

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

COMMUNE DE **BOUHET** (CHARENTE-MARITIME)

ELABORATION DU P.L.U.

Analyse des avis des Personnes Publiques Associées formulés dans le cadre de la consultation

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 30/11/2009	Le 20/12/2016	Le 20/02/2018	Le 20/11/2018
Révision	Le	Le	Le	Le
Modification	Le	Le	Le	Le

Vu pour être annexé à la décision communautaire

En date de ce jour

Le Président

Etudié par :

F. DOUTREUWE

Architecte - Urbaniste

10, rue Pont des Monards

17100 SAINTES

Tél : 09.50.28.39.37.

e.mail : fdoutreuwe@free.fr

SCAMBIO Urbanisme

14 Place de l'Eglise

17 500 JONZAC

Tél : 05.46.70.34.43

e-mail : scambio.urbanistes@gmail.com



EAU-MEGA, Conseil en environnement

25, rue Ramuntcho, BP 40 422,

17313 ROCHEFORT/MER

Tél. : 05 46 99 09 27 fax : 05 46 99 25 53

e-mail : environnement@eau-mega.fr

site internet : www.eau-mega.fr



Communauté de Communes Aunis Sud

44, rue du 19 mars 1962 – BP 89

17 700 SURGERES

Tél. : 05 46 07 22 33 fax : 05 46 07 72 60

e-mail : contact@aunis-sud.fr

site internet : www.aunis-sud.fr

Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Bouhet a fait l'objet d'un arrêt en conseil communautaire du 20 février 2018.

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet arrêté a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (Etat, chambres consulaires, Conseil Départemental, Conseil Régional, INAO, etc.).

Ce projet a également fait l'objet d'une consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) pour avis sur le nouveau règlement des zones A et N autorisant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous conditions.

Le tableau ci-après liste tous les avis reçus par la collectivité ainsi que les éléments de réponse apportés par la collectivité pour indiquer dans quelle mesure ces avis ont été, en tout ou partie, pris en compte.

I. La Préfecture de la Charente-Maritime - DDTM

Observations formulées dans le cadre de la consultation (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponses apportées par la collectivité
<p>Afin de respecter la densité minimale de 17 logements à l'hectare prévue par le SCoT du Pays d'Aunis, dans la mesure où 25 % des 2 hectares pourraient être dédiés aux espaces communs, si le projet est de maintenir des parcelles de 300 m² pour les logements locatifs, il faudrait que la moyenne des superficies des parcelles dédiées aux logements individuels soit réduite à 465 m².</p> <p>Sur ces 2 hectares, il serait alors possible de construire 29 logements individuels sur des parcelles de 465 m² et 5 logements locatifs sur des parcelles de 300 m², tout en attribuant 5 000 m² aux espaces communs et à la voirie.</p>	<p>La surface envisagée dans les calculs du projet pour la réalisation des opérations individuelles de logements s'élève à 500 m², comme évoqué à la page 142 du rapport de présentation. La surface de 700 m² a été remplacée dans l'ensemble des pièces du PLU pour plus de cohérence.</p> <p>La part des 25% des espaces publics est maintenue et la densité portée à 17 logements / hectare est compatible avec le SCOT du Pays d'Aunis.</p>
<p>Par ailleurs, plusieurs personnes publiques associées (PPA) ont estimé que la moyenne de 2,9 personnes par foyer retenue dans le rapport de présentation est surévaluée. Une taille moyenne des ménages de 2,4 personnes a fait l'objet d'un consensus avec la communauté de communes lors de la réunion de PPA du 15 novembre 2015.</p>	<p>Comme indiqué dans le rapport de présentation, la taille moyenne des ménages prise en compte dans les calculs prospectifs est bien de 2.4 et non 2.9.</p> <p>Cependant, la taille des ménages mentionnée page 23 du rapport de présentation a été corrigée : en effet, la taille moyenne des ménages en 2012 était de 2.7.</p>
<p>La zone Ux a est de petite taille : 0,2 hectare. Il s'agit en principe d'accueillir de nouvelles entreprises ou de permettre aux entreprises existantes d'être délocalisées. Le projet concret est de faire venir la boulangerie dans cette zone excentrée du bourg. Or, le SCoT ainsi que le PLU de Bouhet préconisent le confortement du centre-bourg par le commerce. Il serait judicieux d'envisager une implantation de la boulangerie dans le centre du bourg et de supprimer la zone Ux a.</p>	<p>Cette modification pourra être intégrée dans les travaux d'élaboration du PLUi-h.</p>
<p>Au lieu-dit la Perelle, les parcelles n° 622 et 623 ont bien été reclassées en zone A, mais les parcelles n° 219 et 220 sont restées en N. Afin que cette réserve de la CDCEA puisse être levée, il conviendra de classer ces 2 dernières parcelles en zone A.</p>	<p>Cette modification a été intégrée dans les travaux d'élaboration du PLUi-h.</p>

Par ailleurs, il serait nécessaire d'actualiser les données, notamment dans le rapport de présentation. La base de l'INSEE qui a été mise à jour depuis la rédaction du rapport de présentation. Par exemple, depuis 2009 la progression démographique s'est nettement ralentie. Dans ce domaine, la projection devrait se faire sur la période 2018-2028.	Cette actualisation a été opérée dans le cadre des études sur le PLUi-h.
<u>Page 15 du RP :</u> Il faudrait modifier la composition de la C/C Aunis Sud qui compte aujourd'hui 24 communes et 31 943 habitants.	Cette modification a été apportée.
<u>Page 71 du RP :</u> Il serait judicieux de rajouter le lien pour consulter l'inventaire des ZNIEFF.	Cette modification a été apportée.
<u>Page 120 du RP :</u> Il s'agit d'un site classé et non d'un site inscrit. L'allée des Arceaux, protégée par le site classé, gagnerait à être identifiée comme EBC, ce qui permettrait d'afficher clairement son statut protégé aux administrés qui viendraient consulter le PLU.	Cette modification a été apportée. Cependant, la réflexion sur les EBC sera revue dans le cadre de l'élaboration du PLUi-h.
<u>Page 139 du RP :</u> Le tableau sur le nombre de nouveaux logements enregistrés est étudié sur la période 2007-2012. Il donne un nombre de 14 logements par an. Si on prend la période plus récente 2009-2014, en se référant aux données de l'INSEE, cette valeur est réduite à 12 logements par an. En 2014, la taille moyenne des ménages est de 2,7 et non de 2,9. Avec l'objectif de 56 nouveaux logements sur les 10 années à venir, cela nous donne une évolution de 15,1 habitants par an ce qui correspond bien aux 5,6 logements par an.	Cette actualisation a été opérée dans le cadre des études sur le PLUi-h. La non actualisation de ces données pour le PLU de Bouhet n'entrave pas le scénario de développement retenu par la commune.
<u>Page 164 du RP :</u> La superficie à urbaniser est de 2 ha et non de 6 ha.	Cette modification a été apportée.

<p>Page 166 du RP : 3 emplacements réservés sont prévus, il faudrait préciser le N° des emplacements réservés sur le plan.</p>	<p>Cette modification a été apportée.</p>
<p>Page 168 du RP : dans la zone Uxa le PLU ne peut pas réglementer les 20 % de surface de vente de la surface de plancher globale dédiée à l'activité, cette réglementation relève du code du commerce. Il est préconisé de laisser cette zone en A car installer une boulangerie en sortie de village est en incohérence avec le PLU et le ScoT, qui mettent l'accent sur la redynamisation des centres bourgs.</p>	<p>Cette modification a été apportée dans le règlement écrit et le rapport de présentation du PLU</p>
<p>Page 199 du RP : « Le PADD envisage la réalisation d'environ 80 logements ». Dans le PADD, 46 logements sont prévus. Modifier également « le zonage final ne propose que 62 nouveaux logements. » Le nombre de logement prévus dans la zone AU des Marronniers est précisé, mais il n'y a aucune indication de ce qui est prévu dans la zone du Jaud. La ventilation des 46 logements prévus au PADD doit être recalculée.</p>	<p>Cette modification a été apportée. Il est rappelé dans les OAP que la zone AU du Jaud prévoit la création de 5 logements.</p>
<p>Page 226 du RP : Les références de ce tableau sont trop anciennes, il faudrait réactualiser.</p>	<p>Cette actualisation a été opérée dans le cadre des études sur le PLUi-h.</p>
<p>Page 228 du RP : Colonne diagnostic « croissance exponentielle de la population + 7% en moyenne/an ». Pour être plus près de la réalité de 2018, il serait préférable de recalculer ce taux de croissance sur les 10 dernières années. colonne du PADD « évaluation des besoins en terrains constructibles : 5,6 ha maximum » apporter la correction.</p>	<p>Cette actualisation a été opérée dans le cadre des études sur le PLUi-h. La mention des 5.6 hectares a été corrigée.</p>
<p>Il est préconisé de supprimer la zone d'activité qui figure sur la carte en annexe au PADD car installer une boulangerie en sortie de village est en incohérence avec le PLU et le SCoT, qui mettent l'accent sur la redynamisation des centres bourgs. Page 4 du PADD : voir les chiffres INSEE 2015.</p>	<p>Cette actualisation a été opérée dans le cadre des études sur le PLUi-h.</p>

<p>Page 13 du R : Cette zone Uxa (activités artisanales et services) ne peut être réglementée dans le PLU, cela dépend du code du commerce. Il est fortement conseillé de laisser cette en zone en A.</p>	<p>Cette modification a été apportée.</p>
<p>Page 60 du R : La doctrine des zones Inondables quelque soit le zonage autorise pour les extensions et les annexes en dur, 30 m² de superficie maximum et un minima à 50 cm au-dessus du terrain naturel. Pour les annexes légères, 15 m² maximum. D'autre part, sur la carte 1a annexe au rapport de présentation, il y a une inversion d'affichage entre la zone inondable risques de crues exceptionnelles et la zone inondable risques de crues fréquentes.</p>	<p>La carte annexe a été modifiée.</p>
<p><u>ANNEXE SANITAIRE</u></p> <p>Page 8 : Chapitre III, concernant la société de ramassage des ordures ménagères est-ce toujours la SMICTOM ?</p>	<p>Cette actualisation a été opérée, les informations ont été mises à jour.</p>
<p>Dans le tableau des SUP, pour la servitude AC2, il faudrait remplacer les références réglementaires par « loi du 2 mai 1930, codifiée aux articles L341-1 et suivants de code de l'environnement » et la désignation du service responsable par « UDAP et DREAL ».</p>	<p>Ce tableau émane du Porter à Connaissance et ne peut être modifié. Cette modification sera opérée dans le cadre du PLUi-h.</p>

II. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Observations formulées dans le cadre de la consultation (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponses apportées par la collectivité
<p>Un point d'amélioration concerne l'actualisation des données, ou a minima l'identification d'une année de référence et d'une période d'observation commune. En effet, certaines données reflètent un état en 2010, d'autres en 2009, 2011 ou 2012. Il conviendrait donc d'harmoniser ces données et de les mettre à jour avec des données plus récentes (données INSEE de 2014 disponibles). Par ailleurs, le rapport de présentation fait référence au SDAGE Loire Bretagne 2010-2015. Il conviendrait de mettre à jour ces références avec le nouveau document en vigueur (SDAGE Loire Bretagne 2016-2021).</p>	<p>Cette actualisation a été opérée dans le cadre des études sur le PLUi-h. Les références au SDAGE ont toutefois été mise à jour.</p>
<p>Le reste du territoire communal est traité en assainissement autonome. Le rapport de présentation n'intègre aucun élément de diagnostic relatif à l'assainissement autonome sur la commune. Cette partie apparaît au regard des enjeux liés à cette thématique insuffisamment développée. L'Autorité environnementale recommande d'apporter les éléments nécessaires à une information satisfaisante en la matière : nombre et localisation des dispositifs d'assainissement autonome, taux de conformité, carte d'aptitude des sols sur la commune, faisabilité et facilité de mise en œuvre de dispositifs efficaces au regard des contraintes topographiques et géologiques, état des actions mises en œuvre pour le contrôle des dispositifs.</p>	<p>Cette actualisation a été opérée dans le cadre des études sur le PLUi-h.</p>
<p>Trois bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont également identifiés (au niveau du bourg et des lieux-dits La Brande et Les Haies) mais ceux-ci ne sont pas déduits dans le calcul du nombre de logements neufs à créer. L'Autorité environnementale note par ailleurs que le calcul du point mort, c'est-à-dire du nombre de logements nécessaire pour la population existante n'est pas présenté dans le rapport de présentation et n'a pas été intégré dans le calcul du besoin en logements. L'Autorité environnementale recommande donc de mieux expliquer et justifier cette partie relative à l'analyse du besoin en logement.</p>	<p>Ce faible nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination impacte peu les calculs prospectifs en logements et n'a donc pas été pris en compte. De plus, ces bâtiments n'aboutiront pas forcément à la création d'un logement dans les prochaines années.</p> <p>Cette dimension a été de fait réétudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-h.</p>

III. La Chambre d'Agriculture 17

Observations formulées dans le cadre de la consultation (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponses apportées par la collectivité
<p>L'article N, à l'exclusion de la zone Inondable, doit intégrer les possibilités indiquées par le code de l'urbanisme qui mentionne à l'article R151-25 que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.</p>	<p>La collectivité ne souhaite pas ajouter cette possibilité en zone naturelle, dans la mesure où ces constructions sont déjà possibles en zone agricole.</p>
<p>2. <u>concernant le zonage</u> : Un certain nombre de haies sont identifiées au titre de l'article L 123-5-III, alors qu'elles sont l'objet d'enjeux agricoles pour leur modification. Par exemple, les haies situées entre les parcelles 14 et 15 au « Fief de Mille Ecus », entre les parcelles 3732 et 372 à « la Pierrerie », entre les parcelles 93, 5513, 91 à « la Savette » sont soit en mauvais état sanitaire ou se situent en milieu de parcelles agricoles pour lesquelles une restructuration est envisagée » par l'exploitant. Le classement des haies est à mettre en œuvre avec les données transmises dans le cadre de l'élaboration du PLUi et de son diagnostic agricole.</p>	<p>Concernant les haies, le choix d'en modifier ou d'en supprimer a été défini par l'équipe municipale en cours. Cette règle évoluera avec l'élaboration du PLUi-h.</p>

IV. Le Conseil Départemental 17

Observations formulées dans le cadre de la consultation (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponses apportées par la collectivité
<p>L'ensemble des informations comprises dans l'avis du Conseil Départemental concerne des aspects généraux dans les domaines des infrastructures et de l'habitat. Toutefois, il intègre également des informations relatives au territoire de Bouhet (habitat, environnement et aménagement numérique).</p>	<p>Les informations relatives à la commune de Bouhet concernant l'aménagement numérique sont intégrées au rapport de présentation (page 42). L'ensemble des autres dispositions seront prise en compte dans l'élaboration du PLUi-h.</p>

V. Le CNPF

<p>Observations formulées dans le cadre de la consultation</p> <p>(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</p>	<p>Réponses apportées par la collectivité</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 flots boisés de moins de 1 ha. Or, quatre bois situés au nord-est et à l'est de la commune, faisant l'objet d'un classement au titre de l'article L 123-1-5-III-2° mesurent plus de 1 ha : dont le bois de Benon (116,3 ha) et la peupleraie d'environ 3,5 ha en limite avec la commune de Puyravault. Nous proposons de déclasser ces quatre bois.</p> <p>En conséquence et dans la limite de nos compétences propres, nous émettons <u>un avis défavorable</u> au projet arrêté de plan local d'urbanisme de la commune de Bouhet.</p>	<p>Cette modification n'est pas retenue pour le PLU approuvé. Toutefois, cette règle pourra évoluer lors du PLUi-h</p>

VI. L'UNIMA

<p>Observations formulées dans le cadre de la consultation</p> <p>(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</p>	<p>Réponses apportées par la collectivité</p>
<p>Dans les documents de PLU de la commune de Bouhet transmis pour avis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La <u>carte annexe du rapport de présentation</u> fait apparaître une zone humide (en polygone plein en bleu d'après la légende). Or, les zones humides effectives semblent davantage correspondre aux polygones vides délimités en bleu (auxquels la légende ne fait pas référence). - La <u>carte de zonage</u> fait apparaître les mêmes zones délimitées en bleu, sans y faire référence dans la légende. - Ces deux cartes indiquent par ailleurs un tracé du Curé qui n'est plus le bon : elles indiquent un ancien tracé avant travaux hydrauliques (réalisés dans les années 1990). Un tracé sinueux est ainsi indiqué, qui correspond certes aux limites cadastrales (visiblement non mises à jour) mais ne correspond plus à la réalité ni au tracé actuel des cours d'eau officiels. - Le <u>zonage</u> ne fait pas apparaître de parcelles A_{ZH} (zones agricoles humides) ni N_{ZH} (zones naturelles humides). Il n'y a donc pas de règlement spécifique sur ces zones. - En revanche, le <u>règlement</u> mentionne bien des dispositions particulières selon les zonages lorsque des zones humides sont présentes : rappel de la réglementation (article L214-1 et suivants du code de l'environnement) + conditions d'admission des dossiers par la mairie. 	<p>La carte annexe au rapport de présentation et le plan de zonage ont été modifiés pour intégrer les remarques relatives au figuré des zones humides et inondables.</p> <p>La collectivité rappelle qu'une étude a été réalisée avec carottage, aucune modification ne sera faite.</p>