Clairanne Filaudeau
"Les Châinières"
85150 Vairé
Tél : 06 51 20 63 57

Objet : Observation complémentaire dans le cadre de la concertation sur le PLUi – Protection et cohérence du secteur des Châinières (Vairé)

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par la présente contribution complémentaire, je souhaite attirer votre attention sur de réelles inquiétudes quant à d'éventuels projets de modification du zonage du secteur des Châinières à Vairé. Ces évolutions potentielles font naître de légitimes interrogations, s'agissant d'un assouplissement des règles qui pourraient tendre à faciliter la régularisation d'une situation locale en cours de procédure contentieuse.
Afin de rester en adéquation avec les objectifs fixés par l'agglomération, il apparaît primordial d'éviter tout reclassement des zonages actuel s"A" ou "N" vers un zonage plus souple en matière de droits à construire.
De telles modifications iraient directement à l'encontre de la réglementation nationale (Loi ZAN, Grenelle, ALUR), comme des orientations générales du SCoT, qui vise à la préservation de l'environnement et, en particulier, des zones humides, à valoriser le patrimoine vernaculaire et les paysages, ainsi qu'à protéger le foncier agricole. Enfin, ces principes sont encore rappelés en introduction du PLUi, sur votre site : maîtrise de l'urbanisation, protection de l'environnement et de nos espaces agricoles.

La primauté des outils de protection ciblée sur l'artificialisation : les articles L.151-19 pour le patrimoine bâti et L.151-23 pour la préservation des haies et continuités écologiques sont parfaitement adaptés pour assurer cette protection au sein des zonages actuels.

La préservation des continuités écologiques et de l'environnement visuel
Le site des Châinières se caractérise par un cadre naturel particulièrement sensible, marqué par un surplomb du hameau constitué d'un socle de roche monzogranitique affleurante — naturellement impropre à la construction et à l'artificialisation en raison de son imperméabilité — et par une large zone humide en contrebas. Les eaux de ruissellement de ce versant alimentent directement cette zone humide, qui constitue un réservoir de biodiversité d'intérêt majeur et une ressource en eau stratégique qu'il convient de préserver de toute pollution ou perturbation. À cela s'ajoute une covisibilité directe avec un bâtiment répertorié. Toute modification du zonage qui modifierait la destination de ces espaces ou assouplirait les contraintes de construction entrerait en contradiction directe avec les objectifs du PLUi.
L'impératif de stricte adéquation à l'intérêt général et le principe d'équité :
De nombreux propriétaires subissent les contraintes du PLUi et attendent une évolution de zonage pour valoriser leur patrimoine foncier. Offrir une dérogation ciblée à un seul secteur constituerait une rupture caractérisée d'égalité entre les administrés.
Une telle évolution ne doit en aucun cas servir les intérêts de constructions spécifiques qui font actuellement l'objet d'une procédure contradictoire de la part de la mairie, consécutive à l'établissement de plusieurs procès-verbaux d'infraction pour la réalisation de travaux sans autorisation ou en méconnaissance de celle-ci.
Plus fondamentalement, la jurisprudence constante du Conseil d'État rappelle qu'un plan local d'urbanisme ne saurait être modifié dans le but de régulariser des situations de fait contraires à la règle en vigueur. En droit, il est un principe selon lequel « *nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude* » pour obtenir de l'autorité publique une modification de la règle à son profit.
La vocation agricole de la zone
L'activité agricole est une composante indissociable du site. Ce secteur constitue le point de passage obligatoire pour la circulation des engins agricoles entre les 30 hectares de parcelles du hameau, la CUMA située au lieu-dit "Les Landes", et les élevages avicoles de part et d'autre.
Le zonage actuel est donc en parfaite adéquation avec la vocation effective des lieux et la fréquence de passage d'engins à fort encombrement.
À cela s'ajoute l'orientation impérative du SCoT, qui exige la **protection stricte des zones agricoles de Vairé**.

En conséquence, nous demandons instamment que les zonages "A" et "N" du secteur des Châinières soient maintenus et que la protection du site repose pleinement sur l'application rigoureuse des articles L.151-19 et L.151-23, garants d'une préservation durable de notre patrimoine rural et paysager.
À l'appui de cette demande, nous rappelons que le hameau était, dans son intégralité, initialement protégé au titre de l'ancien article L. 123-1-5, 7° du CU. Nous espérons vivement le rétablissement de cette protection retirée sans justification.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Clairanne Filaudeau - "Les Châinières" - 85150 Vairé