,  
atteinte significative au droit de propriété,  
étude sérieuse.  
concertation

JAMAIS quelqu'un n'est venu voir les espaces concernés par ce classement.

Mais avant son AVIS sur le PLU ladite commission a fait divers constats sur cet aspect du PLU (espaces verts protégés) :

#### **0.1.7 – Espaces Verts Protégés (EVP) et Espace Boisé Classé (EBC)**

**Plusieurs requêtes s'intéressent à ces aspects du PLU :**

**- la définition de « Espaces verts » apparaît dans le lexique page 110 mais pas dans le corps du règlement. Il convient de la compléter. Il est souvent constaté que des EV sont positionnés sur des bâtis existants. Est-ce à dire qu'en cas de destruction du bâti (incendie) il sera interdit de le reconstruire ? d'autres EV semblent correspondre à un élargissement de voirie (par exemple B26 DGR 99)**

**et il est alors supputé que cela permettrait à la collectivité d'exproprier au coût de terrains non constructibles.**

**le projet propose la création d'un nombre important d'EVP et soulève des interrogations, notamment de la part des propriétaires concernés,**

**quelle est la définition précise des 3 types « d'espace accompagnant le bâti ». K17 (T26)**

**comme pour les EBP l'utilisation de cet outil introduit une réglementation « à la parcelle » subjective dans son choix et pénalisant les propriétaires pour les efforts qu'ils ont fait d'eux**

**118 / 323**

**Enquête publique TA n° E12000251/31 : révision du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse.**

#### **0.1.7 – Espaces Verts Protégés (EVP) et Espace Boisé Classé (EBC)**

**mêmes en entretenant « un beau jardin ». Tous soulignent une contrainte forte sur leur propriété, sa dévaluation et l'absence de compensation.**

**- souhait de transparence et d'équité pour les choix effectués : si des personnalités, propriétaires de jardins remarquables, sont ils bien soumis au même régime (exemples) ?**

**- beaucoup considèrent ce classement comme une volonté de faire paraître Toulouse « ville verte » et d'avoir un bon score de m<sup>2</sup> verts.**

**N'est-ce pas alors une défausse de la ville et du secteur public au détriment du secteur privé ?**

**Certains notent que les EV publics sont parfois très mal entretenus et que si des EV de particuliers sont « remarquables », c'est aux frais des propriétaires.**

**Et après ces observations , la commission a proposé, dans ses conclusions et après réponse de la personne publique responsable du projet, de supprimer "retirer" un grand nombre d'Espaces verts protégés du PLU.**

## PIECE JOINTE

### P.J. les réserves de la commission de la page 318 à 322

Je me suis demandé si LOUDUN était à ce point en manque d'espaces et si les habitants manquaient à ce point d'oxygène ou si leur désir fou de regarder de la verdure à satiété ne pouvait pas être comblé, autrement qu'en classant en espaces verts protégés des parcelles :

non visibles de la rue

inaccessibles, autrement que par l'entrée des maisons actuelles

qui ne présentaient pas un caractère particulier

La réponse est NON :

la ville est aérée, très peu d'immeubles et quasiment en bordure de grands espaces

La pression foncière, je ne l'ai pas perçue ! Il est même précisé qu'elle est "détendue"

Et le PLU lui-même affiche un objectif de 15 constructions/an ?

dans le cas qui me préoccupe, la simple application de bon "sens" permet de s'assurer qu'il n'y aura pas sur

cet emplacement de demandes exceptionnelles et que le caractère paysager sera conservé.

On ne peut pas envisager de faire n'importe quoi sur ces parcelles compte tenu de la qualité du bâti existant et des incidences qu'aurait ce "n'importe quoi" sur ce bâti.

Par ailleurs et si l'on veut éviter.... Je ne sais quoi... il y a des manières plus douces pour y parvenir.

Le rapport de présentation lui-même souligne cette lapalissade :

**"le titre : LOUDUN pole de territoire rural"**

Pour ce qui concerne les espaces verts protégés le rapport de présentation du PLU précise :

### PLU LOUDUN

#### Rapport de présentation –

- Avril 2017

page 46

#### Les Espaces Verts Protégés

**Certains espaces plantés, libres situés dans le centre historique, l'agglomération, ont été identifiés et inscrits au PLU en « Espaces Verts Protégés ». Les EVP concernent à la fois des espaces verts publics et des jardins privés. Ils couvrent également les bandes paysagères à maintenir ou à créer de part et d'autre des voies classées à grande circulation.**

**Cette trame EVP permet de protéger les espaces verts, les espaces de respiration, les jardins qui participent à la qualité visuelle du centre-ville et au cadre de vie agréable.**

Permettez moi de retenir 2 éléments de ces objectifs et qualificatifs :

Certains espaces plantés LIBRES

Les jardins qui participent à la QUALITE VISUELLE et au cadre de vie agréable..

Pour ce qui me concerne ces espaces ne sont pas LIBRES et participent encore moins à la QUALITE VISUELLE, dans la mesure où le mur le moins haut doit être de 2 m et celui sur la voie publique d'environ 3 m.

Enfin il est extrêmement intéressant de noter, dans les AVIS obligatoires des différentes personnes publiques figurant dans le dossier, celui du CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE (délégation de la nouvelle aquitaine)



Cet AVIS, pour un point qui ne me concerne pas, et qui concerne les EBC (espaces boisés classés) dit à la commune : "vous avez fait fort en classant tous les espaces boisés en EBC, vous ignorez vraisemblablement le caractère réglementaire de ce classement et le contexte de la gestion forestière"

#### **P.J. avis du CNPF**

Ce même avis souligne, pour le classement en élément de paysage à protéger, un élément essentiel et déterminant qui a du vraisemblablement échapper aux rédacteurs du règlement :

**"le classement en élément de paysage à protéger (art L 123-1-7) n'est désormais plus applicable aux espaces boisés (loi du 13 octobre 2014). Il s'agissait d'une mesure de protection plus souple que l'EBC dont l'instauration permettait la mise en place d'une réglementation particulière adaptée à chaque élément boisé identifié. Les prescriptions étaient précisées dans le règlement du PLU. Toute modification d'un élément ainsi classé nécessitait une déclaration préalable. Les prescriptions des espaces boisés ainsi classés sont désormais celles prévues par l'article L 130-1.**

**"Comment classer"**

**"Les éléments à protéger doivent se limiter à des enjeux bien identifiés, Ce classement doit être motivé par des raisons d'urbanisme, exposées dans le rapport de présentation du PLU....."**

**"Lors des études préalables au PLU, il est donc indispensable d'établir un diagnostic précis des espaces boisés pour identifier les plus sensibles et limiter le classement à ceux dont la conservation est essentielle"**

En effet je sais, comme les autres propriétaires concernés par les EVP? que mes parcelles sont concernées parceque la première chose que l'on fait est de regarder le PLAN et que l'on voit du vert et une légende qui indique "espace vert à protéger".

Par contre dès que l'on regarde dans le règlement que NENNIE..... des EVP.

AUCUNE PRESCRIPTION PARTICULIERE..... RIEN

Que peut on y faire ?

Qu'est ce qu'on ne peut pas faire ?

OUI le PLU aurait du faire allusion dans chaque zone concernée à ces EVP, or il n'y a pas la moindre trace.

Est-ce une clause d'annulation ? Devant le manque d'information et le nombre de personnes concernées, le manque d'informations individuelles ou pour le moins collectives sur le fait d'attirer l'attention sur la thématique, la qualité du diagnostic (pour ce qui me concerne jamais personne n'est venu se rendre compte), la concordance des enjeux, la définition même des EVP..... On peut légitimement s'interroger.

Le PLU actuel qui a conduit, pour ce qui me concerne à ce classement, au moins pour les espaces protégés au titre des éléments remarquables, définissait dans son règlement les possibilités ou impossibilités. Il y avait d'ailleurs, pour ce qui me concerne quelques petites possibilités.

Pour conclure j'adhère parfaitement à l'avis de la commission d'enquête de Toulouse qui précise :

**Avis de la CE**

**La CE enregistre la réponse du responsable du projet qui n'appelle pas d'observation de sa part. Compte tenu de l'absence de toute compensation et de la forte atteinte au droit de propriété il faudra que l'intérêt général soit parfaitement établi et incontestable pour justifier un bilan positif du classement EVP par rapport au préjudice subi par le propriétaire.**

**La CE reste dubitative quant au désir de vouloir "régenter" les jardins privés et materner des propriétaires privés pour qu'ils maintiennent la beauté de leur jardin dont ils sont les instigateurs, alors que bon nombre de parcs publics sont a contrario peu flatteurs**

Je demande donc :

le déclassement des parcelles AH 287 et 165 (qui me concernent) de la notion de EVP  
Dans une logique plus collective le déclassement des parcelles AH 154, 155 AH 156 et sous réserve de bien comprendre le plan de la 159

Je souhaite que ma demande soit examinée avec le plus grand soin, ce dont je ne doute pas, et je vais faire part dès mon rendez vous en Mairie de ces propositions.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire-enquêteur, tout en vous remerciant pour cette longue lecture, à l'assurance de ma considération distinguée.



Michel MOUSSEAU





Notaire second

Plus-value

Rép. N°

12



Taxe N°

Pe 8 / 00017712

19 MARS

2008

Vente

par Mr et Mr Mario CRESPIN

au profit de

Mr Michel MOUSSEAU

S.C.P. CHEVALIER et ANGLADA

Notaires Associés

CHINON (Indre-et-Loire)

- le Vendeur à sa nouvelle adresse postale : 2, rue des Tardillets  
« Nouzilly » 86200 CHALAIS

- l'Acquéreur à l'adresse du bien objet de la présente vente.

### PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

*(Articles L. 271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation)*

Cette vente a été précédée d'un avant-contrat en date du **22 décembre 2007**

L'Acquéreur reconnaît que cet acte lui a été notifié par la remise d'une copie qui lui en a été faite, le 22 décembre 2007 et déclare : **(Annexe numéro 1)**

- avoir bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- ne pas avoir exercé sa faculté de rétractation,
- requérir le notaire soussigné de régulariser la vente.

En conséquence, les dispositions relatives à la protection de l'acquéreur immobilier ne sont pas applicables aux présentes, tel qu'en dispose l'alinéa 4 de l'article L. 271-1 du même code.

### VENTE

Le Vendeur, cède, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions particulières éventuellement prévues plus loin, à L'Acquéreur, qui accepte, les biens dont la désignation suit :

### DESIGNATION DES BIENS VENDUS

#### Commune de LOUDUN (Vienne)

Une propriété située dite commune, 21, avenue de Touraine, comprenant :

- Au sous sol : trois pièces, buanderie, WC, chaufferie (chaudière au fuel), cave voûtée sous le sous-sol.
- Au rez de chaussée : grande entrée, bureau, salle de billard, salon, salle à manger, cuisine, salle de bains, WC.
- Au premier étage : cinq chambres dont trois avec salle de bains, un cabinet de toilettes avec WC.
- Au deuxième étage : six chambres dont deux avec salle de bains, un cabinet de toilettes avec WC.
- Grenier au dessus

Grande dépendance comprenant:

- Au rez de chaussée : trois pièces,
- Au dessus : quatre pièces.

Préau

Autre petite dépendance dans le parc.

MC  
LC. 19





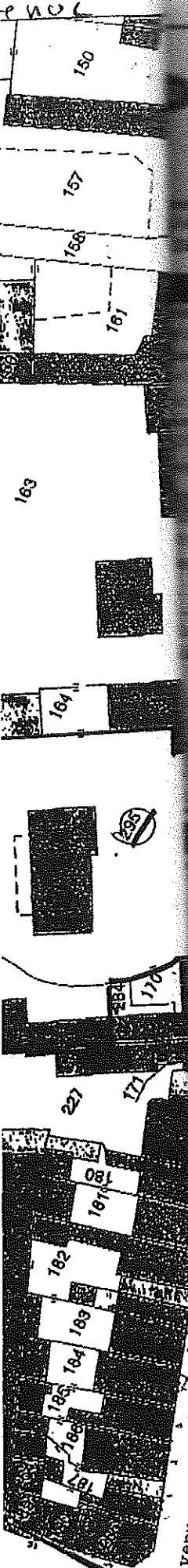
MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,  
DES TRANSPORTS ET DU TOURISME

DATE DE DÉPÔT  
 JOUR MOIS ANNÉE  
 14 01 08 | R.U | 086137108 | N° DOSSIER 1100016

### RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ÉTAT

La présente notice d'urbanisme en quatre feuillets identiques doit être adressée ou déposée, avec les plans de situation et les plans de situation où est situé l'immeuble. Le quatrième feuillet est conservé par le demandeur. La situation de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il est conseillé de demander un certificat d'urbanisme.



1 - DEMANDEUR

NOM, PRÉNOM : SCP PIERRE PROCHASSON ET HELENE CHEVALIER

ADRESSE : PLACE DE LA GARE BP 223 37500 CHINON

Approuvé à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné  
 Le 19 mars 2008

Le terrain est l'lot de propriété constitué par la parcelle, ou par l'ensemble des parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Le terrain est-il bâti ?  OUI  NON

Le terrain est-il situé dans un lotissement ?  OUI  NON  ne sait pas

NUMÉRO DU OU DES LOTS

LOTISSEMENT AUTORISÉ LE

NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR

3 - Je certifie exacts les renseignements mentionnés dans les rubriques ci-dessus. (Signature)

À CHINON  
 Le 31/12/2007

La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour par l'autorité indiquée ci-contre. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Les renseignements relatifs à l'alignement ne concernent que la voirie communale (1).

(1) Préciser : nationale ; départementale ; ou communale.

A - DROIT DE PRÉEMPTION

Bénéficiaire du droit de préemption : la Commune de Loudun

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) : .....

La zone d'aménagement différencié (Z.A.D.) : .....

Le périmètre provisoire d'une Z.A.D. : .....

La zone de préemption "espaces naturels sensibles des départements" : .....

Sur le terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption et mentionner l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

B - DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le régime d'urbanisme (R.N.U.) : .....

La zone (P.O.S.) - Zone : UB(3) UH2

La mise en valeur de : .....

La zone (P.A.Z.) de : .....

APPROUVÉ LE : 24/11/2005

EN RÉVISION LE : 22/12/2005

TODORIC le 26/09/2008

C - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique

Terrain situé dans un site Inscrit

Terrain situé dans un site classé

Terrain concerné par le plan d'alignement

Approuvé le : .....

Zone de protection du patrimoine architectural et urbain et paysager

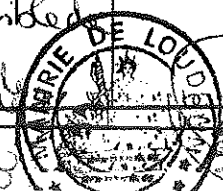
E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

zone 1A = très faible mais non négligeable

zone contaminée par les termités (susceptible)

zone à risque d'explosion au plomb (aérien)

FAIT A LOUDUN LE 14 Janvier 2008 POUR LE MAIR L'Adjoint délégué à l'Urbanisme



## CONCLUSIONS

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Local	Matériau	Non visé par l'annexe 13-9 <sup>1</sup>	Présence d'amiante		Sur décision de l'opérateur	Après analyse	N° pré	Etat <sup>2</sup>	S/R <sup>3</sup>
			Oui	Non					
<b>Annexes</b>									
Toiture sur préau	Plaques ondulées en fibre ciment	x	x		x			BE	Pro les Voir

1) annexe du Code de la Santé Publique (codifiant l'annexe du décret n° 96-97 modifié) ; 2) 1, 2 ou 3 pour les flocages, calorifugeages état de conservation ou DE = état dégradé pour les autres matériaux et produits ; 3) S = susceptibles de contenir de l'amiante et destructifs ou inaccessibles directement (pas de moyen d'accès), R : refus de prélèvement ou d'analyse par le donneur d'ordre.

Nota :

Enduits projetés = Enduits épais de type crépis

Panneaux de cloisons = Panneaux préfabriqués des cloisons démontables



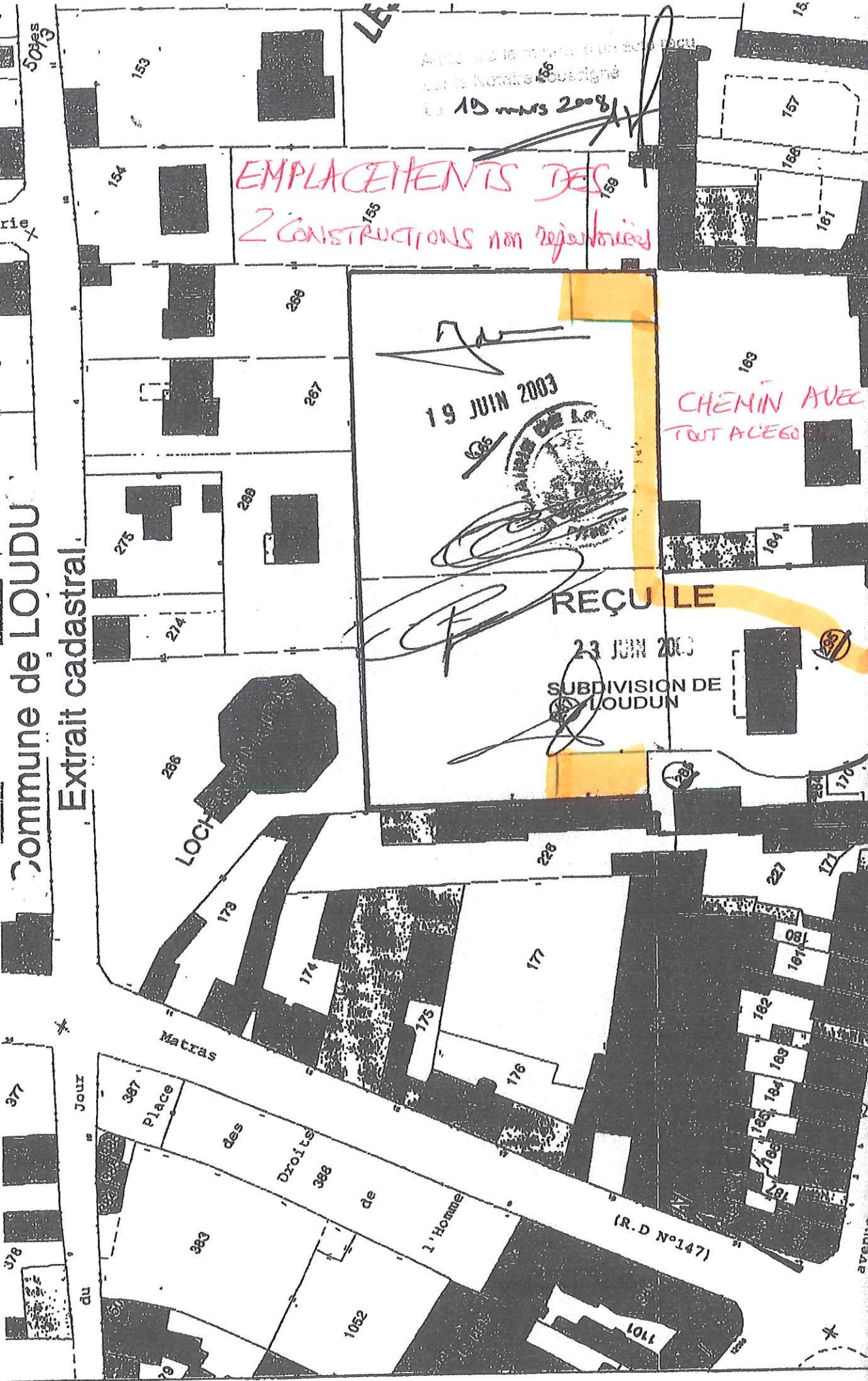
Cabinet JOLI - diagnostiqueur indépendant depuis 1997 membre du réseau Alizé.  
Titulaire d'une assurance "MMA entreprise" 114.231.812  
Code APE 742 C - Siret Poitiers 312 463 201 00045 - [www.alize86.com](http://www.alize86.com)

N° doss

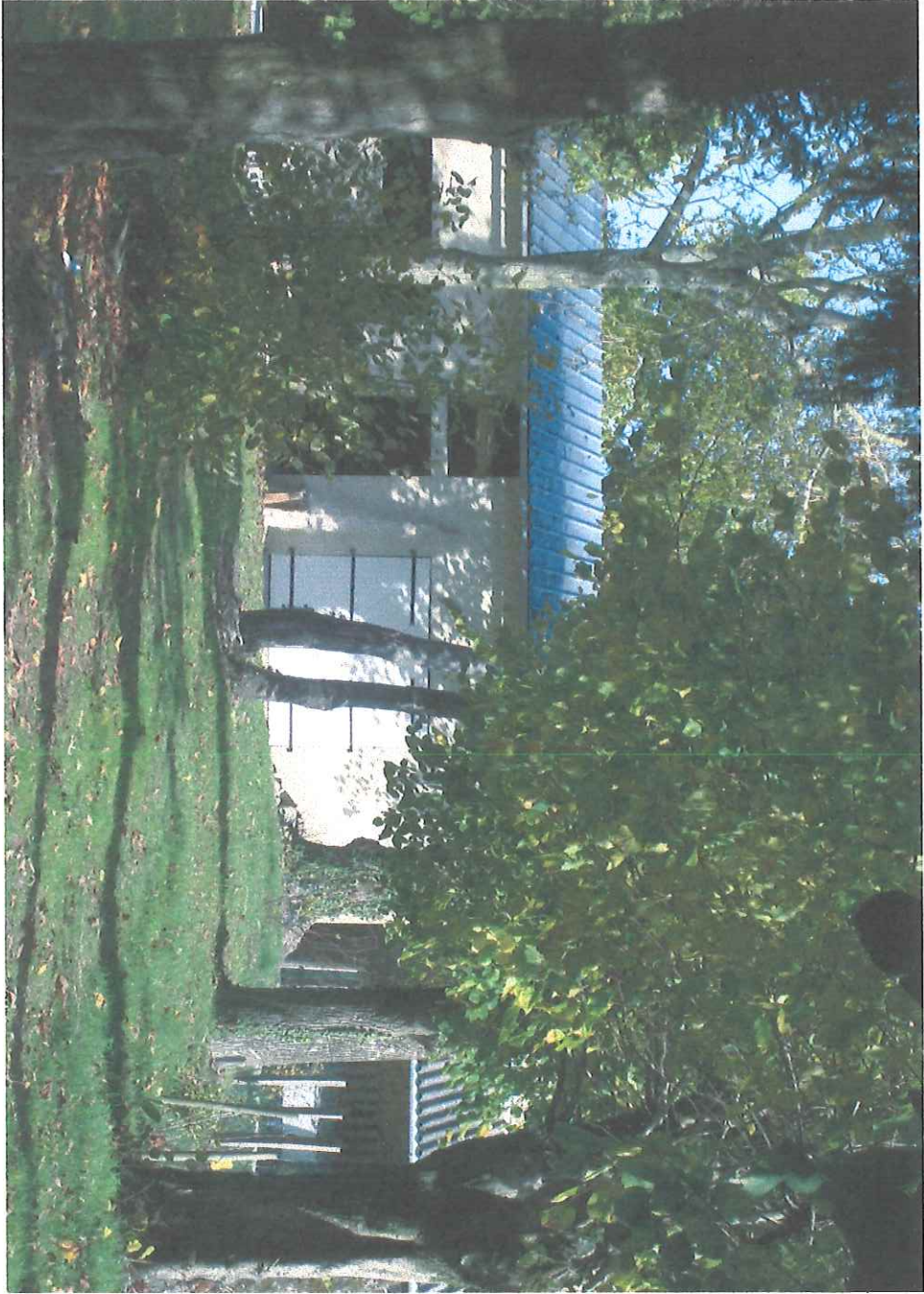


Commune de LOUDU

Extrait cadastral

















la commission d'enquête considère, à l'unanimité, en toute indépendance et impartialité, que le projet de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la communauté urbaine de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, peut être approuvé et **EMET UN AVIS FAVORABLE** sur ce projet avec les **RESERVES** et des **RECOMMANDATIONS** suivantes :

## **RESERVES**

### **0 - Généralités**

- 0.1 - Mettre à jour, corriger, compléter, améliorer la structure, la mise en forme et la lisibilité du dossier du PLU avant son approbation, et notamment :
- . corriger les documents 4D (EBP), 4E (EVP), 3B (OAP), 4C (ER et SEP).
  - . préciser que le terme « préconisation » dans les fiches EBP du document 4D n'a pas de caractère contraignant de mise en conformité.
  - . corriger le document DGR 4B2 : mettre à jour les fonds de plans et ajouter les périmètres des 17 OAP.
  - . corriger les annexes, notamment, ajouter les 3 sites classés et les 14 sites inscrits dans la pièce 5A6a et fournir des documents graphiques de qualité.
- 0.2 - Répercuter dans les articles 12 du règlement : réalisation des aires de stationnement, l'introduction de la surface de plancher à la place de la SHON, afin de rétablir les 11% liés à ce changement, pour rester conforme aux règles du PLU actuel.

### **1 – Secteur 1**

- 1.1 - Limiter à 3 ans la durée de validité de la servitude L123-2a Brouardel-Béarnais (Z21).  
1.2 - Déclasser partiellement l'EBC au 21 rue Dalbade (A38).  
1.3 - Déclasser partiellement l'EBC chemin de Grand Ramier (H23).

### **2 – Secteur 2**

- 2.1 - Supprimer l'EPT sur le bâti existant au 24 boulevard. Jean Brunhes (B26)  
2.2 - Supprimer l'EPT sur le bâti existant au 242 rue Desbals (S02).  
2.3 - Retirer l'ER au 870 rue de Turenne (A33, A47).  
2.4 - Retirer la venelle de l'OAP au 106 avenue de Lombez (C19).

### **3 – Secteur 3**

#### **3.1 – Zonage**

- 3.1.1 - Changer le zonage NL1 en zonage constructible, des parcelles 829 BD2 et BD3 de Microturbo (W40).  
3.1.2 - Changer le zonage UIC3 en UM1, des parcelles 111 et 112 au 14 impasse de Fronton (Y22).  
3.1.3 - Changer le zonage A en UE1, des parcelles n°33 et n°47 situées aux 89 et 91 chemin des Izards (A21 et Y61).  
3.1.4 - Changer le zonage UE2 en UL1 au 3 rue Délicieux (Y09).  
3.1.5 - Limiter la validité à 3 ans pour le périmètre L.123-2a Albi Rostand et adapter son tracé pour permettre le projet des ASF (A50).  
3.1.6 - Supprimer partiellement la servitude d'alignement sur l'appendice du chemin des Izards, au nord de la rocade et jusqu'au croisement Rispet (Z06).

#### **3.2 – EBC – EVP - EBP**

- 3.2.1 - Retirer l'EVP et l'EBP au 308 route de Launaguet (A08).  
3.2.2 - Déclasser l'EBC au 308 avenue des États-Unis (C33).  
3.2.3 - Déclasser partiellement l'EBC au 30 chemin de Fenouillet (A35).  
3.2.4 - Déclasser l'EBC au 34 chemin de Virebent (U08).

- 3.2.5 - Retirer l'EVP situé rue Durand – Olympe de Gouges, depuis la rue de la Faisanderie jusqu'à l'avenue Bouquetins.
- 3.2.6 - Retirer l'EVP, l'EBP, le classement de la clôture au 89 chemin des Izards (A21).
- 3.2.7 - Retirer les EVP, les EBP, le classement des clôtures aux 70, 76 et 82 chemin des Izards (V64, G07).
- 3.2.8 - Retirer l'EVP, l'EBP, le classement de la clôture au 164 rue Rostand (A46).
- 3.2.9 - Retirer l'EVP et l'EBP au 150 chemin de Lanusse (Y58).
- 3.2.10 - Retirer l'EVP, l'EBP, le classement de la clôture au 44 avenue de Fronton (Y26).
- 3.2.11 - Retirer l'EVP au 13 rue Bérat (D15).
- 3.2.12 - Retirer l'EVP au 14 rue Labiche (E24).
- 3.2.13 - Classer EVP le jardin public du Lieutenant Colonel Abadie (A41).
- 3.2.14 - Retirer l'EBP, le classement de la clôture au 54 route d'Albi (D65).
- 3.2.15 - Retirer l'EBP, l'EVP, le classement de la clôture au 198 rue Rostand (E11).

### **3.3 – ER - SEP**

- 3.3.1 - Ajuster la SEP 088 conformément aux requêtes (A39, A40, D19, C40, E29).
- 3.3.2 - Retirer la SEP 056.
- 3.3.3 - Retirer l'ER 325.

### **3.4 – OAP**

- 3.4.1 - Retirer les « franges Borderouge » de l'OAP Izards – Trois Cocus.
- 3.4.2 - Changer le zonage UI15 en UL6 dans l'OAP Job Coeur de quartier.
- 3.4.3 - Changer le zonage des 3 secteurs UI3 en UM1 ou similaire, afin de diminuer significativement les hauteurs admissibles dans l'OAP La Salade.
- 3.4.4 - Changer les zonages UI et UL4 en des zonages similaires à ceux du PLU actuel pour diminuer significativement les hauteurs admissibles dans l'OAP Grand Selve (G06).

## **4 – Secteur 4**

- 4.1 - Déclasser partiellement l'EBC de la parcelle AB31 au 28 rue du Pont Guilhemery (A18).
- 4.2 - Déclasser l'EBC au 2 rue Mascard (V45, W07).
- 4.3 - Rendre conforme la liste des EBP des pièces 4D, 4B2, 3B relatives à l'OAP Lapujade.

## **5 - Secteur 5**

### **5.1 – Zonage**

- 5.1.1 - Changer les zonages NS et NH en UL2 aux 48 et 51 chemin des Clotasses (E45, W45, W46, W47).
- 5.1.2 - Changer le zonage NS en UL1 au 21 chemin des Clotasses (U47).
- 5.1.3 - Exclure les parcelles 837AV126, 128, 130, 132 d'Astrium du périmètre L.123-2a Hers Malepère Marcaissonne (E13).

### **5.2 – EBC - EPT - EBP**

- 5.2.1 - Déclasser partiellement l'EBC au 42 rue Arlaud (B19).
- 5.2.2 - Retirer l'EPT au droit du bâtiment 81 et 85 rue Fénétra (S24).
- 5.2.3 - Classer en NL les parcelles n° 85 et 86, situées avenue Jean Rieux (Y46).
- 5.2.4 - Restaurer le périmètre de l'EBC au 10 chemin de la Terrasse à l'identique de celui figurant dans le PLU actuel (D42, F24, T13).
- 5.2.5 - Retirer l'EVP sur la parcelle située 35 rue Saint Roch (B47).
- 5.2.6 - Déclasser partiellement l'EBC au 77 av. d'Italie et classer EBC symbole l'érable pourpre (B05).

### **5.3 - SEP**

- 5.3.1 - Retirer la SEP 067 (F38, F44, S50, X15).
- 5.3.2 - Retirer la SEP 079 (F21).



## **6 – Secteur 6**

### **6.1- Zonage**

6.1.2 - Changer le zonage UE en UL2 des parcelles 77 et 78, aux 104, 106 route de Saint Simon (D41).

6.1.3 - Changer les zonages NH et NS en UE2 du domaine de Francazal et de la parcelle AY27 (X07).

### **6.2- EBC-EVP**

6.2.1 - Classer EBC la parcelle 29 de la propriété du Page (B09).

6.2.2 - Déclasser partiellement l'EBC au 106 route de Saint Simon (D41).

6.2.3 - Déclasser partiellement l'EBC des parcelles 45, 47 au 7 chemin du Chapitre (B07).

### **6.3- ER-SEP**

6.3.1 - Repositionner la SEP 080, notamment, à l'Est en limite des parcelles.

## **RECOMMANDATIONS**

### **0 - Généralités**

0.1 - Compléter le dossier :

- . établir un répertoire des EBC ;
- . introduire les servitudes d'usage du sol et du sous-sol du site Langlade-Tisséo ;
- . compléter le document DGR 4B2 en identifiant les EBC, les EVP et les EBP.

0.2 - Prendre en compte toutes les demandes de corrections comme cela est recommandé en partie 2.

0.3 - Insérer des croquis schématiques et explicatifs pour les prospects.

0.4 - Augmenter les obligations de création de places de stationnement en modifiant les articles 12 du règlement, comme recommandé en partie 2.

0.5 - Ajouter une définition explicite des appellations de zonage en tête de chaque zone dans le règlement écrit.

0.6 - Améliorer la présentation de l'OAP thématique.

0.7 - Mettre en place des règles pour assurer la préservation des nappes phréatiques.

0.8 - Régulariser administrativement la désaffectation des terrains des lycées Raymond Naves et Toulouse-Lautrec.

0.9 - Prendre en compte les remarques relatives au PEB.

0.10 - Prendre en compte les remarques relatives aux risques inondabilité et sécheresse.

0.11 - Prendre en compte les demandes relatives à l'incinérateur de Monlong.

0.12 - Prendre en compte les demandes des PPA.

0.13 - Examiner les requêtes ne relevant pas du domaine de cette enquête et qui soulèvent, pour certaines, des sujets intéressants.

### **1 – Secteur 1**

1.1 - Ajuster le graphique de détail au 16 rue Aragon (D48).

1.2 - Déclasser partiellement l'EBC au lycée Fermat (S23).

1.3 - Classer EBP l'église Saint Paul (I04).

### **2 – Secteur 2**

2.1 - Corriger le graphique de détail de l'Ecole régionale de la santé, Cartoucherie (S23).

2.2 - Changer le zonage UM1 en UL5 de l'îlot Milhès-Decamps » (E51, B10).

2.3 - Corriger les graphiques de détail ZAC de la Cartoucherie (U51).

2.4 - Modifier le graphique de détail rue Delherm (A22, A25).

2.5 - Classer en EVP la place des Micocouliers de la ZAC Bourrasol (U21).

2.6 - Déclasser partiellement l'EBC le long de la Garonne, le reclasser en EVP (T24, S05).

- 2.7 - Retirer l'ER 242 (X13, I35).
- 2.8 - Classer EBP le bâti au 106 avenue de Lombez (C19).
- 2.9 - Diminuer à R+13 les hauteurs autorisées de la zone UP dans l'OAP Oasis.

### **3 – Secteur 3**

#### **3.1 – Zonage**

- 3.1.1 - Changer le zonage UE1 en UL1 ou NH aux 89 et 91 chemin des Izards (A21, Y61).
- 3.1.2 - Changer le zonage A en UM1 ou UL au 69 chemin des Izards (X56).
- 3.1.3 - Changer le zonage UE2 en UL1 ou NH coté pair rue de la Faisanderie (V18).
- 3.1.4 - Changer le zonage NS en NH au 70 chemin de Virebent (I05 et S12).
- 3.1.5 - Changer le zonage UCQ1 en UL10 au 177 av Ed. Rostand (B16).
- 3.1.6 - Restaurer les zonages et graphiques de détails de façon similaire à ceux du PLU actuel pour le secteur Fondeyre - rue Bastiat, av. des Etats Unis.
- 3.1.7 - Corriger le graphique de détail îlot 11.1. ZAC de Borderouge (S10).
- 3.1.8 - Changer le zonage UL1 en UL5 pour le triangle « oublié » situé rue de Fenouillet, rue Clausade, à 300 m du métro (DGR 51).

#### **3.2 – EBC – EVP – EBP**

- 3.2.1 - Classer en zone UM1 et en EVP la parcelle 331 au 14 impasse de Fronton (Y22).
- 3.2.2 - Retirer l'EVP sur le fossé entre l'avenue Bouquetins et la rue Melat (B24).
- 3.2.3 - Fiabiliser le classement EBP du bâti au 168 av de Fronton (C53).
- 3.2.4 - Etudier le déclassement EBP au 181 route d'Albi (D18).
- 3.2.5 - Classer EBC ou EVP les espaces de végétation du domaine public : place Massot, croisement Jeanne de Toulouse et Sainte Nathalie, jardin des Anges, jardins publics rue de Condeau, rue Professeur James, rue de Tunis, rue du Soleil d'Or,
- 3.2.6 - Classer EBP les 2 bâtis complémentaires au 169 chemin de Lanusse (U27).
- 3.2.7 - Retirer la mention du 32 av. de Fronton du document 3B, OAP La Salade (T15).

#### **3.3 – ER – SEP**

- 3.3.1 - Retirer l'ER 201 (F68).
- 3.3.2 - Rétablir l'ER 844 au 164 rue Rostand (A46).
- 3.3.3 - Etudier la justification légitimité de l'ER 782 et les contre-propositions alternatives (E22).
- 3.3.4 - Retirer la SEP 081 (D35).
- 3.3.5 - Retirer les SEP 072 et SEP 090 (F28, X56).
- 3.3.6 - Retirer la SEP 074, notamment la partie hors OAP La Salade (R33, D46, F64).
- 3.3.7 - Retirer la SEP 075.
- 3.3.8 - Ajuster la SEP 059 conformément aux contre-propositions (W01, F09, V03).
- 3.3.9 - Retirer la SEP 054.
- 3.3.10 - Retirer la SEP 052 dans l'attente de la mise en compatibilité du BUN.

#### **3.4 – OAP**

- 3.4.1 - Instaurer un espace vert conséquent dans l'OAP La Salade (EVP ou EBC).
- 3.4.2 - Prendre en compte les demandes de l'association « Avenir du Grand Selve ».
- 3.4.3 - Changer le zonage UI3 en un zonage similaire à celui du PLU actuel dans l'OAP Moulis Croix-Bénite pour diminuer la densification.

## 4 – Secteur 4

### 4.1 – Zonage

- 4.1.1 - Changer le zonage de l'excroissance UM1 entre les rues Labat de Savignac, Injalbert et Marie, en UL6, si accord de tous les propriétaires (B06, F46, G37...)
- 4.1.2 - Changer le zonage UM1 en NL du terrain de sport du TCSM (Y15).

### 4.2 – EBC – EVP – EBP

- 4.2.1 - Classer EBC les parcelles AH5, AH11, AH14, AH16, AH17, AH20, AH21, AH22, AH23, AH25 (F61).
- 4.2.2 - Classer EBP la maison au 46 rue du faubourg Bonnefoy (C24, W44).

### 4.3 – OAP Lapujade

- 4.3.1 - Assurer l'absence d'impact de la SEP 086 sur la propriété du 75 chemin Lapujade.
- 4.3.2 - Systématiser l'appellation rue nouvelle « cœur d'îlot » au lieu de « nord » dans les documents.
- 4.3.3 - Corriger les documents, notamment 3B, pour indiquer les bonnes hauteurs (6m, 8,5m et 14,5 m au lieu de 7m, 9,5m et 15,5m).

## 5 - Secteur 5

- 5.1 - Classer en zone NL1 le stade de Montaudran (X01).
- 5.2 - Changer le zonage UIC en zone UL ou UI les parcelles du CHU Larrey (D11).
- 5.3 - Classer EBP les bâtiments non classés de la prison Saint Michel (H15).
- 5.4 - Déclasser partiellement l'EVP suivant la demande de l'hôpital de Rangueil (D10).
- 5.5 - Retirer l'ER 737 (E59).
- 5.6 - Représenter intégralement la rue Thomas Edison et le chemin des Côtes de Pech David sur le DGR (pièce 4B2).

## 6 – Secteur 6

### 6.1- Zonage

- 6.1.1 - Changer le zonage UIC en UL1 de la parcelle Casselardit du CHU Purpan (D9).
- 6.1.2 - Modifier le zonage UCQ de la rue Réguelongue et la parcelle AV312 en le limitant et le repositionnant au véritable cœur du quartier.
- 6.1.3 - Changer le zonage UM1 de la parcelle « Simone Signoret » en un zonage R+2 pour créer un épannelage (D62 et F03).

### 6.2- EBC - EVP – ER - SEP

- 6.2.1 - Classer EBC des platanes avenue de Lardenne (G11).
- 6.2.2 - Déclasser partiellement l'EBC de l'unité foncière au 209/211/215 avenue de Lardenne et 87 avenue Pierre Molette (A28).
- 6.2.3 - Diminuer l'EVP au 132 route de Saint Simon (T11).
- 6.2.4 - Favoriser la création de la passerelle INRA (X06, S19).
- 6.2.5 - Retirer l'ER 902 au 207 route de Seysses (Y25, Z47).
- 6.2.6 - Retirer le barreau est/ouest de la SEP 050 du projet Reynerie (U50).
- 6.2.7 - Retirer l'ER 653 au 106 route de Saint Simon (D41).

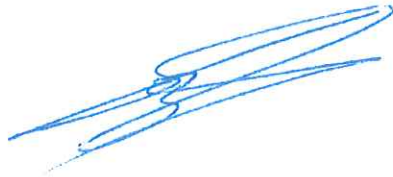


La référence entre parenthèse correspond à la référence de la requête.

Ces réserves et ces recommandations, sont toutes explicitées en détail dans la partie 2 du rapport, elles relèvent de l'autorité du responsable du projet et leur prise en compte n'entraînera pas une modification substantielle du projet.

Certaines réserves ou recommandations sont, de fait, levées par les propositions faites par le responsable du projet dans son mémoire en réponse, tel que précisé en partie 2 du rapport.

**La commission d'enquête publique le 20 février 2013**



Christian BAYLE  
Président



Christian LASSERRE  
Membre Titulaire



Noëlle PAGES  
Membre Titulaire

## Celine POIRIER

---

**De:** Contact Mairie de Loudun  
**Envoyé:** lundi 12 juin 2017 09:49  
**À:** Céline POIRIER; Joel DAZAS  
**Objet:** TR: Avis du Plan Local d'Urbanisme - Commune de LOUDUN  
**Pièces jointes:** Note\_sur\_PLU\_CRPF\_Poitou-Charentes\_v4.pdf

**Importance:** Haute

**De :** Alexandre Gobin [mailto:alexandre.gobin@cnpf.fr]  
**Envoyé :** lundi 12 juin 2017 09:38  
**À :** Contact Mairie de Loudun <mairie@ville-loudun.fr>  
**Cc :** esthelle.mercier@cnpf.fr; jean-marie.righi@crpf.fr  
**Objet :** Avis du Plan Local d'Urbanisme - Commune de LOUDUN

Monsieur le Maire,

Par courrier du 22/05/2017, vous avez bien voulu nous transmettre pour avis le projet de PLU arrêté par votre Conseil Municipal, ce dont je vous remercie.

Après étude de votre projet, nous avons constaté que les bois de votre commune ont systématiquement et intégralement été classés en EBC en ignorant le contexte réglementaire dans lequel se trouve déjà la gestion forestière et en sous-estimant la difficulté, pour les citoyens, comme pour les élus, de maîtriser de telles mesures de protection.

Si le rôle et l'intérêt de cet outil pour pérenniser les haies, les bosquets et les parcelles boisées présentant de forts enjeux sur le plan paysager, urbanistique, ... est indéniable, son utilisation ne doit pas être redondante avec les réglementations existantes mais complémentaire à celles-ci.

Ainsi, afin d'accompagner les collectivités pour une meilleure prise en compte des espaces boisés dans leurs documents d'urbanisme, le Conseil du CRPF a pris la décision de se référer aux critères d'appréciation précisés dans la note que vous voudrez bien trouver en annexe à ce courrier.

Vous y noterez particulièrement qu'il est recommandé d'éviter un sur-classement des boisements déjà protégés par une réglementation existante. Plus particulièrement, nous recommandons de réserver le classement aux éléments remarquables susceptibles d'être défrichés sans l'autorisation de l'administration : arbres isolés, haies et îlots boisés de moins de 1 ha.

Restant à votre disposition pour vous apporter toute précision utile à ce sujet, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



**Esthelle Mercier**

Technicienne 79/Nord 86

Correspondant Observateur de la  
Santé des Forêts

05 49 77 16 43

06 89 87 79 24

[esthelle.mercier@cnpf.fr](mailto:esthelle.mercier@cnpf.fr)

---

**Centre National de la Propriété Forestière**

**Délégation de Nouvelle-Aquitaine**

permanence le mardi matin

Les Ruralies CS 80004 79231 – PRAHECQ cedex

tél : 05 49 77 16 43

Sites internet : [Le CNPF](#) - [CRPF](#)





## Éléments de positionnement du CRPF concernant les PLU

Rédaction : Marc Mounier  
Approbation : Conseil de Centre

Version 4  
- 21/07/2015 -

Diffusion : Collectivités

*Le but de la présente note est de rappeler quelques éléments fondamentaux sur la forêt privée, sa gestion, ses propriétaires, et de rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers en tenant compte du code forestier.*

*En effet, nous constatons que les bois et forêts sont bien souvent systématiquement et intégralement classés en Espace Boisé Classé (Art. L 130-1 du Code de l'urbanisme), ou comme éléments de paysage à protéger (Art. L 123-1-7 du Code de l'urbanisme), en ignorant notamment le contexte réglementaire dans lequel se trouve déjà la gestion forestière et en sous-estimant la difficulté, pour les citoyens, comme pour les élus, de maîtriser de telles mesures de protection.*

## La protection des boisements et le Code Forestier

***La protection des massifs forestiers est garantie d'abord par la gestion durable, elle-même définie et règlementée par le code forestier.***

La forêt, qui couvre environ 15% du territoire régional, appartient pour plus de 90% de sa surface à des propriétaires privés. La politique forestière prend en compte les fonctions économiques, environnementales et sociales des forêts, et participe à l'aménagement du territoire, en vue d'un développement durable.

Cette gestion durable doit garantir leur diversité biologique, leur productivité et leur capacité de renouvellement et s'appuie sur différents documents encadrés par le code forestier qui apportent cette garantie. Il s'agit en particulier, pour les forêts privées, des documents de gestion durable suivants : le Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS), le Règlement Type de Gestion (RTG) et le Plan Simple de Gestion (PSG). Ce dernier comporte une analyse des enjeux économiques, environnementaux et sociaux de la forêt, ainsi qu'un programme des coupes et travaux sur les 10 à 20 ans à venir. Ces plans sont agréés par le Centre Régional de la Propriété Forestière, conformément au Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS), lui-même approuvé par l'État.

***Plusieurs dispositions du code forestier règlementent le défrichement et certaines coupes d'arbres pour contrôler l'évolution de la destination forestière des sols et des peuplements.***

*Les arrêtés préfectoraux spécifiques à chaque département sont joints en annexe.*

Exemples

*En Poitou-Charentes, tout défrichement dans un bois supérieur à 1ha est soumis à autorisation, quelle que soit la surface défrichée.*

*Les coupes prévues dans les forêts disposant d'une garantie de gestion durable ne sont pas soumises à autorisation.*

Le diagnostic initial de la commune servant à établir le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) doit donc tenir compte de ces éléments, ainsi que des actions plus générales de développement telles que les chartes forestières de territoire, les plans de développement de massif, etc.

**Le PLU, qui offre différents outils de protection des espaces boisés au titre de l'urbanisme, ne doit pas ignorer les garanties de gestion durable et les mesures de protection déjà apportées par le code forestier.**

## La protection des boisements dans le PLU

### Les différents classements :

Les espaces boisés dont la vocation forestière est reconnue par la collectivité doivent être classés en zone N, mais le code de l'urbanisme prévoit une possibilité supplémentaire de protection des forêts ou parcs, enclos ou non, ainsi que des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement, etc... : les espaces boisés à conserver ou à créer (art. L 130-1 du code de l'urbanisme).

Le classement en EBC (Espace Boisé Classé) est une mesure de protection forte et contraignante qui interdit tout changement d'affectation du sol. Toute modification d'un bois ainsi classé nécessitera une déclaration préalable, sauf s'il s'agit d'une coupe faisant partie de la liste des coupes autorisées par arrêté préfectoral. Tout défrichement est strictement interdit.

Le classement en élément de paysage à protéger (art. L 123-1-7) n'est désormais plus applicable aux espaces boisés (loi du 13 octobre 2014). Il s'agissait d'une mesure de protection plus souple que l'EBC dont l'instauration permettait la mise en place d'une réglementation particulière adaptée à chaque élément boisé identifié. Les prescriptions étaient précisées dans le règlement du PLU. Toute modification d'un élément ainsi classé nécessitait une déclaration préalable. Les prescriptions des espaces boisés ainsi classés sont désormais celles prévues par l'article L 130-1.

\*



## Comment classer ?

Les éléments à protéger doivent se limiter à des enjeux bien identifiés. Ce classement doit être motivé par des raisons d'urbanisme exposées dans le rapport de présentation du PLU. Dans les communes littorales, le PLU doit classer en EBC les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs (art. L 146-6 du code de l'urbanisme).

**Les PLU doivent s'attacher à préserver les boisements constitués en cohérence avec le Code Forestier mais aussi et surtout les arbres hors forêt, haies et bosquets qui constituent des éléments essentiels du paysage et de la diversité susceptibles d'être défrichés sans autorisation.**

**Lors des études préalables au PLU, il est donc indispensable d'établir un diagnostic précis des espaces boisés pour identifier les plus sensibles et limiter le classement à ceux dont la conservation est essentielle.**

## Conséquences d'un classement :

Le déclassement d'un EBC est une procédure lourde et coûteuse puisqu'elle nécessite une révision du PLU. De nombreuses communes, qui ont classé de façon excessive tous leurs espaces naturels en EBC, se trouvent aujourd'hui confrontées à ce problème, et leur volonté de préservation de ces espaces se retourne contre elles quand elles prévoient une amélioration de l'aménagement de leur territoire.

### Exemples

*Certains travaux de restauration écologique sont de fait des défrichements (réouverture de landes ou de prairies par exemple). Tout classement en EBC empêchera la mise en valeur de ces milieux naturels.*

*Tout projet de création de route, de réseau électrique ou de gaz qui toucherait une zone forestière classée en EBC nécessitera également une révision du PLU.*



# Arrêtés préfectoraux relatifs aux PSG et aux coupes de bois en région Poitou-Charentes

(réactualisation : juin 2014)

Référence au texte de niveau national	Principe	Charente	Charente Maritime	Deux Sèvres	Vienne
L342-1 du nouveau code forestier (L311-2 ancien CF)	Surface du bosquet à partir de laquelle tout défrichement* (quelle que soit sa grandeur) est soumis à autorisation	AP* du 02-02-2005	AP* du 18-11-2004	AP* du 7-09-2006	AP* du 3-02-2005
L124-5 du nouveau code forestier (L10 de l'ancien CF)	Surface à partir de laquelle les coupes prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie sont soumises à autorisation de l'administration après avis du CRPF Exceptions : peupleraies, garanties de gestion durable (y compris CBPS), L130-1 du code de l'urbanisme	AP* du 22-05-2007 Seuil fixé à : • 1 ha pour les futaies feuillues et les peuplements irréguliers feuillus. • 4 ha pour les autres types de peuplements.	Seuil fixé à 1ha. AP* du 18-11-2004	AP* du 26-03-2009	AP* du 25-05-2011
L124-6 du nouveau code forestier (L9 de l'ancien CF)	Surface à partir de laquelle la reconstitution est obligatoire Obligation de reconstitution dans les 5 ans après coupe rase d'une certaine taille définie par Arrêté préfectoral.	AP* du 22-05-2007 Seuil de coupe fixé à 4 ha pour les taillis simples et les futaies résineuses dans un massif d'au moins 10 ha.	AP* du 18-11-2004	AP* du 26-03-2009	AP* du 25-05-2011
art. L 130-1 du code de l'urbanisme	Liste de coupes autorisées au titre du code de l'urbanisme  Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral ou si elles sont prévues dans un Plan Simple de Gestion agréé.	AP* du 20-06-2008  Coupes d'amélioration effectuées à rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 40% du volume sur pied. • Coupes rases de peupleraies de moins de 1ha sous réserve de reconstitution dans les 5ans. • Coupes rases de résineux de moins de 4ha sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans. • Coupes rases de taillis simple de moins de 4ha sous réserve de respecter les souches.	AP* du 18-11-2004	AP* du 05-05-2008	AP* du 22-05-2014

**Défrichement** = opération directe (abattage, dessouchage...) ou indirecte (exploitation abusive, bétail...) détruisant l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

**AP** = Arrêté préfectoral. Les différents arrêtés cités dans le tableau sont disponibles auprès de la Direction Départementale des Territoires (DDT)