



PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME



Direction départementale
des Territoires et de la Mer

Service d'Aménagement territorial Ouest Littoral

Urbanisme et Développement Local

Rochefort, le 31 MAI 2018

Le Sous-Préfet de Rochefort

à

Madame le Maire de Bouhet
Mairie de Bouhet
19 rue du Pont Arceaux

17540 BOUHET

Affaire suivie par :
arnaud.de-margerite@charente-maritime.gouv.fr
Tél. 05 16 49 63 70 – Fax : 05 16 49 64 00

Objet : PLU arrêté de Bouhet – Avis de l'État

Envoi en recommandé avec AR

Vous m'avez adressé le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bouhet arrêté le 20 février 2018, et reçu en préfecture le 6 mars 2018.

L'examen de ce dossier par les services de l'État m'amène à formuler un **avis de synthèse favorable** au projet moyennant la prise en compte des observations ci-annexées avant l'approbation du PLU, notamment concernant la mise à jour des valeurs de certains paramètres fondamentaux du projet de territoire : croissance démographique projetée, taille moyenne des parcelles constructibles, taille moyenne des ménages. En effet, cette mise à jour garantira que le PLU respectera les prescriptions de densité minimales prévues par le SCoT du Pays d'Aunis.

Vous trouverez dans le document ci-joint le contenu détaillé de ces analyses.

Le Sous-Préfet,

Jean-Paul NORMAND

9701 14.4

AVIS DE L'ÉTAT SUR PROJET ARRÊTÉ

Examen du contenu formel du PLU

Le code de l'urbanisme, dans ses articles L.151-1 et suivants, fixe le contenu du PLU et des différents documents le composant. Le PADD du PLU ayant été débattu en conseil municipal le 20 décembre 2016, le PLU doit respecter les obligations introduites par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme précise, dans son article 12, que « les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté. »

Le conseil communautaire n'a pas pris la délibération prévue ci-dessus. Par conséquent, le contenu du PLU de Bouhet n'est pas modernisé.

La politique urbaine - La politique de développement économique

Démographie et développement urbain :

De nombreux jeunes ménages se sont installés à Bouhet au cours des 2 dernières décennies. La croissance démographique bouhétaise a été très forte de 1999 à 2008 : + 7 % par an. De 2009 à 2014, selon l'INSEE, la courbe de cette croissance s'est infléchie pour atteindre en moyenne + 1,4 % par an.

La densité du peuplement reste relativement faible : 53 habitants / km². Cela correspond aux 2/3 de la moyenne observée dans le Pays d'Aunis. Un travail exhaustif a été mené pour identifier les possibilités de densification. A cet égard, le projet de PLU est en conformité avec l'objectif général n° 2 du PADD du SCoT du Pays d'Aunis qui consiste à « limiter les consommations foncières et l'étalement urbain ».

Cet objectif de maîtrise de l'espace se traduit d'une part par le confortement du bourg et la reconnection des lotissements récents avec le noyau ancien. D'autre part, il se traduit par le développement modéré des hameaux « le Péré » et « le Moulin Besson » au nord du bourg, tout en veillant à ce qu'il n'y ait pas d'impact sur

AVIS DE L'ÉTAT SUR PROJET ARRÊTÉ

les activités agricoles. Le risque inondation a été pris en compte et une politique de densification de l'habitat dans l'enveloppe urbaine a été menée.

L'hypothèse retenue pour définir l'objectif de développement communal est de tabler sur une croissance démographique de 2 % par an pendant les 10 années à venir. Ainsi à l'horizon 2027, la population bouhetaise atteindrait de 1045 habitants (rapport de présentation p. 227).

Un rythme moyen de construction de 5,6 logements par an, donc 56 sur 10 ans, est prévu en extension et en densification. Le rythme de 4 logements en extension est préconisé dans le SCoT du Pays d'Aunis. D'après les données fournies dans le PLU arrêté, on peut déduire que le rythme de construction en extension sera inférieur à 4 logements par an, ce qui serait compatible avec le SCoT.

Pour une meilleure intelligibilité du dossier, le PLU doit donner explicitement le nombre de logements à construire projetés par an tant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine qu'en extension.

L'objectif de consommation foncière en extension et à vocation résidentielle est de 2 hectares sur 10 ans, ce qui correspond à la moitié des 4 hectares imposés par le SCoT sur une période de 20 ans. A cet égard, le projet est compatible avec le SCoT du pays d'Aunis.

En extension, la superficie moyenne prévue pour les parcelles constructibles est de 700 m² en individuel pur et de 300 m² en locatif.

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.

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.

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.

AVIS DE L'ÉTAT SUR PROJET ARRÊTÉ

Il convient donc de rectifier les valeurs de la croissance démographique annuelle projetée et du nombre de logements à construire projeté, tant en intensification qu'en extension de l'enveloppe urbaine, en mettant à jour les paramètres suivants.

1. taille moyenne des ménages : 2,4 personnes et non 2,9
2. taille moyenne des parcelles constructibles en individuel pur et en extension : 485 m² et non 700 m². Cela permettrait de conserver une part de 15 % de logements locatifs sur des parcelles de 300 m². Les autres leviers envisageables pour respecter la densité minimale du SCoT seraient d'augmenter la part du locatif par rapport à l'individuel pur, et/ou de diminuer la superficie des parcelles pour le locatif.
3. croissance démographique projetée : corriger la valeur de 2 % selon ces nouveaux paramètres.

- Logement :

Le rapport de présentation comporte un diagnostic approfondi et détaillé de l'évolution du parc immobilier. Le projet de PLU lutte contre les effets négatifs induits par la spontanéité et l'absence de vision à terme de ce développement. Il diminue l'étalement urbain grâce à la volonté communale de densifier le tissu bâti. Il enrayer la banalisation des paysages urbains, notamment par les prescriptions urbanistiques des orientations d'aménagement et de programmation : diversification des tailles de parcelles, règles de mitoyenneté et d'accroche à la voirie etc. Ces règles émanent aussi de la volonté communale d'assurer une transition entre le bâti ancien et les zones pavillonnaires.

En 2009, Bouhet ne comprenait aucun logement social, et seulement 11 % de logements locatifs. La commune ne souhaite pas développer l'offre locative, mais pallier à sa relative insuffisance en fixant un objectif de 15 % de logements locatifs.

Le document d'orientations générales du SCoT du Pays d'Aunis (page 20) impose que 5 % de la production de nouveaux logements soient consacrés à la réalisation de logements locatifs sociaux dans les 20 prochaines années.

Pour les communes qui ne font pas partie des pôles structurants, comme Bouhet, 2 à 3 logements sociaux doivent être construits d'ici 2032 pour atteindre cet objectif. Ce point a bien été repris dans le rapport de présentation (p. 214).

AVIS DE L'ÉTAT SUR PROJET ARRÊTÉ

- Zones d'activité :

La commune envisage de créer deux zones Ux, l'une au sud du bourg (Ux a), jouxtant le groupe scolaire, sur un terrain agricole déclaré à la PAC, et l'autre autour du silo (Ux b).

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.

La politique des transports et des déplacements

La commune est reliée au réseau de transport en commun dit « secondaire ». Il s'agit des lignes scolaires qui permettent de rejoindre les établissements scolaires de La Rochelle, Surgères et Aigrefeuille d'Aunis. Elle n'est pas reliée au réseau de transport en commun principal.

Le document d'orientations générales du SCoT du Pays d'Aunis a notamment pour objectif de réduire des déplacements en véhicule particulier en renforçant l'attractivité de l'offre en transports collectifs.

Les choix faits en matière de renforcement de la compacité du bourg et de création de liaisons douces permettront de réduire l'utilisation de la voiture et par conséquent les émissions des gaz à effet de serre, ce qui est une déclinaison de l'objectif n°3 du PADD du SCoT du Pays d'Aunis « limiter l'émission de gaz à effet de serre ». La réflexion menée pour le développement du covoiturage à l'échelle de la communauté de communes participe à l'atteinte de cet objectif. Les aires de covoiturages les plus proches de Bouhet actuellement se trouvent à Surgères (deux aires) et Le Thou (une aire).

Le rapport de présentation indique avec raison que « le caractère rural du Pays d'Aunis, l'armature urbaine multipolaire éclatée et la faible densité de population n'offrent pas de conditions favorables à la mise en place d'un réseau de transport en commun plus étoffé ». Cependant, en anticipation de la hausse prévisible du prix du carburant à moyen terme, il pourrait être envisagé, en concertation avec la communauté de communes d'Aunis sud et le Conseil Général, qui est l'autorité organisatrice des transports (AOT), de créer des points relais pour connecter Bouhet au réseau de transport en commun inter-urbain principal existant. Cette connection pourrait être faite avec la halte ferroviaire d'Aigrefeuille – le Thou,

AVIS DE L'ÉTAT SUR PROJET ARRÊTÉ

qui est desservie par le réseau de bus des Mouettes, ainsi qu'avec la gare de Surgères. Un autre outil de connection de Bouhet au réseau est le transport à domicile, géré par le Conseil Départemental, car il permet des déplacements à des conditions financières intéressantes.

La politique de protection des espaces agricoles et naturels, et de mise en valeur de l'environnement

- agriculture :

Le diagnostic agricole comprend une synthèse des données du recensement agricole RGA 2010, qui rappelle la dominance de l'activité céréalière de ce secteur. L'analyse agricole repose essentiellement sur un tableau recensant 12 exploitations agricoles par le biais d'une enquête communale. Chaque exploitation est décrite à travers le type de production, le classement réglementaire, l'évaluation de la pérennité et les projets d'évolution. Cette enquête fait ressortir un certain dynamisme des activités agricoles au regard des projets d'évolution. Le tableau est illustré par une localisation du bâti agricole sur une carte annexe, sur laquelle chaque bâtiment est entouré du périmètre de vigilance de 100 mètres prescrit par le SCoT.

Sur le hameau des Haies, le bâti agricole est imbriqué dans le tissu urbain. L'examen de la carte annexée au rapport de présentation montre que la quasi totalité du hameau est inscrite dans les périmètres de vigilance autour des exploitations agricoles. Le PLU ne laisse pas de possibilité d'extension de ce hameau, ce qui permet de ne pas augmenter les risques des nuisances générées par l'activité agricole.

Le projet de PLU a été soumis à l'avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) le 4 février 2014. La CDCEA a émis un avis favorable avec les réserves suivantes :

Il a été demandé que les objectifs d'extension urbaine dédiée à l'habitat soient réduits de manière à se mettre en compatibilité avec le SCoT qui prescrit un maximum de 2 hectares en 10 ans. Suite à cette demande, ces objectifs d'extension ont bien été réduits.

La superficie de la zone Ar la plus méridionale a été requalifiée en A afin d'être compatible avec la consommation foncière prévue au SCoT. Ainsi les exploitants pourront y implanter des bâtiments agricoles.

AVIS DE L'ÉTAT SUR PROJET ARRÊTÉ

Il n'a pas été établi de zonage assorti d'un règlement spécifique destiné à assurer l'inconstructibilité des jardins situés au nord du bourg entre la rue Leconte et le chemin de la Pierrière. Cependant le passage d'un zonage U à un zonage N limite suffisamment la constructibilité de ces jardins pour lever cette réserve.

La CDCEA avait également demandé que soient interdites toutes les centrales photovoltaïques au sol en zone agricole. Le PLU va plus loin, en interdisant les centrales photovoltaïques dans cette zone, qu'elles soient au sol ou non. Une telle restriction est légale, toutefois la question de l'autorisation des centrales photovoltaïques sur toiture pourrait être posée et envisagée.

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.

Par ailleurs, la partie non inondable des 2 parcelles agricoles en N situées entre Le Jaud et Le Moulin Besson ont été requalifiées en A afin de permettre le développement des exploitations, comme cela avait été demandé en réunion de PPA avant le premier arrêt du projet en 2014.

■ zones humides :

Un inventaire exhaustif des zones humides a été réalisé par la commune en 2015 pour que le PLU soit compatible avec la mesure 4G5 du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Marais Poitevin aux termes duquel « les PLU établissent un règlement (écrit et graphique) qui assure une préservation des zones humides inventoriées ».

Le rapport de présentation expose un état des lieux des zones humides en précisant en quoi elles doivent être protégées. De plus, des règles limitant la constructibilité dans les zones humides en zone agricole et en zone naturelles sont fournies aux pages 169 et 170.

Le contenu de ces règles est adapté mais pas leur emplacement. Afin d'être opposables à des tiers, elles doivent figurer dans le règlement écrit et non dans le rapport de présentation. Des zonages spécifiques aux zones humides pourraient être créés.

Le PADD fixe des orientations succinctes de prise en compte de ces espaces.

AVIS DE L'ÉTAT SUR PROJET ARRÊTÉ

Les servitudes

Le tableau des servitudes reprend bien l'ensemble des servitudes existantes sur le territoire communal. Les servitudes AS1 relatives au périmètre de protection des captages d'eau potable, ont été reportées sur la carte des servitudes.

AVIS DE L'ÉTAT SUR PROJET ARRÊTÉ

ANNEXES

Une attestation certifiant que la concertation publique a bien eu lieu doit être annexée.

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.

Des corrections sont à apporter notamment :

RAPPORT DE PRESENTATION

Comme indiqué ci-dessus, au paragraphe *Démographie et développement urbain*, Il convient donc de rectifier toutes les occurrences des valeurs suivantes : taille moyenne des ménages : 2,4 personnes et non 2,9, taille moyenne des parcelles constructibles en individuel pur et en extension : 465 m² et non 700 m², et croissance démographique projetée.

Page 15 du RP : Il faudrait modifier la composition de la C/C Aunis Sud qui compte aujourd'hui 24 communes et 31 943 habitants.

Page 71 du RP : Il serait judicieux de rajouter le lien pour consulter l'inventaire des ZNIEFF.

Page 120 du RP : 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.

Page 139 du RP : 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.

AVIS DE L'ÉTAT SUR PROJET ARRÊTÉ

Page 141 du RP : La superficie moyenne prévue pour les parcelles constructibles est de 700 m² en individuel pur et de 300 m² en locatif. Le PLU ouvre 2 ha en extension où 15 % des logements à construire, soit 10 logements, seront des logements locatifs.

Afin de respecter la densité minimale prévue par le SCoT du Pays d'Aunis, soit 17 logements à l'ha, en consacrant 25 % des 2 ha aux espaces communs, il faudrait que la moyenne des superficies des parcelles dédiées aux logements individuels soit réduite à 465 m².

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.

Page 156 du RP : Le Jaud est dans les abords de monuments historiques. Un périmètre de protection modifié doit être instauré, après avoir recueilli l'avis favorable de l'ABF.

Page 164 du RP : La superficie à urbaniser est de 2 ha et non de 6 ha.

Page 166 du RP : 3 emplacements réservés sont prévus, il faudrait préciser le N° des emplacements réservés sur le plan.

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.

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.

Page 214 du RP :

« Les objectifs du SCoT (environ 80 logements) sur 10 ans. » Le SCoT prévoit à Bouhet 80 logements sur 20 ans donc 40 logements sur 10 ans.

« Le PLU ouvre ainsi à l'urbanisation 4 ha, principalement pour de l'habitat, 2,3 ha en comblement, et 1,7 ha en extension. »

Il est prévu de rendre constructible 1,5 ha en densification et 2 ha en extension.

AVIS DE L'ÉTAT SUR PROJET ARRÊTÉ

Page 226 du RP : Les références de ce tableau sont trop anciennes, il faudrait réactualiser.

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.

PADD

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.

Page 9 du PADD : « 5-6 familles/an » parler en nombre de famille est aléatoire mieux vaut parler en nombre d'habitants.

REGLEMENT

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.

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.

AVIS DE L'ÉTAT SUR PROJET ARRÊTÉ

ANNEXE SANITAIRE

Page 8 : Chapitre III, concernant la société de ramassage des ordures ménagères est-ce toujours la SMICTOM ?

Dans le tableau des SUP, pour la servitude AC2, il faudrait remplacer les références réglementaires par « loi du 2 mai 1930, codifiée aux articles L.341-1 et suivants de code de l'environnement » et la désignation du service responsable par « UDAP et DREAL ».

