

Ma Communauté
de CommunesPLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS SUD – APPROBATION

Nombre de membres :			L'an deux mille vingt, le onze février à 18 heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Aunis Sud, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de Communes Aunis Sud en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Jean GORIOUX.
En exercice	Présents	Votants	
42	34	38	
Présents / Membres titulaires :			
MM. Jean GORIOUX – Catherine DESPREZ (a reçu pouvoir de Catherine BOUTIN) – Christian BRUNIER – Gilles GAY – Marie-Pierre CHOBLET – Raymond DESILLE – Patricia FILIPPI – Marc DUCHEZ – Micheline BERNARD – Anne-Sophie DESCAMPS – Joël LALOYEAUX (a reçu pouvoir de Philippe GROULT) – Marie-France MORANT – Bruno GAUTRONNEAU – Jean-Marie TARGÉ – Emmanuel DEVAUD – Annie SOIVE – François GIRARD – Pascal TARDY (a reçu pouvoir de Marie-Véronique CHARPENTIER) – Daniel ROUSSEAU – Francis MENANT – Christine BOUYER – Philippe GORRON – Mayder FACIONE – Fanny BASTEL – Walter GARCIA – Christine JUIN – Sylvie PLAIRE (a reçu pouvoir de Marie-Joëlle LOZAC'H-SALAÛN) – Jean-Yves ROUSSEAU – Jean-Pierre SECQ – Stéphane AUGÉ – Thierry PILLAUD – Thierry BLASZEZYK.			
MM. Jean GORIOUX et Bruno GAUTRONNEAU ont quitté la salle pour la première délibération (n°2020-02-01).			
Présents / Membres suppléants :			
MM. Evelyne COTTEL – Pascale GRIS.			
Absents non représentés :			
MM. Younes BIAR – Sylvain RANCIEN (excusé) – Nathalie MARCHISIO – Danielle BALLANGER (excusée).			
Etaient invités et présents :			
MM. Sylvain BAS, Danièle JOLLY, Joël DULPHY, Barbara GAUTIER, personnes qualifiées. MM. Emmanuel JOBIN, Richard MOREAU, Gilles RAMBEAU, membres du COPIL PLUi-H.			
Egalement présents à la réunion :			
MM. Christelle LAFAYE-PELLEFIGUE, DGS – Valérie DORE, DGA – Annabelle GAUDIN – Caroline SAGNIER – Cécile PHILIPPOT – Pauline MENANT-CHAVATTE – Jenny HURTAUD – Lola MARAIS.			
Secrétaire de Séance :			Acte rendu exécutoire après télétransmission en Préfecture le : sous le numéro 017-200041614-20200211-2020_02_06-DE Et publication (affichage) ou notification du : Par délégation, Le Directeur Général des Services, Christelle LAFAYE-PELLEFIGUE
Madame Anne-Sophie DESCAMPS			
Convocation envoyée le :			
4 février 2020			
Affichage de la convocation (art. L 2121-10 du CGCT) le :			
4 février 2020			

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS SUD – APPROBATION

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Aunis approuvé le 20/12/2012 ;

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L103-2 et suivants, les articles L. 151-1 et suivants, R. 151-1 et suivants, les articles L.151-44 et suivants et R.151-54 et suivants ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.302-1 à L.302-4 ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

Vu la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises, et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, notamment l'article 13 ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

Vu la délibération n°2015-06-03 du Conseil Communautaire du 23 juin 2015, adoptant la modification de ses statuts de la Communauté de Communes ;

Vu l'arrêté préfectoral n°15-3077-DRCTE-BCL du 16/11/2015 portant modification des statuts de la Communauté de Communes Aunis Sud ;

Vu l'arrêté préfectoral n°16-2237-DRCTE-BCL du 22/12/2016 portant modification des statuts de la Communauté de Communes Aunis Sud

Vu les PLU, POS, carte communale actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Sud ;

Vu la délibération n°2015-12-02 du Conseil Communautaire du 8 décembre 2015 relative à l'élaboration du PLUi-H et à la définition des modalités de la concertation

Vu la délibération n°2015-12-03 du Conseil Communautaire du 8 décembre 2015 définissant les modalités de la collaboration des communes avec la Communauté de Communes Aunis Sud pour le PLUi-H

Vu la délibération n°2017-06-09 du Conseil Communautaire du 20 juin 2017 concernant la prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Aunis Sud - définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation –

compléments relatifs aux objectifs poursuivis et modalités de concertation – décision relative à l'application des dispositions nouvelles des articles r. 151-1 à r. 151-55 du code de l'urbanisme

Vu la délibération n°2017-09-01 du Conseil Communautaire du 12 septembre 2017 relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Vu les délibérations des Conseils Municipaux des communes membres relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), durant la période de septembre 2017 à mai 2018

Vu la délibération n°2018-05-10 du Conseil Communautaire du 29 mai 2018 relative à la conséquence des communes nouvelles sur les modalités de la collaboration des communes avec la CdC Aunis Sud

Vu le bilan de la concertation dressé en application des articles R153-3 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération n°2019-04-02 du Conseil Communautaire du 8 avril 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-H,

Vu les délibérations des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de Communes Aunis Sud prises entre le 17 avril 2019 et le 04 juillet 2019, portant avis sur le projet de PLUi-H arrêté, comprenant les avis favorables de 23 Communes et un avis défavorable de la Commune de VOUHE,

Vu la délibération n°2019-07-02 du Conseil Communautaire du 16 juillet 2019 portant nouvel arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat à la majorité qualifiée, conformément à l'article L.153-15 du code de l'urbanisme dans sa rédaction alors en vigueur,

Vu l'arrêté N° 2019-A-23 du 18 juillet 2019 portant ouverture et organisation de l'enquête publique dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat ;

Vu les avis des communes, des personnes publiques associées et autres personnes et organismes consultés sur le projet,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe) rendu le 12 juillet 2019,

Vu l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en date du 12 août 2019,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09 septembre 2019 au 11 octobre 2019,

Vu les observations du public émises lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09 septembre 2019 au 11 octobre 2019,

Vu le rapport et les conclusions avec avis favorable assorti de deux réserves de la commission d'enquête ;

Vu les modifications apportées au Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat à approuver, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, annexées à la présente délibération ;

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat annexé à la présente délibération ;

Considérant la Conférence Intercommunale des Maires réunie le 24 novembre 2015 ;

Considérant la Conférence Intercommunale des Maires réunie le 6 juin 2017 ;

Considérant la Conférence Intercommunale des Maires réunie le 11 juillet 2017 ;

Considérant la Conférence Intercommunale des Maires réunie le 21 décembre 2017 ;

Considérant la Conférence Intercommunale des Maires réunie le 1^{er} avril 2019 ;

Considérant la Conférence des Maires réunie le 28 janvier 2020, au cours de laquelle ont été présentés les avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport et les conclusions de la Commission d'Enquête

Considérant que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public et des conclusions de la commission d'enquête a été analysé et pris en compte pour préciser le projet de PLUiH et, le cas échéant, le modifier sans en bouleverser l'économie générale.

CONTEXTE :

La Communauté de Communes Aunis Sud, issue de la réforme territoriale adoptée le 16 décembre 2010 par le parlement, a vu le jour au 1^{er} janvier 2014.

L'objectif de ce nouveau territoire est d'offrir à l'ensemble des habitants et des acteurs locaux de meilleurs services, dans une logique d'efficacité et de mutualisation des moyens.

Aujourd'hui notre territoire présente de multiples enjeux en termes de développement durable. Ils s'orientent par exemple sur la préservation de la ressource en eau, le développement économique, les énergies renouvelables, la cohésion sociale, l'accès aux services pour tous, les transports (déplacements de plus en plus onéreux), la pression foncière et démographique, etc. Pour répondre à ces enjeux, rendre plus cohérentes les actions existantes et à venir et permettre aux générations futures de répondre à leurs propres besoins, la Communauté de Communes Aunis Sud a réalisé en 2015 un projet de territoire qui définit les lignes directrices d'Aunis Sud pour les 10-15 prochaines années.

Ce projet constitue ainsi une base solide pour l'élaboration de nos documents.

*C'est dans cette perspective que La Communauté Communes Aunis Sud et ses Communes membres ont décidé de mettre en œuvre un document d'urbanisme commun : **le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme local de l'Habitat (PLUi-H)***

L'objectif est de concrétiser le travail réalisé en 2015 autour du « projet de territoire », document prospectif.

La Communauté de Communes entend construire ce PLUi-H pour qu'il puisse mettre en œuvre concrètement les orientations choisies et permettre un développement équilibré et maîtrisé de son territoire.

Cette démarche est ambitieuse mais elle est également, concrète, rigoureuse et progressive.

I - EXPOSÉ :

Monsieur Raymond DESILLE, Vice-Président, rappelle que par délibérations n°2015-12-02 et n°2015-12-03, du 8 décembre 2015, le Conseil Communautaire, après la tenue de la Conférence Intercommunale des Maires le 24 novembre 2015, a prescrit l'élaboration sur son territoire du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, avec la définition des objectifs poursuivis, des modalités de concertation, et de collaboration entre la Communauté de Communes et les communes membres.

Notons que par délibération n°2017-06-09 du conseil communautaire du 20 juin 2017, la communauté de communes a décidé également de mettre en œuvre la modernisation du contenu du PLUi suite à l'ordonnance de 23 septembre 2015 et au décret du 28 décembre 2015 et donc d'appliquer les dispositions nouvelles 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.

Enfin, il convient notamment de rappeler, que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire de la Communauté de Communes Aunis Sud. Il exprime une vision partagée entre les 24 communes du territoire pour les années à venir et règlemente le droit des sols en se substituant une fois approuvé aux dispositions des PLU et des POS des communes actuellement en vigueur, ainsi qu'aux cartes communales applicables auxquelles il sera mis un terme

L'objet de la présente délibération est d'approuver le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme local de l'Habitat (PLUi-H).

II – Rappel de la procédure du PLUi-H et de ses différentes étapes

A- La prescription

Le PLUi aborde tous les champs de l'aménagement et de l'urbanisme, avec notamment les conditions d'utilisation de l'espace, l'environnement, la mobilité, le développement des activités économiques, la qualité du cadre de vie, en articulant aussi la politique locale de l'habitat, en fondant dans un seul et même document PLU et PLH (Programme Local de l'Habitat).

Il convient d'ajouter sur ce dernier point que le PLU intercommunal tenant lieu de PLH comprend ainsi des dispositions spécifiques, intégrant les mesures propres au PLH, telles que définies par les articles L.151-44 à L.151-48 et R. 152-1 à R. 152-3 du code de l'urbanisme.

L'élaboration du PLUi tenant lieu de PLH s'inscrit aussi à ce titre dans les objectifs spécifiques découlant du code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, 17 objectifs ont été déterminés dans le cadre de la délibération de prescription de l'élaboration du PLUi tenant lieu de PLH du 8 décembre 2015, complétée par la délibération du 20 juin 2017, visant notamment un territoire attractif et valorisé, un développement harmonieux, équilibré et durable du territoire, une qualité et un cadre de vie partagés.

Un territoire attractif et valorisé

- Maintenir et renforcer l'attractivité du territoire en favorisant le respect de la qualité paysagère, architecturale et urbaine (prise en compte de la trame paysagère, des ruisseaux, du patrimoine rural et culturel, des haies, de l'insertion paysagère des entrées de la ville, des zones d'activité et des espaces urbains (lotissements, préservation des centres-bourgs, reconversion des friches industrielles)) ;
- Permettre la poursuite d'un développement économique diversifié notamment en renforçant la capacité d'accueil d'entreprises, en améliorant l'offre commerciale, en promouvant les circuits courts l'économie circulaire ;
- Conforter l'accueil touristique par la diversification de l'offre en développant l'agritourisme, les itinéraires de randonnées, l'offre d'hébergement de qualité, la capacité hôtelière... ;

- Maintenir le rôle de centralité des pôles structurants (Surgères et Aigrefeuille) d'ailleurs définis dans le SCOT, densifier les centres-bourgs des autres communes et maîtriser le développement des hameaux ;
- Développer l'accessibilité numérique du territoire en intégrant notamment le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) du département.

Un développement harmonieux, équilibré et durable du territoire

- S'inscrire dans une démarche de développement durable, en termes de limitation de l'étalement urbain, et en favorisant le renouvellement urbain, de préservation des espaces et des ressources naturelles, des écosystèmes et de la biodiversité avec la trame verte et bleue, d'adaptation aux changements climatiques et globalement de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Pérenniser et protéger les espaces affectés aux activités agricoles en tenant compte d'ailleurs de la Charte agriculture, urbanisme et territoires de la Charente -Maritime réalisée en décembre 2012, tout en intégrant les autres besoins du territoire,
- Assurer la pérennité et la qualité des ressources en eau, la sécurité et la salubrité publiques, veiller à la préservation des zones humides, champs d'expansion des crues, récupération et stockage des eaux de pluie, à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- Offrir une alternative à la voiture individuelle notamment en renforçant l'accès aux transports collectifs (création de la halte TER sur la commune du Thou, réaménagement de la gare TGV de Surgères en un Pôle d'Echanges Multimodal) en facilitant l'organisation du covoiturage et de l'auto-partage, l'utilisation de la voiture électrique et l'accès aux bornes, en favorisant les modes doux de déplacement
- Améliorer les performances énergétiques et la production d'énergie renouvelable (méthanisation, photovoltaïque, éolien...)

Une qualité et un cadre de vie partagés

- Accueillir les hommes et leurs activités en pensant à leur cadre de vie (paysage, santé, bien-être) et à l'accès aux services (capacité de mobilité) ;
- Agir sur l'organisation et la structure urbaine du territoire telle que d'ailleurs définie dans le SCOT dans un but d'économie foncière et de limitation des déplacements en favorisant des modes d'habitat et l'élaboration de logements durables ;
- Répondre aux besoins en logements et en hébergement, en développant une offre diversifiée en produits, tant dans la production neuve qu'en réhabilitation et renouvellement urbain,
- Assurer un renouvellement démographique, générationnel, la mixité sociale, favoriser la production de logements pour tous et développer l'offre locative et notamment favoriser l'offre de petits logements (T1, T2), à destination des personnes en difficulté (accueil d'urgence, temporaire d'insertion), des jeunes actifs, des étudiants, des personnes âgées, handicapées ;
- Introduire dans la programmation des logements répondant aux besoins de ménages au profil de moins en moins familial : logements semi-collectifs, petites et moyennes typologies
- Proposer une offre locative privée et sociale plus importante, hors de la commune de Surgères, afin de répondre à des demandes ponctuelles, et notamment à Aigrefeuille d'Aunis, polarité structurante sur laquelle la demande est très importante, et poursuivre le rééquilibrage de l'offre de logements entre la commune centre et les autres communes du territoire, ainsi qu'entre les quartiers des communes ;
- Favoriser le développement des opérations en accession abordable ;
- Accompagner la rénovation, notamment thermique du parc d'habitat bâti et veiller aussi à améliorer l'accessibilité du cadre bâti ;
- Répondre aux besoins en habitat des gens du voyage et en particulier aux besoins de sédentarisation des familles sur le territoire ;

- Définir les besoins de services à la population et d'équipements communaux et communautaires (salles de fêtes, pôle culturel, écoles, équipements sportifs, services médicaux, structures petite enfance etc.) ;
- Optimiser, la répartition et favoriser l'accès de tous, en particulier pour les personnes à mobilité réduite, aux équipements, aux commerces et aux services.

B- Arrêt du bilan de la concertation et du projet de PLUi-H

Dans ce cadre, l'élaboration du projet de PLUi tenant lieu de PLH a été conduite sur près de 3 années, en collaboration avec les Communes membres, en association avec les PPA, en concertation le public, outre notamment les consultations ponctuelles, à la demande. Un débat sur les orientations générales du PADD s'est également tenu au sein des Conseils municipaux et du Conseil Communautaire.

Par délibération du 8 avril 2019, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Aunis Sud a arrêté le bilan de la concertation et le projet de PLUi tenant lieu de Programme local de l'habitat.

Pour rappel, le projet de PLUi-H ainsi arrêté, établi selon notamment les dispositions des articles L. et R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme, avec les éléments spécifiques du PLUi tenant lieu de Programme local de l'habitat se présente comme suit :

1 - Un rapport de présentation :

Il comporte un résumé non technique, un diagnostic du territoire, un état initial de l'environnement, une justification des choix ainsi qu'une évaluation environnementale. Ce document explique et justifie notamment aussi les choix d'organisation du territoire retenus et leur incidence sur la consommation des espaces et l'environnement.

2 - Un PADD (Projet d'Aménagement et de développement durables) :

Clé de voûte dans la réalisation d'un PLUi, il est le reflet de l'ambition politique affichée par les élus d'un territoire. Ce document simple et concis expose la vision globale et stratégique de l'évolution du territoire intercommunal à moyen et long terme.

Concernant la Communauté de Communes (CdC) Aunis Sud, ce document traduit la volonté des acteurs à préserver leur territoire rural et l'identité qui fait la sienne. Il définit un projet de développement maîtrisé dans le temps, dans le respect de l'environnement, du paysage, des caractéristiques architecturales, patrimoniales et culturelles. Il intègre les thématiques obligatoires du code de l'urbanisme, et exprime en particulier les enjeux inhérents à un développement durable du territoire, fondé sur une approche prospective, transversale à tous les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme et réfléchi dans le sens de l'intérêt général. Il vise à satisfaire les besoins en développement des générations présentes en optimisant les usages, pour ne pas compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Le PADD a pour volonté de proposer des orientations d'aménagement visant à maîtriser l'étalement urbain induit par un fort développement démographique afin de garantir aux habitants et aux entrepreneurs un environnement qualitatif et un cadre de vie attractif.

A travers l'expression de son projet de territoire, l'intercommunalité Aunis Sud, se donne pour objectif de co-construire un équilibre entre urbanisation, développement économique et agricole, et respect d'un patrimoine bâti rural comme paysager qui font l'identité du territoire. En s'insérant dans un maillage plus large, la CdC Aunis Sud, doit maintenir les liens étroits qui la lie aux agglomérations limitrophes mais aussi assurer le rayonnement durable de son propre environnement.

Ainsi le projet intercommunal d'Aunis Sud est guidé par la volonté de :

1. Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire
2. S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques
3. Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat

Les orientations générales retenues dans ce cadre se présentent notamment comme suit :

- Principe n°1 : Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire
 - Orientation 1 : faire évoluer le modèle de développement urbain permettant une meilleure intégration des nouvelles constructions et favoriser le lien social
 - Orientation 2 : Garantir une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population
 - Orientation 3 : Renforcer la mobilité sur le territoire afin de lutter contre la double motorisation des ménages
 - Orientation 4 : Préserver et enrichir le cadre naturel porteur de richesses écologiques
 - Orientation 5 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé qui valorise les ressources locales, s'inscrit dans un environnement fragile à préserver et limite les nuisances pour les habitants
- Principe n°2 : S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques
 - Orientation 6 : Valoriser les conditions propices au développement économique
 - Orientation 7 : Renforcer l'économie à travers la préservation de l'identité rurale du territoire
 - Orientation 8 : S'appuyer sur une ruralité de qualité pour développer l'économie touristique
- Principe n°3 : Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat
 - Orientation 9 : Soutenir le développement pour une ruralité vertueuse
 - Orientation 10 : Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement

3 – Des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) dites de secteurs

Destinées à de l'habitat ou de l'activité, ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites de secteurs exposent la manière dont la Communauté de Communes Aunis Sud souhaite voir aménagés certains quartiers ou secteurs de projet en lien avec les communes dans le respect des orientations définies dans le PADD.

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères de espaces dans lesquels elles s'inscrivent.

Au sein de ces secteurs de projet, les autorisations d'urbanisme notamment devront être compatibles avec les orientations définies.

4 - Un règlement :

Il délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones. Le règlement fixe notamment la nature, les formes, les tailles, les hauteurs et les modes d'implantation des constructions, les espaces naturels à préserver, les terrains pouvant accueillir de futurs équipements.

En complément des OAP, le règlement traduit également les orientations définies dans le PADD.

Le règlement du PLUi-H se structure autour d'un document écrit qui notamment :

- fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal ;
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques au sein de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimités par le document graphique.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Et autour de plusieurs documents graphiques, organisés comme suit :

Plan n°4.2.1 : plan de zonage présentant les 4 zones règlementaires définies au PLU intercommunal.

Décliné ensuite à travers 9 documents graphiques thématiques valant règlement :

Plan n°4.2.2 : répartition de la mixité des fonctions en zone urbaine et STECAL des zones agricole ou naturelle et changement de destination permis des bâtiments en zone agricole ou naturelle

Plan n°4.2.3 : règles d'implantation des constructions par rapport aux voies

Plan n°4.2.4 : règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Plan n°4.2.5 : règles d'emprise au sol des constructions

Plan n°4.2.6 : règles de hauteurs des constructions

Plan n°4.2.7 : règles de préservation du patrimoine bâti et végétal

Plan n°4.2.8 : traduction règlementaire de la trame verte et bleue

Plan n°4.2.9 : prise en compte des risques et nuisances

Plan n°4.2.10 : délimitation et désignation des emplacements réservés (L.151-41 du code de l'urbanisme)

Un 11^{ème} plan (informatif), plan n°4.2.11, porte à la connaissance du pétitionnaire certaines contraintes à la constructibilité (aléas des remontées de nappe et retrait gonflement des argiles)

Un lexique a également été rédigé afin de permettre une meilleure compréhension et interprétation des termes utilisés dans le règlement.

5 - Un POA (Programme d'Orientations et d'actions) portant sur l'habitat ;

Le POA vient compléter les pièces constitutives du plan local d'urbanisme (rapport de présentation, PADD, OAP, règlement et annexes), car le PLUi de la CdC Aunis Sud tient lieu de Programme Local de l'Habitat. Il décrit le cadre des actions qui permettront de répondre aux objectifs fixés par le PADD en matière d'Habitat et énonce la stratégie opérationnelle de la CdC Aunis Sud, en matière d'habitat, pour la période 2020-2030.

Non opposable aux autorisations d'urbanisme, le POA a donc vocation à regrouper l'ensemble des informations et mesures nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'habitat, venant en complément ou venant éclairer les actions et les opérations précisées dans les OAP ainsi que les dispositions du règlement.

Il se décline en 9 fiches actions thématiques et une fiche-action transversale.

6 – Les annexes

Elles regroupent notamment les plans de réseaux (eau potable, assainissement...), les servitudes d'utilité publique liées par exemple aux infrastructures de transport ou à la prévention des risques ainsi que des documents complémentaires à titre informatif comme la liste des lotissements, le Droit de Préemption Urbain, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs sauvegardés, le Plan de Valorisation du Patrimoine du Site Patrimoniale Remarquable de Surgères ...

C- Les consultations sur le projet arrêté

Le projet de PLUi-H arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA), à la mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) et aux communes membres de la communauté de communes aunis sud et autres personnes et organismes visés par le Code de l'urbanisme. Ils disposaient d'un délai de trois mois pour rendre leur avis dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Les avis recueillis sur le projet de PLUi-H figurent de manière détaillée dans l'annexe 1 de la présente délibération.

1- Avis des conseils municipaux des communes membres

La commune de Vouhé a émis un avis défavorable sur le PLUi-H arrêté le 8 avril 2019. Un avis favorable a été émis par les 23 autres communes membres. Le projet de PLUi-H a été arrêté à nouveau le 16 juillet 2019, sans aucune modification de forme ni de fond par rapport au document soumis à l'arrêt le 8 avril 2019.

2- Avis des Personnes publiques Associées et autres personnes et organismes consultés

Le dossier de PLUI arrêté a également été soumis aux personnes publiques associées (PPA) conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme. Au titre de cette consultation, 12 avis ont été reçus :

Le PLUi-H a reçu 9 avis favorables : la CCI La Rochelle, CCI Rochefort Saintonge, CDC Aunis Atlantique ; Avis EAU 17) ; Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ; le Conseil Départemental 17 ; Le Parc du Marais Poitevin ; le Syndicat mixte pour le Scot La Rochelle Aunis ; le Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement Rural (SDEER).

Le parc du marais poitevin, EAU 17, le Conseil Département ont rendu des avis détaillés avec des corrections ou des recommandations à prendre en compte (reformulation de règles, les associer sur des projets d'aménagement, travailler à une échelle plus large que la CdC...).

Le PLUi-H a reçu 3 avis défavorables pour les raisons suivantes :

- La Chambre d'agriculture
 - S'interroge sur la modération de la consommation des surfaces agricoles, en particulier pour le développement économique.
 - Les STECAL agricoles ne sont pas justifiés en zone A
 - Même remarque pour les STECAL habitat en zone U
 - Reclassement des sièges d'exploitation agricole en zone A
- Le CNPF
 - Les remarques portent essentiellement sur les choix des essences préconisées pour les plantations

- Différents points de la réglementation sont à revoir comme le déclassement des EBC lorsque les bois et forêts possèdent un plan de gestion agréé.
 - Le Préfet de la Charente Maritime
- Les objectifs de modération de la consommation foncière du PLUi au regard de la consommation réalisée ces dernières années doivent toutefois être retravaillés. Une augmentation de la consommation foncière globale est constatée par rapport à celle des 10 années précédentes, les objectifs chiffrés de modération affichés au PADD ne portant que sur l'habitat.
- Les surfaces dédiées aux activités économiques sont particulièrement conséquentes et des objectifs chiffrés relatifs à l'économie absents du PADD
- Revoir la programmation des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) dont la finalité et l'usage par exception ne semblent pas avoir été correctement appréhendés.
- Des ouvertures à l'urbanisation à reconsidérer au regard des capacités épuratoires des ouvrages
- Les points d'incompatibilité avec les orientations du SCoT sur les conditions d'extension des hameaux et des zones d'activités de proximité, sur les densités moyennes minimales des secteurs d'habitat, sur le recensement du résiduel constructible dans les parcs d'activités.

3- Avis de la Commission Départementale de La Préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a émis un avis défavorable pour les motifs suivants :

- o La consommation foncière excessive,
- o Le potentiel de densification économique non étudié,
- o Le calcul des besoins fonciers insuffisamment explicites
- o L'utilisation excessive et inappropriée dans certains cas des STECAL

La CDPENAF a émis un avis favorable sur les dispositions du PLU concernant les annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zone A et N, hors STECAL.

4 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

Conformément aux articles L.104-6, R.104-8 et R.104-25 du code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a été consulté sur le projet de PLUi-H arrêté.

En résumé les principaux points sont :

- o Revoir en forte baisse les délimitations des STECAL
- o Justifier les surfaces à mobiliser pour les activités économiques
- o Pour les zones à urbaniser confrontées à des risques, compléter le rapport par l'exposé d'une recherche préalable de sites alternatifs dans une démarche d'évitement de ces zones à risques
- o Justifier voire repenser le positionnement des secteurs AU en meilleure cohérence avec les objectifs de développement du PADD dans le sens d'une réduction de la dispersion de l'habitat
- o Eviter l'intégration des zones humides dans les projets d'aménagement en emplacement réservé
- o Reclasser les éléments constitutifs de la TVB des zones à urbaniser AU en zone naturelle, notamment lorsqu'ils sont situés en périphérie de ces zones
- o La protection des ripisylves pourrait être renforcée par l'interdiction des affouillements et des exhaussements des sols et le recours à des mesures complémentaires telles que le classement en EBC ou le recours à l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
- o Mieux justifier le choix des secteurs au regard de leur caractère plus ou moins favorable à l'installation de parcs photovoltaïques, de projets de méthanisation ou de parcs éoliens.

D – L'enquête publique

A l'issue de l'arrêt, le projet de PLUi-H complété de l'ensemble des avis recueillis et des autres pièces constitutives du dossier d'enquête publique, établi selon notamment les articles L153-19 et R153-8 du code de l'urbanisme et R123-8 du code de l'environnement, a été soumis à enquête publique, par arrêté du Président de la CdC du 18 juillet 2019, L'enquête publique s'est déroulée du 09 septembre 2019 au 11 octobre 2019.

La Commission d'Enquête, composée de 3 commissaires enquêteurs, désignée par le Président du Tribunal Administratif de Poitiers le 09 mai 2019 et présidée par Monsieur Christian LECLERCQ, a tenu 28 permanences, réparties sur 25 lieux d'enquête : au siège de la communauté de Communes Aunis Sud et dans les mairies des 24 communes membres.

Ces permanences ont été tenues aux jours et heures d'ouvertures habituels des mairies et du siège de la CDC aunis Sud.

Le dossier soumis à l'enquête publique a été tenu à la disposition du public sous format papier dans les 27 mairies et au siège de la CDC Aunis Sud, aux jours et heures d'ouverture du public. Le dossier était également disponible de manière permanente sur le site internet de la communauté de communes.

Le public a pu formuler ses observations à l'oral en rencontrant les commissaires enquêteurs, et par écrit sur les registres papier mis à sa disposition dans les 25 lieux d'enquête rappelés ci-dessus. Il a pu également envoyer un courrier par voie postale à l'attention du Président de la Commission d'Enquête, ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse électronique spécifiquement dédiée.

Le dossier de PLUiH a donc été soumis à enquête publique durant 33 jours, du 09 septembre 2019 au 11 octobre 2019 inclus.

La Commission d'Enquête a rencontré 290 personnes lors des permanences en mairie et a comptabilisé un total de 276 observations réparties comme suit :

- 159 observations inscrites aux registres d'enquête
- 42 observations par courrier électronique
- 30 lettres d'observations
- 45 observations orales

Au vu du rapport de la Commission d'enquête, les observations du public ont porté sur les domaines suivants :

- 15 observations sur des thèmes généraux relatifs au PLUi-H

Dont, en particulier, des observations sur l'environnement (éolien, espaces verts, agriculture bio) et le stationnement des gens du voyage

- 239 portent sur des demandes de changement de zonage de parcelles dans une optique de défense de leur droit de propriété
- 22 observations sur des thèmes diversifiés (classement d'un ardre à protéger, conserver un chemin dans une OAP, faisabilité d'un projet, identification d'un siège d'exploitation...)

Compte tenu du grand nombre des observations reçues, la commission d'enquête a sollicité un report concernant la remise du procès-verbal des observations reçues, et a remis ce procès-verbal le 30 octobre 2019. Le mémoire en réponse du Président de la CdC a été adressé à la commission d'enquête le 28 novembre 2019 (une prolongation de délai de 15 jours pour la réponse a été sollicitée par le Président de la CDC Aunis Sud et validée par la commission d'enquête).

La commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusion motivées le 12 décembre 2019.

La Commission d'Enquête a émis un avis favorable, assorti de deux réserves :

- Retranscrire dans la version définitive du PLUI-H l'ensemble des propositions qui ont été validées par la CdC en réponse aux observations du public et à celles des PPA, telles qu'elles figurent sur le document final du PV d'observations, confirmées par la lettre d'intention du maître d'ouvrage. Pour sa part la Commission met l'accent sur la réduction :
 - de la consommation de terres agricoles destinées aux futurs projets économiques
 - du nombre de STECAL en ne conservant, « par exception », que ceux rigoureusement et fortement justifiés
 - des zonages constructibles situés dans la TVB et les zones hydromorphes, et d'une façon générale ceux qui sont en conflit ou en incompatibilité avec d'autres contraintes, exigences ou prescriptions réglementaires
- Réexaminer les problématiques et solutions liées à l'eau, notamment en confirmant la capacité des réseaux et le potentiel épuratoire du territoire (stations d'épuration, assainissement autonome).

La commission d'enquête a souligné les excellents rapports qu'elle a entretenus avec le maître d'ouvrage et ses collaborateurs. De nombreux échanges fructueux ont permis de faire avancer efficacement les travaux de la commission.

Elle souligne également le travail accompli par cette collectivité très récente qui a engagé tout son potentiel pour aboutir à cette démarche dans un temps réduit et avant la fin de mandature.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, une copie du rapport et des conclusions de la commission d'enquête a été adressée aux 24 communes de la communauté de communes Aunis Sud et au Préfet de la Charente-Maritime pour y être tenu à la disposition du public pendant une durée d'un an. Une copie a été mise en ligne sur le site internet de la CdC, le 19 décembre 2019.

Une fois l'enquête publique terminée, un travail d'analyse des avis des PPA, des recommandations de la MRAe, de la CDPENAF, des communes et des observations du public a été réalisée

Cette analyse a été présentée aux maires lors de la conférence intercommunale des maires prévue par l'article L.153-21 du code de l'urbanisme qui s'est déroulée le 28 janvier 2020.

III- Présentation du PLUI-H prêt à être approuvé, modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la Commission d'enquête

Le PLUI-H prêt à être soumis au Conseil Communautaire pour approbation est constitué des pièces du dossier arrêté modifiées pour tenir compte des avis joints au dossier, notamment des PPA, des communes membres, des remarques émises lors de l'enquête publique, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête.

Sont présentées ci-après en synthèse les principales modifications apportées aux différentes pièces du PLUI-H arrêté.

Le détail des avis joints au dossier, notamment des PPA et des communes membres, et la manière dont la Communauté de Communes les prend en compte sont précisés en annexe 1 de la délibération.

De même, le détail des observations émises lors de l'enquête publique, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête et la manière dont la Communauté de Communes les prend en compte sont précisés en annexe 2.

Ainsi, les principales modifications apportées au PLUi-H à approuver sont les suivantes :

Il est à noter, qu'à ce titre, les réserves de la commission d'enquête sont levées.

A- Le rapport de présentation

Le rapport de présentation a été actualisé au vu des modifications apportées au dossier, et particulièrement les livres relatifs aux justifications des choix et à l'analyse des incidences sur l'environnement.

B -le PADD

Ce document a fait l'objet de peu de remarques. Suite à celles de la DDTM, il a été complété par les objectifs chiffrés pour l'activité économique dans le prolongement du projet retenu.

C- Le programme d'orientations et d'actions

Ce document relatif aux actions en faveur de l'habitat n'a fait l'objet d'aucune remarque.

D - le règlement

1 – Les modifications apportées au règlement écrit

Peu d'observations ont été émises sur le règlement écrit lors de l'enquête publique.

Au regard des avis et de l'enquête publique, un ensemble de modifications de détails a été apporté au règlement pour en améliorer la compréhension et l'interprétation par les pétitionnaires (exemples : harmonisation de la mise en page et des couleurs en fonctions des zones U A et N ; précision de la définition d'une parcelle de second rang, préciser le terme « volume de taille limitée », correction de deux règles se contredisant sur le doublage des clôtures par une haie végétales...

Et de manière générale, la correction des fautes, coquilles, et reformulations ou précisions ont été effectuées.

Quelques évolutions de fond ont également été apportées au règlement, dans le respect des orientations du PADD et des autres pièces du PLUi-H :

En zone urbaine, dans les secteurs à vocation d'activités économique mixte et à vocation d'activités artisanales la règle suivante a été ajoutée : « Les travaux, affouillements et exhaussements nécessaires à la gestion des eaux pluviales » afin d'être en cohérence avec le règlement graphique qui l'autorise.

Suite à l'avis d'EAU 17, la règle concernant les équipements et réseaux, en particulier la règle concernant les eaux usées a été précisée et réécrite de la façon suivante :

« ...Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite. Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

...Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable...».

Pour être en accord avec la tendance actuelle et l'évolution de l'aspect extérieur des constructions, la gamme des gris et des taupes a été ajoutée dans les couleurs autorisées pour les menuiseries quelques soit la zone.

Dans la zone Urbaine en secteur de degré 2, les vérandas sont également désormais admises à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public. Ce qui permet d'harmoniser le règlement avec les autres zones et secteurs.

En zone agricole au sein des STEACAL habitat, et suite aux observations du public la règle des destinations autorisée a été modifiée pour permettre « à la condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement...), les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'artisanat du secteur de la construction ou l'industrie, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ». Ceci permet aux STECAL, souvent des hameaux de garder et ou d'accueillir de petites activités et de faire vivre le Hameau. (Exemple : aménagement d'un espace de coworking)

Par ailleurs suite aux recommandations de la Chambre d'agriculture les STECAL concernant la diversification agricole ont été supprimés la diversification étant autorisée par le code de l'urbanisme. Par conséquent le règlement de la zone A a été complété par la règle suivante : « Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole (commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes) à condition d'être lié à l'activité agricole ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette ».

Dans la zone N : Les constructions et installations agricoles sont autorisés à la condition d'être nécessaires et en lien avec l'exploitation existante et de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. L'ajout de cette règle complète celle inscrite dans les dispositions générales concernant les Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques terrestres en zones A et N (« La nouvelle construction agricole est autorisée dans un rayon de 100 mètres délimité à partir d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H et sous condition de ne pas rompre la continuité du réservoir ou du corridor dans lequel il s'implante »).

2 - Le règlement graphique

Le règlement graphique a été l'objet d'une partie importante des observations des communes, du public et des institutionnels.

En effet, les élus de la communauté de communes ayant décidé de mettre en œuvre la réforme nationale de modernisation du contenu du PLUI, Le PLUi-H s'organise autour d'un grand nombre de plans graphiques valant règlement. Ces plans graphiques représentent également les couches SIG du PLUi-H numérisé. Par ailleurs, dans un souci de simplification, la CdC a fait le choix de ne plus faire l'usage des indices mais de préciser les destinations autorisées et les règles techniques et thématiques par les couleurs et le jeu de la mixité fonctionnelle.

Il est vrai que cette nouvelle forme n'a pas toujours été simple à appréhender pour le public.

A ce titre, une mise à jour du fond de carte cadastre a été réalisée de façon à pouvoir appliquer sans ambiguïté la règle relative aux constructions repérées sur le règlement graphique dans les zones A et N. De plus, dans un souci de lisibilité, les contrastes de couleurs ont été accentués sur les plans trame verte et bleue pour un discernement sans ambiguïté des différents secteurs, notamment en cas de superposition de règles.

Les observations des particuliers ont principalement porté sur des modifications de zonage pour : soit rendre constructibles un secteur A ou N, soit revenir sur le déclassement de parcelles anciennement zonées en U. Des observations concernant les EBC ont été émises pour diminuer la protection. Très peu de demandes ont été acceptées, n'étant pas justifiées, compte tenu du contexte et des objectifs de limitations de la consommation des espaces agricoles et de l'étalement urbains affichés dans le PADD. Par ailleurs le classement en EBC permet l'exploitation maîtrisée du bois. A ce titre, l'arrêté préfectoral n°04-41 18 du 18 novembre 2004 (qui précise les coupes d'arbres dispensées d'autorisation préalable), a été mentionné dans les règles écrites concernant les EBC.

Les principales demandes des communes visaient à corriger des erreurs matérielles (corriger ou ajouter la localisation d'un bâtiment à protéger ou d'un bâtiment susceptible de changer de destination, corriger le périmètre d'un emplacement réservé, prise en compte d'autorisation d'urbanisme mise en œuvre...) ou à corriger des oublis.

Les PPA se sont particulièrement exprimées sur la consommation d'espace, en particulier celle consacrée à l'économie, le lien entre l'urbanisation et les capacités des stations d'épuration, et enfin sur la politique de recours aux STECAL jugée excessive.

C'est la raison pour laquelle il a été décidé de supprimer 37.8 hectares de zone AU à vocation économique et ont été reclassés en zone A. noter qu'une zone de 10 ha est concernée au ¼ de sa surface par des zones hydromorphes.

Les zones AU à destination habitat de la commune d'Aigrefeuille (excepté une comprise dans l'enveloppe urbaine) ont été classées en zone 2AU dans l'attente des travaux visant à retrouver une capacité épuratoire adaptée.

Concernant, la Commune de Surgères, la Communauté de Communes s'est rapprochée des services de la SAUR délégataire du service public de l'assainissement sur la Ville de Surgères. La SAUR s'est rapprochée également des services de l'Etat pour comprendre la remise en question des capacités épuratoires résiduelles de la STEP du Surgères. Il s'avère qu'un pic de charge maximale en entrée du système de traitement a été constaté le 21/06/2018 d'une valeur aberrante de 26 400 mg/L, non représentatif des charges habituellement réceptionnées et mesurées, comme l'a indiqué la comparaison avec les concentrations maximales annuelles relevées pour les années 2016, 2017 et 2019.

Ce pic serait dû à des entrées d'effluents déversés par les vidangeurs extérieurs au territoire mais autorisés à déverser sur la STEP de Surgères et l'on connaît la difficulté qu'ils ont à trouver sur le département des STEP accueillantes. Si le développement du territoire devait être empêché pour ce motif, la commune de Surgères demanderait à ce que la STEP ne reçoive plus que les matières de vidange de la Ville.

Il est à noter également que la station a une capacité de 30 000 équivalents habitants et est actuellement utilisée pour 11 800 équivalents habitants. Tous les chiffres sont issus du Bilan du Système d'Assainissement (BSA) 2018, document transmis chaque année aux services de l'Etat.

Concernant le recours au STECAL, un travail d'appréciation d'ensemble a été effectué. Notons qu'un grand nombre de communes est constitué de nombreux hameaux souvent d'une surface plus importante que le bourg.

Les modifications proposées sont de deux ordres :

- Certains STECAL ont été classés en tant que tel alors qu'ils relèvent manifestement de la zone urbaine. Dans le parti pris méthodologique retenu par la CdC Aunis Sud, l'ensemble des entités bâties ne constituant pas le centre bourg historique de la commune ont été considérées en tant que STECAL. Or, un certain nombre de ces entités relèvent manifestement d'une zone urbaine (équipements caractéristiques, densité, centralité urbaine...). Aussi, la CDPENAF a-t-elle demandé à la CdC d'utiliser le classement STECAL à meilleur escient. Un certain nombre de STECAL sont ainsi reclassés en zone U.
- Lorsque des extensions (zone AU) adossées à des STECAL sont constatées, les parcelles supports de ces extensions seront exclues de tout zonage constructible, ainsi que la demande la DDTM. C'est par exemple le cas pour le STECAL des Pierrières à Ardillières. Il est envisagé de basculer l'extension programmée en zone agricole. De manière générale, l'ensemble des limites des STECAL a été rebalayé au cours notamment de rencontres avec les communes.

Ainsi 25 STECAL habitat ont été reclassés en zonage U et 26 STECAL ont été déclassés en zonage A (du fait de la présence de périmètre de réciprocité et d'absence de potentiel de densification qui ne permettent pas la nouvelle construction).

Toujours dans le cadre des avis des personnes publiques associées, ont été supprimés par exemple :

Un STECAL golf à Vouhé car le porteur de projet n'a pas fourni les éléments nécessaires permettant de justifier le projet.

Un STECAL tourisme sur la commune d'Aigrefeuille, le projet n'étant pas faisable car en zone inondable

Le STECAL équipement sur la commune d'Aigrefeuille, le projet n'étant pas mature.

Les STECAL de diversification agricole puisque le code de l'urbanisme permet la diversification sans STECAL dans les limites qu'il définit. A ce titre une règle a été précisée dans le règlement de la zone A.

Par ailleurs, le périmètre de plusieurs de STECAL a été réduit afin de prendre en compte la réalité des projets ou la présence de protections environnementales.

Deux zones AU (sur les communes d'Ardillières et Genouillé) qui participaient à l'extension urbaine des hameaux ont été déclassées (dont une, sur laquelle les projets de constructions ne sont plus d'actualité).

Tous les ajustements de périmètres d'OAP (Habitat et économique) ont également ont été reportés au document graphique.

Le Conseil Départemental a demandé la mise à jour d'emplacements réservés liés à des aménagements sur les routes départementales. Le périmètre de certains Emplacements Réservés a également été rectifié notamment pour prendre en compte la présence d'enjeux environnementaux.

Par ailleurs conformément à la demande du CNPF, les EBC possédant un plan simple de gestion agréé ont été supprimés. En effet, les bois disposant d'un document de gestion durable tel que le PSG ne sont pas menacés par un quelconque défrichement."

E- Les OAP

Les particuliers ont fait peu de remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les PPA ont émis quelques commentaires.

En dehors des modifications concernant des éléments mineurs, fautes, reformulations ou légendes, les principales modifications sont les suivantes pour les OAP habitat :

- Suppression de l'OAP n°7 à Ardillières, correspondant à une extension de hameau inappropriée et non compatible avec le SCOT suite à une remarque de la DDTM
- Suppression de l'OAP n° 28 à Genouillé à la demande de la commune et en accord avec le pétitionnaire, le projet de construction n'étant plus d'actualité. Ce secteur retourne en zone agricole et accueillera des chevaux.
- Dans les OAP « Habitat », reprendre les projets en fonction des différents points préconisés (EAU 17 p 9 à 17) sur la rédaction notamment du paragraphe concernant les réseaux et en particulier l'assainissement des eaux usées

Les principales modifications sont les suivantes pour les OAP à dominante d'activité économiques :

- Ajout de l'OAP économie de Saint-Mard qui avait été oubliée lors de l'arrêt mais qui figurait dans d'autres livres du PLUI-H
- Dans les OAP « activités économiques », reprendre les projets en fonction des échéances de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

- Concernant les OAP à dominante "activités économiques", le Conseil Départemental, demande à être associé au projet d'aménagement afin de revoir la conception ou réfléchir à l'amélioration des accès avec les routes départementales concernant les OAP n° 3 , 8, 10, 12. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposant dans un rapport de compatibilité dans les conditions définies par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, ce travail partenarial sera envisagé au moment de l'aménagement des zones d'activités. Il n'y a pas de modifications de ces OAP.

Dans le cadre de la réduction de la consommation d'espaces destinés à l'activité économique pointé par la DDTM, la CDPENAF et la chambre d'Agriculture :

- Suppression de l'OAP n°9 à dominante économique à Surgères
- Suppression de l'OAP n°6 à dominante économique à Saint-Georges du Bois
- Diminution du périmètre de l'OAP n°8 à dominante économique à Saint Pierre la Noue
- Réduction du périmètre de l'OAP n°3 à dominante économique à Ciré d'aunis et modification du schéma d'aménagement

Au final, le PLUi-H compte désormais 65 OAP concernant l'Habitat et 10 OAP concernant l'activité économique.

F - Les annexes

En sus des actualisations, compléments et corrections d'erreurs matérielles signalées par les services de l'Etat sur quelques servitudes d'utilités publiques et par EAU 17 sur l'actualisation des schémas d'assainissement, les annexes du PLUi-H sont complétées :

- La carte de la fibre optique Paris Hendaye
- Carte de zonage d'assainissement : d'Ardillières secteur « Toucherit », de Landrais secteur « Les Granges », du Thou secteur « Route de Châtelailon », de Puyravault.
- Carte des périmètres de protection du captage de « Touvent », commune de Landrais
- Les SUP concernant la commune de VOUHE
- Le règlement de la ZPPAUP de Surgères

Le dossier complet de PLUi-H ainsi modifié et prêt à être approuvé, est constitué des documents suivants :

Livre 0 : pièces administratives

Livre I : rapport de présentation, intégrant l'évaluation environnementale du PLUi-H

- Livre 1.1 Diagnostic territorial
- Livre 1.2 Etat initial de l'environnement
- Livre 1.3 Justification PADD
- Livre 1.4 justifications consommation espaces NAF
- Livre 1.5 justification POA et OAP
- Livre 1.6 justification des règles
- Livre 1.7 justification capacité d'accueil
- Livre 1.8 évaluation environnementale
- Livre 1.9 prise en compte des documents supérieurs
- Livre 1.10 indicateurs
- Livre 1.11 Résumé non technique
- Livre 1.12 annexes

Livre II : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- Livre 2 PADD

Livre III Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

- Livre 3 POA

Livre IV : Règlement

- Livre 4.1 Règlement écrit
- Livre 4.2 Règlement graphique

Livre V Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Livre 5 OAP

Livre VI : annexes

1. Servitudes d'utilité publique
2. Périmètre du Droit de Préemption Urbain
 - 2.1. Tableau récapitulatif
 - 2.2. Délibérations
3. Périmètre de la taxe d'aménagement
 - 3.1. Tableau récapitulatif
 - 3.2. Délibérations
4. Nuisances liées aux infrastructures terrestres
5. Annexes sanitaires :
 - 5.1. Plan des réseaux alimentation eau potable
 - 5.2. Plan des réseaux d'assainissement
 - 5.3. Notice sur le traitement des déchets
6. Zones à risque d'exposition au plomb
7. Secteurs d'information sur les sols
 - 7.1. Risques et contraintes
 - 7.2. Zone archéologique
 - 7.3. Données environnementales
8. Règlement local de Publicité (Surgères)
9. Annexes informatives
 - 9.1. Carte du rayon sanitaire agricole
 - 9.2. Liste Tonne de Chasse (Genouillé)
 - 9.3. Règlement départemental de défense extérieure contre les incendies

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au **Conseil Communautaire** de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, **le Conseil Communautaire, à la majorité absolue, par 37 voix pour et une 1 contre (Monsieur Thierry BLASZEZYK)**

décide :

- **D'approuver le Plan d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, PLUi-H**, tel qu'il est annexé à la présente délibération (annexe 3), qui intègre les modifications telles que présentées en annexes 1 et 2 pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête ;
- D'autoriser Monsieur le Président à signer toute pièce relative à ce dossier et à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la délibération

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime.

Conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes Aunis Sud ainsi que dans les Mairies des 24 communes membres.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera téléversée sur le Géoportail de l'urbanisme.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au Préfet de Charente-Maritime et accomplissement des mesures de publicité précitées.

AR PREFECTURE

017-200041614-20200211-2020_02_06-DE

Regu le 12/02/2020

Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

Le PLUi-H approuvé par le Conseil Communautaire, est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes Aunis Sud située à Surgères aux jours et aux heures habituels d'ouverture. Ce document sera également consultable sur le site internet de la Communauté de Communes Aunis sud (www.aunis-sud.fr).

Pour Extrait Conforme :
Les signatures sont au registre.
Fait à Surgères,
Le 12 février 2020

Le Président,

Jean GORIOUX

Bilan des avis PPA - PLUi-H AUNIS SUD (17) - Modifications opérées

N°	Remarques	Emetteur	Pièce modifiée	Réponse
1	<p>ECONOMIE : Equilibrer le développement économique à l'échelle du territoire du SCoT (observation de la DDTM également sur le PLUi de la CA de la Rochelle) => privilégier une densification des zones existantes</p> <p>HABITAT : Certaines communes présentent une densité en dessous de celle fixée par le SCOT sur les secteurs de développement habitat (exemple : Anais) malgré un effort de densification par rapport aux années passées Le nombre de STECAL apparait important compte tenu du caractère exceptionnel qu'il doivent garder au sein des zones A et N</p>	SCoT La Rochelle Aunis	Zonage + RP + PADD	<p>ECONOMIE Avis favorable : en adéquation avec l'avis DDTM, un inventaire exhaustif des capacités de densification des secteurs économiques a été réalisé. Cet inventaire a permis de préciser le besoin en extension économique (besoin non calé uniquement sur les possibilités maximales offertes par le SCoT). L'inventaire des potentiels de densification a mis en exergue une capacité foncière de 30 hectares environ en densification. Cet inventaire est annexé au rapport de présentation.</p> <p>Aussi, ce sont 80 hectares en extension qui sont affichés comme maximum de consommation foncière dans le PADD et traduits au sein des documents graphiques.</p> <p>Environ 40 hectares d'extension économique sont retirés par rapport à la version arrêtée (Ciré d'Aunis, Surgères...). Ce nouvel objectif est rappelé au PADD. Les ambitions communautaires en matière de densification / optimisation foncière dans les secteurs économiques sont rappelées dans le rapport de présentation.</p> <p>HABITAT Les densités inférieures aux préconisations du SCoT sont proposées dans des secteurs spécifiques (assainissement non collectif, secteurs hors centralités...). EAU17 recommande par ailleurs de ne pas atteindre les densités du SCOT sur certains secteurs (problèmes d'assainissement (remontées de nappes)). La densité a été ajustée aux objectifs SCoT lorsqu'aucun élément ne justifiait que celle-ci ne soit pas atteinte.</p> <p>STECAL : Conformément à la demande de l'Etat, le nombre de STECAL a été sensiblement réduit, notamment :</p>
2	<p>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : Le PNR n'est pas labellisé zone humide RAMSAR comme indiqué P.140 mais est en cours de labellisation</p> <p>HABITAT : La plus-value des STECAL par rapport aux dispositions habituelles des zonages A et N ne sont pas aisées à appréhender. Une harmonisation entre ces outils et leurs objectifs de préservation de l'environnement est souhaitée</p> <p>RISQUES/TVB : Concernant la prise en compte de la zone humide, la commission note le décalage entre la matérialisation de la ZH figurant dans le PLUi et le périmètre de la ZH du Marais Poitevin. Si elle apparaît en filigrane dans différentes parties du RP, sa représentation dans le règlement graphique (4.2.8 TVB) ne correspond pas à la ZH de référence du Marais Poitevin, issues du Forum des marais atlantiques de 1999 et intégrée au SAGE "Sèvre niortaise et Marais Poitevin" approuvé de 17 février 2011</p>	PNR Marais Poitevin	RP (EE) + règlement graphique	<p>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : L'évaluation environnementale corrigera cette mention</p> <p>HABITAT : La réduction significative du nombre de STECAL (cf. supra) fait basculer en zone N ou A un certain nombre de STECAL.</p> <p>RISQUES / TVB : L'évaluation environnementale a été corrigée en ce sens.</p>
3	<p>PADD : La CCI Rochefort et Saintonge souhaite réinsister sur les risques générés par la mixité fonctionnelle des zones d'activités économiques et son incidence sur les centres villes et préconise donc que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones industrielles et artisanales ne puissent pas accueillir les activités commerciales, ces dernières ayant naturellement vocation à s'implanter en centre-ville ou en zone commerciale - Le secteur de la gare routière de Surgères ne puisse pas accueillir de commerce ; en revanche, une activité d'hébergement peut légitimement s'y trouver - Le commerce en centre-ville soit densifié et que des aménagements alliant convivialité, loisirs paysage, terrasses... y soient réalisés afin d'en faire un lieu attractif pour la population <p>Il est donc demandé à la collectivité de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Porter une attention particulière aux déplacements des commerces et à la gestion des friches - Mener une réflexion quant à l'implantation de nouveaux commerces en zones commerciales au regard de son impact sur le centre-ville et des objectifs de consommation économique de l'espace et de préservation des paysages 	CCI Rochefort et Saintonge	PADD + règlement général + règlement OAP	Ces remarques n'ont pas entraîné de modification du dossier soumis à l'approbation.
4	<p>ECONOMIE : Le PLUi prévoit 13 OAP d'extension de zones d'activité économiques pour plus de 90 ha. Si certaines d'entre elles semblent logiques et cohérentes comme Aigrefeuille et Surgères, d'autres peuvent apparaître comme moins opportunistes pour accueillir de nouvelles activités économiques (St-Georges du Bois (25ha) / Ciré d'Aunis (9,43 ha) / Forges (9,29 ha) / St-Germain (2,47 ha) Il apparaît un manque de complémentarité entre les territoires sur le renforcement de certaines ZA et une nécessité d'installer une solidarité territoriale entre CDA La Rochelle et les CdC Aunis Atlantique et Aunis Sud</p> <p>=> Proposition que le PLUi intègre une complémentarité entre les 3 collectivités sur leur schéma de développement et d'accueil d'activités économiques</p>	CCI La Rochelle	Règlement graphique	<p>Les arbitrages opérés en matière de développement économique tiennent compte de l'échelle élargie du rayonnement économique de la CCAS.</p> <p>Aussi, les extensions de zones d'activité supprimées par rapport à la version arrêtée concernent pour partie les secteurs ciblés par la CCI : Ciré d'Aunis, Saint Georges du Bois... et ce, dans une logique d'affirmation des pôles et de complémentarités territoriales.</p>
5	SANS OBJET	CARO		-
6	SANS OBJET	SDEER		-
7	VOIR avis au format pdf joint au dossier d'enquête publique	Département de la Charente-Maritime	Rapport de présentation + règlement graphique + règlement littéral + OAP	<p>Dans le domaine des infrastructures : Des compléments de diagnostic ont été apportés au rapport de présentation. Le règlement littéral a été modifié afin de préciser les conditions d'accès aux RD Certaines OAP ont été modifiées afin de tenir compte de l'avis du Département quant aux possibilités de sorties directes ou groupées sur une RD Les emplacements réservés au bénéfice du Département ne doivent pas être doublés par une prescription graphique empêchant leur réalisation future (haie à protéger, EBC...) --> le règlement graphique a été modifié en ce sens</p> <p>Dans le domaine des Emplacements réservés : Le Département a analysé chaque Emplacement Réservé en demandant de mettre certains ER au bénéfice du Département, d'autres à supprimer au regard de l'absence de projets routiers du Département. Enfin, certains ER sont à modifier au regard de projets ayant évolué. Les modifications ont été apportées au cas par cas, après validation entre la CCAS et les communes concernées</p> <p>Concernant les OAP : Des ajustements ont été opérés pour une meilleure articulation entre les conditions de circulation actuelles et futures et les différents gestionnaires de voirie (dont le Département)</p>

8	VOIR avis au format pdf joint au dossier d'enquête publique	Eau 17	Rapport de présentation + règlement écrit + règlement graphique + OAP	Des compléments ont été apportés à l'Etat Initial de l'Environnement concernant la question de l'eau et de l'assainissement Des précisions sur les conditions d'assainissement des eaux usées sont ajoutées au règlement écrit. Les zones de développement urbain ont été analysées au filtre de la capacité des réseaux à les desservir et des schémas d'aménagement définis dans les OAP. Les remarques formulées par Eau17 ont conduit dans certains cas, suite à discussion entre la CCAS et les communes concernées, à modifier les objectifs de densité au regard de l'incapacité à assainir les effluent supplémentaires, à modifier les OAP pour mettre en oeuvre un assainissement gravitaire...
10	Remarques générales: la MRAE recommande de fournir un sommaire commun et une pagination unique pour l'ensemble des chapitres afin de faciliter l'accessibilité du dossier		Rapport de présentation	La rapport de présentation a été mis à jour en conséquence
11	Remarques générales: la MRAE recommande de produire des cartes à un format adéquat pour être lisibles et faciliter la compréhension entre la répartition spatiale des enjeux identifiés et les projets de développement sur le territoire		Rapport de présentation	Les données présentées dans le chapitre 8 et relevant de l'état initial à l'échelle du territoire intercommunal sont replacées dans l'Etat Initial de l'Environnement (chap 2). A noter toutefois que les éléments de diagnostic relatifs aux sites de projet urbains restent uniquement dans le chap 8, afin de mieux retranscrire la démarche d'élaboration progressive du projet. Aucune carte ne pourra être présentée sous forme d'atlas. Il s'agit de cartes d'illustration uniquement. Elles sont toutefois présentées en pleine page pour en faciliter la lecture
13	Remarques générales: la MRAE recommande, pour faciliter le suivi du plan, de dresser l'état initial des données disponibles pour chaque indicateur			L'état TD a été renseigné lorsque la donnée était disponible. Pour les indicateurs non renseignés, la donnée sera créée par la CdC une fois l'entrée en vigueur du PLUI.
14	Logements: La MRAE recommande de compléter le rapport par cette analyse de l'armature urbaine, qui permettra par la suite de justifier, dans le projet de territoire, les choix de répartition spatiale pour le développement urbain et de modération de la consommation d'espaces			L'armature territoriale s'appuie sur les éléments définis dans le SCoT. La justification de la compatibilité SCoT / PLUI établit donc les motifs de la définition de cette armature
15	Analyse de capacités de densification et de mutation: un potentiel estimé globalement à 145Ha sans précision sur la nature des terrains et leur destination potentielle doit être intégré à l'analyse			La nature des terrains constituant les capacités de densification ne peut être catégorisée à ce stade. La Communauté de Communes Aunis Sud ne dispose en effet d'aucun Mode d'Occupation des Sols (MOS) permettant de catégoriser ces espaces. C'est le positionnement de ces "gisements" à l'intérieur du tracé des enveloppes urbaines qui permet la catégorisation en tant que potentiel de densification.
16	Analyse de capacités de densification et de mutation: le rapport ne donne aucune information sur les surfaces encore disponibles en densification des secteurs d'activités économiques existants et doit être complété sur ce point		Rapport de présentation	Un atlas des capacités de densification au sein des secteurs économiques est annexé au rapport de présentation. Ainsi qu'explicité supra, le rapport de présentation est également complété afin de justifier des choix de la CCAS en matière d'extension économique au regard des potentiels de densification.
17	Gestion de la ressource en eau potable: La MRAE recommande de compléterle rapport de présentation en ajoutant une carte de localisation de l'ensemble des captages et des périmètres de protection associés La MRAE recommande d'apporter des précisions sur la capacité résiduelle des réseaux d'alimentation en eau potable existants et les mesures envisagées pour pallier les insuffisances déjà identifiées, notamment en matière de rendement, afin de s'assurer de la faisabilité du projet démographique intercommunal au regard de la disponibilité de la ressource en eau		Rapport de présentation	Les données cartographiques des captages et de leurs périmètres de protection ont été récupérés et intégrés à l'état initial de l'environnement. En revanche, les données chiffrées sur les volumes prélevés pour chaque captage ainsi que les programme de travaux de sécurisation n'ont pas été transmis par Eau17
19	Assainissement: la MRAE recommande d'ajuster les données concernant les stations d'épuration et de compléter le tableau par les capacités résiduelles de chacunes des stations d'épuration		Rapport de présentation	Il semble que ces informations soient contradictoires avec celles obtenues en 2018 auprès du syndicat Eau 17, signifiant une capacité résiduelle très importante. De même, sur le SIE Adour-Garonne, les données présentées pour l'année 2017 (les plus récentes) montrent une capacité résiduelle très importante. Une vérification sera opérée auprès du gestionnaire et des autorités compétentes, afin notamment d'ajuster l'eie ainsi que l'évaluation environnementale.
20	Assainissement: au regard de la sensibilité des milieux récepteurs et des points d'alerte, la MRAE recommande de compléter le rapport de présentation par des éléments d'information plus précis sur les bilans de fonctionnement des stations d'épuration, sur l'état de l'ensemble du réseau de collecte et sur la programmation des travaux d'amélioration envisagés. Ces éléments de nature à lever certaines incohérences qui apparaissent dans le dossier, sont nécessaires afin de s'assurer d'un bon fonctionnement de l'assainissement collectif concourant à la faisabilité du projet intercommunal.		Rapport de présentation	Il ne relève pas du PLUI de détailler davantage les bilans techniques liés au fonctionnement des stations, qui sont suffisamment détaillés au regard de ce qu'ils peuvent apporter au projet de territoire et à sa justification. Néanmoins, une mise à jour de ces programmes sera apportée, si cela s'avère nécessaire.
21	Assainissement: la MRAE recommande de fournir dans le rapport de présentation une carte d'aptitude des sols à l'échelle du territoire et de préciser les dysfonctionnements recensés. Cela permettra de proposer des actions pour résorber ces dysfonctionnements dans les secteurs d'assainissement non collectif et de justifier par la suite les choix des secteurs à prioriser pour le développement de l'urbanisation.		Rapport de présentation	L'évaluation environnementale ne peut pas être complétée avec l'aptitude des sols systématique à l'assainissement autonome, car cette donnée n'existe pas de manière systématique. Elle relève du cas par cas. A noter que le SPANC a été consulté sur la base du projet de zonage et n'a pas formulé d'observations sur ce point. En outre, le PLUI n'a aucun moyen d'action pour résorber les dysfonctionnements en termes d'assainissement non collectif, cela ne relève pas de ses compétences.
22	Eaux pluviales: la MRAE considère que le rapport devrait être développé sur ce point en lien notamment avec le risque d'inondation par ruissellements des eaux pluviales.		Rapport de présentation	La compétence "eaux pluviales" est aujourd'hui exercée sur ce territoire de manière très technique, sur le plan de la création et de l'entretien des réseaux. Il n'existe pas encore de stratégie globale, ni de vision d'ensemble de la politique de gestion des eaux pluviales à mener sur le territoire. Cela explique l'absence de développement sur ce sujet dans le PLUI, comme c'est le cas sur beaucoup de territoires similaires (en termes de taille et de poids démographique).
23	Energie et gaz à effet de serre: la carte page 91 de l'EIE ne permet pas clairement de localiser le potentiel de développement restant et devrait être améliorée.		Rapport de présentation	Il n'incombe pas au PLUI de localiser plus précisément le potentiel éolien du territoire. A noter en outre qu'un PCAET est en cours d'élaboration, et que celui-ci va se pencher sur le potentiel de valorisation des énergies renouvelables (toutes filières confondues).
24	Energie et gaz à effet de serre: le rapport devrait présenter et cartographier les liaisons douces existantes et envisageables n fonction des besoins du territoire pour appréhender concrètement le potentiel identifié		Rapport de présentation	Le diagnostic a été complété sous réserve de l'existence de données cartographiques relatives aux liaisons douces existantes et projetées.
25	Energie et gaz à effet de serre: la MRAE recommande de compléter le rapport par l'identification des actions à mettre en œuvre pour contribuer à l'échelle du territoire à la maîtrise de l'énergie et à la réduction des émission de GES.		Rapport de présentation	Il n'est pas du ressort du PLUI de déterminer des objectifs quantitatifs en matière de réduction des émissions de GES. Ce travail relève du PCAET en cours d'élaboration.
26	Milieux naturels: la MRAE recommande de compléter l'analyse des fonctionnalités écologiques par l'étude de la Trame Verte et Bleue en milieu urbain et de présenter les éléments issus des documents d'ordre supérieur qui ont contribué à la définition des continuités écologiques pour le territoire d'Aunis Sud.			Quelques éléments d'information ainsi que des cartographie de la TVB du SCoT et du SRADET ont été intégrés à l'Etat Initial de l'Environnement. Le PLUI doit identifier les éléments supports de la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale, ce qui a été fait à travers la définition de réservoirs et corridors écologiques, à l'échelle de l'intercommunalité. Lorsqu'ils traversent des espaces urbanisés, ils ont été cartographiés (ex : Surègres, Aigrefeuille d'Aunis). En revanche, il n'y a pas d'obligation pour le PLUI de repérer tous les éléments de nature présents en milieu urbain, s'ils ne constituent pas des réservoirs ou corridors à l'échelle intercommunale.
27	Patrimoine bâti et paysager: la MRAE recommande de de cartographier précisément les éléments du patrimoine bâti et naturel et de détailler les éléments remarquables à protéger en précisant les enjeux de protection associés afin de garantir leur prise en compte par le projet de PLUI			Le diagnostic du paysage et du patrimoine bâti a été établi, comme le prévoit la réglementation pour un PLUI, à l'échelle intercommunale. Cette échelle ne permet pas de zoomer sur chaque élément d'intérêt paysager et patrimonial. En outre, il n'existe pas d'inventaire précis de ce type sur la CdC Aunis Sud. Toutefois, un travail de repérage des éléments bâtis et naturels à protéger pour leur intérêt paysager et patrimonial a été fait, de manière non exhaustive, en phase de traduction réglementaire avec les élus, afin de les protéger. Mais ces éléments ne constituent pas un diagnostic de territoire et n'ont donc pas vocation à être réintégré dans l'Etat Initial de l'Environnement.
28	Risques et nuisances: la MRAE recommande de compléter le rapport de présentation sur l'analyse des risques d'inondation par débordement des cours d'eau, par remontée de nappes et par ruissellements afin de garantir, par la suite, leur prise en compte dans l'élaboration du document d'urbanisme		Rapport de présentation	La cartographie des zones hydromorphes, réalisées à partir des inventaires de zones humides établis durant la période d'élaboration du PLUI, a été réintégré à l'Etat Initial de l'Environnement. En revanche, aucune recommandation ne peut être formulée sur ces secteurs, le règlement ayant vocation à "réglementer" et non à "recommander". Les risques d'inondation par débordement et par remontée de nappes sont explicitement présentés dans l'Etat Initial de l'Environnement et l'ensemble des données disponibles à ce sujet ont été utilisées. Cela a permis de prendre en compte ces risques dans le projet. Il n'existe en revanche aucune donnée d'analyse du risque par ruissellement disponible. Aucune instance locale n'a fait état d'un risque particulier dans ce domaine. Le Porter à connaissance de l'Etat ne donne pas d'information propre à ce territoire sur ce sujet.
29	Risques et nuisances: une représentation graphique de la localisation des sites pollués ou potentiellement pollués et leurs restrictions d'usage devraient être exposées dans le rapport pour permettre de mieux appréhender leur prise en compte		Rapport de présentation	Une carte de localisation des sites et sols pollués (issus de l'inventaire national Basol) a été intégrée dans l'Etat Initial de l'Environnement
31	Risques et nuisances: la MRAE recommande de compléter le rapport par une analyse fine des nuisances potentielles des zones sensibles d'un point de vue agricole (épendage ou élevage)		Rapport de présentation	Le plan des périmètres de réciprocité a été intégré dans l'Etat Initial de l'Environnement

32	Projet démographique et besoins en logements: la MRAE estime qu'il est nécessaire d'apporter des compléments permettant de justifier les objectifs intercommunaux en termes de prévisions démographiques et de besoins en logements qui en découlent
33	Consommation d'espaces agricoles et naturels: au regard des objectifs du SCoT, la MRAE recommande de réévaluer le potentiel de réalisation de logements et les besoins de consommation d'espaces associés pour répondre aux besoins du projet intercommunal
34	Consommation d'espaces agricoles et naturels: la MRAE recommande de compléter le dossier en explicitant les capacités urbanisables résiduelles des STECAL, et de revoir en conséquence en forte baisse les délimitations de ces secteurs. Ces compléments sont indispensables pour s'assurer que le développement des STECAL envisagé ne vienne pas contredire la démarche d'économie d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain du projet
35	Consommation d'espaces agricoles et naturels: la MRAE recommande de justifier les surfaces à mobiliser pour les activités économiques au regard des besoins identifiés et des capacités résiduelles des zones existantes dans un objectif de réduction des consommations d'espaces
36	Consommation d'espaces agricoles et naturels: la MRAE demande de compléter le rapport pour justifier le projet de développement des espaces à vocation d'équipements et d'activités économiques et touristiques et les incidences environnementales de ces projets
37	Choix et caractérisation des zones ouvertes à l'urbanisation: la MRAE recommande de justifier et éventuellement repenser le positionnement de ces secteurs pour une meilleure cohérence avec les objectifs de développement définis dans le PADD, dans le sens d'une réduction de la dispersion de l'habitat
38	Le rapport identifie des zones à urbaniser confrontées à des risques de remontée de nappes, de débordement des cours d'eau, au risque de retrait-gonflement des argiles, au risque lié à la présence d'une canalisation de gaz. De même, le rapport indique que des zones à urbaniser sont affectées par le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre et par des périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles
38	Choix et caractérisation des zones ouvertes à l'urbanisation: la MRAE recommande de compléter le rapport par l'exposé d'une recherche préalable de sites alternatifs dans une démarche d'évitement de ces zones à risque et la justification, en dernier recours, du maintien de ces secteurs en zones à urbaniser
39	Choix et caractérisation des zones ouvertes à l'urbanisation: la MRAE recommande de reclasser les éléments constitutifs de la TVB des zones à urbaniser AU en zone naturelle, notamment lorsqu'ils sont situés en périphérie de ces zones
40	Choix et caractérisation des zones ouvertes à l'urbanisation: la MRAE recommande de justifier dans le rapport comment les choix d'aménagement permettront effectivement une requalification des entrées de ville et une intégration qualitative dans le paysage
41	Protection des milieux et des continuités écologiques: la MRAE recommande d'étendre la mise en œuvre des protections de la TVB aux milieux urbains afin d'être compatible avec les objectifs du PADD et de couvrir l'ensemble du territoire
42	Protection des milieux et des continuités écologiques: la MRAE recommande de justifier l'identification des corridors écologiques dans le règlement graphique
44	Protection des milieux et des continuités écologiques: la MRAE recommande de compléter le rapport par une superposition des éléments retenus dans l'EIE et les protections figurant sur le plan de zonage
45	Protection des milieux et des continuités écologiques: la MRAE rappelle qu'il appartient au PLUi de préserver les zones humides et considère qu'il convient de rechercher des mesures réglementaires de protection voire de sites alternatifs afin d'éviter l'intégration de zones humides dans les projets d'aménagement en emplacement réservé
46	Protection du patrimoine bâti et paysager: la MRAE considère qu'il convient de compléter le règlement écrit par un inventaire détaillé du patrimoine paysager bâti et naturel et par les prescriptions réglementaires de protection associées
47	Protection du patrimoine bâti et paysager: la MRAE recommande de compléter le rapport par la démonstration de la prise en compte de la préservation des perspectives paysagères identifiées. Le rapport devrait détailler les protections mises en œuvre dans le projet de PLU au regard des enjeux paysagers identifiés et cartographiés dans l'EIE
48	Protection du patrimoine bâti et paysager: la MRAE relève que les lisières entre les espaces bâti existants et les espaces agricoles ne font pas l'objet de dispositions réglementaires systématiques et recommande de compléter le dossier en conséquence
49	Prise en compte des risques et des nuisances: les plans des zones inondables ne comportent pas les secteurs à risque d'effondrement liés à la présence de cavités souterraines et à des mouvements de terrains recensés, ni les secteurs exposés aux risques de feu de forêt qu'il convient d'ajouter
51	Prise en compte des risques et des nuisances: les nuisances sonores ne font pas l'objet d'une analyse particulière dans le diag ou l'EIE et la MRAE recommande de compléter le rapport
53	Enjeux liés à la mobilité et aux émissions de GES: la MRAE recommande de mieux justifier le choix des secteurs au regard de leur caractère plus ou moins favorable à l'installation de parcs photovoltaïques, de projets de méthanisation ou de parcs éoliens en cohérence avec les analyses de l'EIE, les incidences potentielles sur l'environnement et les enjeux de modération de consommation des espaces naturels et agricoles
54	Enjeux liés à la mobilité et aux émissions de GES: la MRAE recommande de compléter l'EIE par l'identification des secteurs concernés par les phénomènes d'îlots de chaleur sur le territoire et les secteurs potentiellement sensibles pour démontrer l'efficacité des outils mobilisés contre ces îlots de chaleur
56	Synthèse: (élément supplémentaire non abordé dans le doc) surfaces mobilisées surestimées en particulier du fait d'un défaut de prise en compte des possibilités de changements d'usage des bâtiments et de trop faibles hypothèses de densité d'urbanisation

Rapport de présentation	Des compléments de justification ont été apportés dans le rapport de présentation et le POA, notamment sur la définition du point mort de la construction, outil fondamental dans la définition des objectifs démographiques du PLUi-H.
	L'évaluation du potentiel de logements réalisable au sein des "dents creuses" ou potentiels de densification s'est appuyée sur une méthode commune sur tout le territoire et l'évaluation de ce potentiel relève d'une analyse entre techniciens, élus communautaires et élus communaux. La faisabilité avancée relève donc d'une approche pragmatique et de terrain.
Règlement graphique	Conformément à l'avis de la CDPENAF, un certain nombre de STECAL a été supprimé. De fait, les potentiels résiduels liés aux STECAL sont diminués par rapport à la version arrêtée. Par ailleurs, pour les STECAL maintenus comme pour ceux basculés en zone U, le PLUi approuvé veille à ne pas permettre d'extension (pas d'extension de hameaux conformément à la loi ALUR, au SCoT et au PADD°
Règlement graphique	Cf supra --> réduction des surfaces en extension à vocation économique. De 115 ha à 77 ha.
Règlement graphique	Les extensions des hameaux ont été supprimées (exemple des Pierrières à Ardillères). Pour le reste, les extensions programmées au PLUiH s'inscrivent en cohérence avec les choix d'urbanisme des communes --> maîtrise foncière, positionnement par rapport aux bourgs, aux équipements... Les zones AU en extension des bourgs n'ont pas été modifiées entre arrêt et approbation.
	Comme cela est explicité dans l'évaluation environnementale, les enjeux sur ces zones à urbanisés sont faibles à modérés. Par exemple, le risque de remontée de nappes est très présent sur le territoire, souvent à proximité des bourgs. Il est donc impossible d'éviter de manière systématique ces secteurs dans le projet de développement. Il en va de même pour le retrait-gonflement des argiles. En outre, le code de l'urbanisme n'impose pas à la collectivité d'éviter tous les secteurs concernés par un aléa ou un risque. Il s'agit de s'écarter des zones présentant des enjeux.
	La méthodologie de l'évaluation environnementale explique comment la démarche d'évitement puis de réduction des incidences sur l'environnement a été mise en place.
	Il a été veillé à ce que la très grande majorité des secteurs constitutifs de la TVB (réservoirs et corridors) à l'échelle intercommunale soient classés en zone naturelle ou agricole, selon leur occupation du sol. Cela a permis de limiter très fortement les incidences sur ces milieux riches. Les zones à urbaniser ont été positionnées sur des secteurs de moindre importance écologique, qui peuvent toutefois accueillir des Compte tenu du choix fait par la collectivité d'établir des "OAP valant règlement" sur les zones à urbaniser, aucun dispositif supplémentaire ne peut être prévu à travers le règlement graphique ou le règlement littéral. L'aménagement de la zone et la protection d'éléments paysagers à l'intérieur de cette zone ne peuvent être gérés qu'à travers l'outil OAP.
	Les OAP, valant règlement, traitent de la question de l'intégration paysagère des opérations, situées en frange urbaine
	Le code de l'urbanisme n'impose pas de protéger à l'échelle de chaque bourg les éléments forts de la trame verte urbaine. En outre, sur un territoire très majoritairement rural tel que celui d'Aunis Sud, les continuités écologiques se font en dehors des bourgs, dans les vastes espaces naturels et agricoles.
	le choix de mobilisation ou non d'outils opérationnels dédiés (repérage des corridors) dépend du projet et de la pertinence lorsque l'on zoome à une échelle parcellaire. Tous les corridors repérés en phase diagnostic n'ont pas vocation à trouver une traduction cartographique directe à travers la mobilisation d'un outil L,151-23 dédié. Il s'agit dans le cadre du PLUi de s'assurer qu'il n'existe pas de projet de développement de nature à interrompre ces corridors, qui doivent donc être majoritairement traduits pas de la zone A ou N. En particulier, n'ont pas été traduits les corridors à restaurer, puisque par définition ils ne sont pas constituer de structures écopaysagères à protéger telles que les haies et bosquets. Davantage d'éléments de justification seront intégrés au rapport de présentation sur ce point.
	Le PLUi n'a pas vocation à protéger tous les boisements, alignements d'arbres ou haies bocagères existants sur son territoire. Une sélection doit être faite au regard de différents critères (paysagers, écologiques, hydrologiques...). C'est la démarche qui a été mise en œuvre dans le cadre du présent PLUi et qui a permis de protéger certaines structures écopaysagères, par exemple dans les réservoirs de biodiversité ou les corridors fonctionnels.
Rapport de présentation	Les justifications ont été complétées afin d'exposer en quoi il n'a pas été possible de définir de solution alternative pour ces ER (par exemple lorsqu'ils correspondent à des projets routiers dont la réalisation ne relève pas de la collectivité).
Règlement	Il existe un inventaire de chaque élément repéré dans le LIVRE 1.12 Annexes + référence au permis de démolir dans le règlementUne réglementation relative aux éléments du patrimoine bâti a été introduite dans le règlement écrit. Ces éléments ont été définis à partir d'un travail de repérage de chaque commune. Il n'existe sur ce territoire pas d'inventaire détaillé formalisé. Il ne peut donc pas être intégré au rapport de présentation.
	La collectivité n'a pas souhaité définir de dispositif de plantation de haies en dehors des zones à urbaniser car il n'existe pas de levier d'action permettant de s'assurer de la réalisation de ces plantations.
	Aucune donnée cartographique suffisamment précise (à la parcelle n'a pu être collectée dans le cadre du diagnostic en ce qui concerne les mouvements de terrain, de manière à en faire une traduction réglementaire. Il sera pris attache auprès des services de l'Etat pour vérifier l'existence d'une telle donnée et la possibilité de la traduire réglementairement. Il n'existe pas d'atlas départemental permettant d'identifier précisément les massifs forestiers soumis à un risque feu de forêt élevé. Ce risque reste en outre limité sur le territoire au regard du faible taux de couverture forestière.
	Il n'incombe pas au PLUi de faire un diagnostic précis des nuisances sonores d'origine industrielle ou logistique sur son territoire. Sur Aunis Sud, il n'a pas été signalé de difficulté majeure dans ce domaine, ni par les personnes ressources ni dans le Porter à connaissance de l'Etat.
Rapport de présentation	Le rapport de présentation a été complété en ce sens
	Le code de l'urbanisme n'impose pas au PLUi d'identifier et analyser le phénomène d'îlot de chaleur. En outre, si ce travail pourrait tout à fait s'avérer pertinent sur des territoires très urbains, le phénomène d'îlot de chaleur reste marginal sur Aunis Sud.

<p>OAP P.26 : Préciser que la liste des essences autorisées pour les plantations ne concerne pas les boisements qui possèdent déjà une liste d'espèces par arrêté régional mais seulement les jardins, parcs, haies... + supprimer également les frênes de la liste des essences (touchés par une maladie)</p> <p>RAPPORT DE PRESENTATION : EE P.141 : "prairies naturelles et les frênaies alluviales sont menacées par la transformation en peupleraie" => Supprimer l'affirmation car celle-ci est fautive</p> <p>REGLEMENT : Déclasser les EBC qui possèdent un Plan Simple de Gestion agréé (St-Pierre d'Amilly, St-Georges-du-Bois et Vouhé)</p> <p>P.12 : Modifier légèrement le règlement pour ne pas empêcher l'exploitation des bois qui seraient classés en L151-23. => "Il sera ainsi interdit les coupes rases sur la totalité de la haie et il sera préservé à minima 1 arbre tous les 10 mètres. Les bois et forêts ne sont pas concernés par cette interdiction"</p>	<p>CNPF (Centre Régional de la Propriété Forestière)</p>	<p>OAP + Rapport de présentation + règlement</p>	<p>Les OAP, le règlement (littéral + graphique) et le rapport de présentation ont été modifiés pour tenir compte de cet avis.</p>
<p>58 - La modération de la consommation des espaces NAF ne porte que sur l'habitat</p>		<p>Règlement graphique + rapport de présensation + PADD</p>	<p>Cf supra : une analyse des capacités de densification en ZAE + la rédefinition des objectifs de consommation foncière en extension des secteurs économiques a été opérée. Par ailleurs, l'objectif maximal de consommation foncière, en extension des secteurs économiques est précisée au PADD --> 80 hectares maximum</p>
<p>59 - Préciser le point mort 2020/2030</p>		<p>Rapport de présentation</p>	<p>La méthode de définition du point mort a été précisée.</p>
<p>60 - Densité au sein des tissus bâtis de 12 logts/ha</p>			<p>Les opérations programmées n'atteignant pas les densités minimales du SCoT sont, d'une part peu nombreuses, et d'autre part justifiées. Cette "sous densité" trouve généralement son explication dans l'incapacité à mettre en place un système d'assainissement autonome garantissant l'atteinte de la densité. Par ailleurs, une commune n'est pas couverte par un SCoT en vigueur et n'est donc pas soumise aux obligations de densité minimale. Enfin, il convient de rappeler que les objectifs chiffrés d'un SCOT s'apprécient, d'une part dans leur globalité et d'autre part selon un rapport de compatibilité.</p>
<p>62 - Supprimer le potentiel de densification identifié sur les plans règlementaire</p>		<p>Règlement graphique</p>	<p>Les plans ont été modifiés en conséquence</p>
<p>63 - Identifier le potentiel des bâtis mutables</p>			<p>Certaines OAP intègrent des constructions susceptibles de muter. Néanmoins, le PLUIH peut difficilement afficher sur les documents graphiques les potentiels bâtis mutables. Des actions du volet habitat traitent spécifiquement de la question de la rénovation urbaine et de la résorption de la vacance.</p>
<p>64 - Retravailler la modération de la consommation des espaces économiques d'une autre manière que sur la décennie passée</p>		<p>Rapport de présentation</p>	<p>Le rapport de présentation a été modifié afin de mieux justifier les besoins en matière de développement économique</p>
<p>65 - Préciser les objectifs de modération de la consommation des espaces NAF pour l'économie et les équipements notamment pour justifier le dimensionnement des besoins d'ouverture à l'urbanisation (115 ha pour l'économie)</p>		<p>PADD et rapport de présentation</p>	<p>Les objectifs de modération de la consommation d'espace a vocation économique sont précisées dans le PADD. L'analyse globale de l'objectif de modération est incluse dans le rapport de présentation</p>
<p>67 - Augmentation de la consommation des espaces NAF pour les STECAL qui ne va pas dans le sens de la modération 127 STECAL au total pour 388 ha - Plusieurs STECAL habitat n'ont pas de potentiel de densification relevé, leur inscription comme STECAL est donc inutile - Le STECAL Golf de Vouhé n'est pas assez justifié, notamment au regard de la consommation d'eau dans un secteur classé en Zone de Répartition des Eaux (basin fortement déficitaire) + des STECAL sont localisés en zone sensible d'un point de vue environnemental - Extension des hameaux (Genouillé/Ardillières) en contradiction avec le PADD</p>	<p>Etat</p>	<p>Règlement graphique + rapport de présensation</p>	<p>Cf supra--> le nombre et la vocation des STECAL a été modifié Le STECAL du Golf de Vouhé a été supprimé, faute de projet clairement exprimé Le STECAL relatif à la salle située le long de la déviation d'Aigrefeuille a été supprimé Les extensions de hameaux ont été supprimées</p>
<p>68 - Le développement de la ZAE d'Aigrefeuille (18 ha) dépasse l'extension mentionnée dans le DOG du SCOT (5 ha) pour cette zone - Vérifier les surfaces autorisées pour la commune d'Aigrefeuille sur les extensions économiques</p>			<p>Le SCoT autorise le développement économique de la polarité d'Aigrefeuille selon les proportions envisagées par la CCAS.</p>
<p>69 - Plusieurs communes n'affichent pas les densités prévues par le SCOT</p>			<p>Cf. supra</p>
<p>70 - Le développement de la zone artisanale de St-Mard (13 ha) dépasse les 3 ha maximum autorisés pour la création d'une nouvelle zone artisanale de proximité</p>		<p>Règlement graphique</p>	<p>Les surfaces de la zone de Saint Mard ont été légèrement réduites. Par ailleurs, la zone de Saint Mard s'inscrit dans le potentiel de développement du pôle de centralité de Surgères.</p>
<p>71 - Revoir le classement des zones AU habitat d'Aigrefeuille d'Aunis en zone 2AU car STEP insuffisante</p>		<p>Règlement graphique</p>	<p>L'ensemble des zones AU Habitat d'Aigrefeuille (sauf une) ont été basculées en 2AU au regard de la capacité résiduelle de la station d'épuration.</p>
<p>73 - Le modèle de développement traduit dans les OAP ne correspond pas au cadre et à la qualité de vie souhaitée et décrite dans le PADD - Les extensions des parcs d'activités le long des routes départementales et certaines à partir d'un secteur bâti embryonnaire ne correspond pas à ce qu'énonce le PADD - Les OAP économie sont minimalistes</p>		<p>Règlement graphique</p>	<p>La suppression de secteur d'extension économique conduit à la réduction de l'urbanisation linéaire visée par les services de la DDT (zone de Ciré d'Aunis notamment).</p>
<p>74 - Plusieurs projets d'aménagement prennent place dans des zones humides/hydromorphes, tant pour l'habitat que pour les activités économiques avec des OAP qui admettent des constructions semi-enterrées</p>		<p>OAP + règlement graphique</p>	<p>Les OAP concernées ont été basculées en 2AU (Vandré notamment)</p>
<p>75 - L'extension de la ZAE de Ciré n'est pas représentée dans la cartographie du PADD</p>		<p>Règlement graphique</p>	<p>L'extension de la ZAE de Ciré est supprimée.</p>
<p>76 - L'OAP économie de la zone 1AU de St-Mard/Surgères ne figure pas dans le dossier du PLUi-H</p>		<p>OAP</p>	<p>L'OAP manquante a été rajoutée dans le dossier</p>
<p>77 - L'OAP n°64 à Surgères est zonée en U mais elle est en zone AU sur le plan règlementaire (4.2)</p>		<p>Règlement graphique</p>	<p>Le zonage a été modifié pour être cohérent entre OAP et règlement graphique</p>
<p>78 Projet de développement démographique Interrogation sur les objectifs de modération de la consommation des espaces NAF Manque de cohérence entre le schéma de développement économique et le foncier mobilisé sur le plan de zonage Préciser la création du STECAL diversification agricole Interrogation sur le nombre global de STECAL Des sièges d'exploitations sont classées en zone N ou U, ces zonages ne garantissent pas la pérennité des entreprises agricoles "Circulaire silo" de 2011 => classer les silos et coopératives agricoles en zones économiques industrielles OAP qui forment une urbanisation linéaire et des dents creuses (Anais, Vandré, Vouhé, Surgères, Virson, Ballon, Puyravault, Le Thou) Condenser les zonages liés à la constructibilité et ceux liés aux enjeux environnementaux + retour sur le règlement (voir avis annexé au dossier d'enquête)</p>	<p>Chambre d'agriculture de Charente-Maritime</p>	<p>Règlement graphique + règlement littéral</p>	<p>STECAL : les STECAL "diversification agricole" ont été supprimés (sauf un cas particulier) et le règlement littéral adapté pour permettre la réalisation des constructions liées à la diversification au sein de la zone A Concernant le nombre de STECAL --> cf. supra Les sièges d'exploitation agricole situés en zone N ont été rebasculés en zone A, tout en leur laissant la possibilité d'un "cône de développement" Le règlement littéral a été modifié afin de mieux retranscrire la position de la Chambre d'Agriculture de Charente Maritime concernant les droits à construire en zone agricole</p>

Oui fait

87
88
89
90
91
92
93
94
95

96

97

Annexe 2 : analyse et prise en compte des observations reçues dans le cadre de l'enquête publique.

Observations générales concernant le PLUi-H

Observation n° L 5
Communauté d'Agglomération de La Rochelle
<p><u>Objet :</u></p> <p>. Fait remarquer que la CA est propriétaire d'une conduite d'eau DN 700 en provenance de son ensemble de production d'eau de Coulonge/Charente qui traverse notamment 6 communes de la CdC Aunis Sud (St Crépin, Genouillé, Landrais, Ardillières, Ciré d'Aunis et Le Thou) ; les travaux afférents réalisés dans les années 70 bénéficient d'un DUP et la canalisation dispose d'un servitude de type A5 ; or, au regard du projet, cette conduite traverse des zones qualifiées d'Espaces Boisés Classés, ce qui est contradictoire avec la servitude A5 et peut poser un problème pour la programmation de travaux de renouvellement sur certains tronçons, dans les marais notamment(Landrais et Ardillières à court terme).</p> <p>. Demande de modifier les documents d'urbanisme relatifs au projet afin de préserver cette artère vitale pour l'agglomération rochelaise.</p> <p>. La CA joint les lettres qu'elle a adressées le 27 février 2018 aux maires des 6 communes précitées leur demandant de vérifier que la servitude de passage de cette canalisation dans les propriétés est bien inscrite au PLU de leur commune, ce pour alerter les entreprises, aménageurs et constructeurs sur l'obligation de soumettre à la société SAUR les déclarations de projets de travaux (DT) et les déclarations d'intention de commencement de travaux (DICT).</p>
<p><u>Réponse Communauté de communes Aunis Sud :</u> En effet, au regard du caractère supérieur au PLUi- H de la SUP A5 considérée et dans un souci de facilitation de la gestion de la conduite d'eau, aucun classement EBC ne sera maintenu sur le tracé de la SUP. les plans graphiques seront modifiés en conséquence.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u></p> <p>La suppression des EBC sur le tracé de la SUP A est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.</p>
Observation n° C 15
M.HANNECART Thierry
<p><u>Objet :</u></p> <p>Émet quelques remarques sur le projet (outil structurant pour l'avenir, trop de maisons individuelles à "quatre façades", développement de commerces en dehors du centre de Surgères, promotion plus accentuée du vélo notamment électrique ...).</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Le PLUi-H est un outil de vision prospective. Un certain nombre d'orientations prises relèvent d'un urbanisme vertueux, en rupture avec les modèles de développement mis en œuvre depuis plusieurs décennies. L'environnement par exemple, est placé au cœur de la démarche avec la prise en compte accentuée de la Trame Verte et Bleue dans les</p>

projets d'aménagement. Concernant plus spécifiquement les formes urbaines, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent en complément du règlement des principes de formes urbaines attendues dans le cadre des objectifs de densité fixés par le SCOT. Nombre d'OAP, y compris en milieu rural, comprennent des obligations en matière de diversification (habitat individuel dense (donc mitoyen), petit collectif, habitat intermédiaire...). Ces formes urbaines répondent à des attentes de la population (diversification, logements plus petits et plus économes en énergie...).

Concernant le développement commercial, la ville de Surgères affiche effectivement deux zones de développement conformément au SCOT, avec lequel le PLUi-H doit être en compatibilité. Notre règlement s'attache également à respecter le Document d'Action Commerciale qui définit des principes concernant l'installation des commerces de plus de 300 m² à l'extérieur du centre-ville afin de conforter le petit commerce de centre bourg. Le changement de destination des commerces vides en rez-de-chaussée (cf. règlement de la zone urbaine, secteurs de mixité des fonctions renforcée) est également interdit dans l'hyper centre de Surgères afin de favoriser l'installation de nouveau commerçants dans ce secteur.

Enfin, concernant la promotion du VAE et des modes doux en général, bien que cette politique ne relève pas directement du PLUi-H, celui-ci y incite fortement en :

- Localisant les secteurs de développement au sein ou en continuité immédiate des bourgs (donc des générateurs de flux (écoles, commerces...));
- Prévoyant la réalisation de liaisons traversantes dans les opérations futures (OAP);
- Prévoyant des aménagements sécurisés le long des axes structurants (mobilisation de l'outil "emplacement réservé" notamment)

Analyse et avis de la commission

d'enquête : Les réponses de la CDC sont pertinentes.

Observations n°s C 23 et C 24

M. François GIRARD

Objet :

. Exprime son étonnement de voir figurer sur les cartes et textes du projet des tracés de trame verte alors que ces zones sont cultivées à grand renfort de produits pharmaco-chimiques destructeurs et préconise l'instauration de contraintes voire de haies bocagères.

. Dénonce une grave lacune du projet à savoir qu'à côté de dizaines d'hectares dédiées aux zones industrielles, aucune surface n'est prévue pour accroître la résilience alimentaire et implanter des cultures vivrières et maraîchères, notamment exploitées par de jeunes agriculteurs bio.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

La trame verte et bleu a été réalisée suite à un diagnostic et des enjeux de biodiversité détectés.

La trame verte et bleu du document d'urbanisme ne constitue pas un outil de gestion des pratiques agricoles. Elle règlement les autorisations de constructions et d'occupations du sol dans un souci de préservation des réservoirs de biodiversité avec des règles adaptées et de perméabilité des corridors écologiques. Il s'agit donc davantage de veiller à ce que les corridors ne puissent être rompus par une construction ou une infrastructure que de gérer les pratiques culturelles.

Le PLUi veille à limiter les impacts de l'urbanisation sur les espaces agricoles, notamment en réduisant significativement les zones AU en extension et donc impactant directement des terres arables (par rapport aux PLU en vigueur).

La Communauté de Communes cherche l'équilibre entre son développement (économique et résidentiel) et le maintien de son identité et de son cadre de vie. Elle ne dispose toutefois pas de capacités à préempter du foncier en zone agricole et n'est pas compétente en matière d'installations d'agriculteurs. Par ailleurs, le PLUi-H ne constituant pas un document de gestion des pratiques agricoles ne dispose d'aucun levier pour garantir une exploitation bio plutôt que conventionnelle dans les zones A (agricoles) qu'il définit.

Analyse et avis de la commission

d'enquête : Les réponses de la CDC sont pertinentes.

Observation n° C27

M. Michel BRONCARD

Objet :

Relate sa visite du 9 septembre aux 3 commissaires enquêteurs et dénonce le nombre actuel et à venir de projets éoliens sur le territoire de la CdC en rendant responsables les élus de ce désastre environnemental.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Le développement des éoliennes répond à de nombreux enjeux pour les territoires, comme la lutte contre le changement climatique, ou l'autonomie énergétique. Si des principes directeurs ou des restrictions peuvent être énoncés dans le document, dès lors qu'ils sont fondés en droit et justifiés, mais le document d'urbanisme ne peut interdire a priori toute implantation d'éoliennes. La profusion de projets sur Aunis Sud et sur les collectivités limitrophes a conduit les élus à rédiger une résolution (le 21 novembre 2017) qui témoigne de la volonté des élus locaux de **maîtriser le développement de l'éolien industriel sur leur territoire** pour éviter qu'il n'y prenne une place à la fois disproportionnée dans le mix énergétique et intenable pour les populations.

Cet objectif est également rappelé dans notre Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui ambitionne :

- D'harmoniser et encadrer l'implantation des parcs éoliens
 - De chercher une répartition équitable et équilibrée sur l'ensemble du territoire des futurs parcs éoliens en tenant compte du paysage et de la population

Mais également :

- De poursuivre la diversification du mix énergétique d'origine renouvelable locale
 - D'inciter à la création de chaufferies collectives au sein des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble dont le niveau de densité ou la programmation (gros consommateurs d'énergie) le permet
 - De privilégier la valorisation de sites contraints (décharges, zones archéologiques, anciennes carrières...) pour l'implantation de parcs solaires et autres dispositifs de valorisation des énergies renouvelables, et éviter ainsi une consommation excessive de foncier pour ces aménagements
 - De permettre le développement de la méthanisation agricole (déchets issus des activités agricoles mais aussi de l'agro-alimentaire)

Le sujet de l'éolien a également été abordé le livre I : Rapport de présentation (chapitre 2 : état initial de l'environnement, page 89) avec une carte présentant l'évaluation du potentiel sur le territoire intercommunal en tenant compte des contraintes réglementaires qui encadrent les possibilités d'implantation.

- Enfin le règlement précise que les équipements d'intérêt collectif et services publics (destination dans laquelle entre l'éolien, arrêté du 10 novembre 2016, JORF n°0274 du 25 novembre 2016) sont soumis à la règle d'assurer de bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions).

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La CDC propose une réponse équitable et équilibrée, dans un périmètre autorisé par un PLU, à la problématique d'une répartition acceptable des parcs éoliens sur le territoire versus la diversification du mix énergétique d'origine renouvelable.

Observation n° C 30

Mme TALBOT Nicole

Objet :

Pose la question du devenir du PLUi-H dans 10 ans, à l'instar des espaces verts de lotissements privés qui finissent par être déclassés pour devenir constructibles.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Le PLUi-H pose les bases de l'aménagement futur. Il est amené à évoluer régulièrement au regard de l'ajustement des enjeux du territoire. A titre d'exemple, les enjeux de densification et de renouvellement urbain étaient peu présents dans les documents d'urbanisme et dans le discours du législateur. Aujourd'hui cette thématique est prégnante (enjeux écologiques, lutte contre le

réchauffement climatique...) impliquant des ajustements dans les politiques publiques (et donc la densification d'espaces verts créés il y a plusieurs années (et parfois inutilisés)).

Analyse et avis de la commission d'enquête : La réponse de la CDC est pertinente.

Observation n° C 36

M.PHILIPPOT Georges,

Objet :

En qualité d'ancien maire de Chervettes, il souligne le travail accompli autour du projet ; il regrette :

- . La trop grande docilité du document à la loi ALUR et aux textes d'application et/ou postérieurs.
- . La dépendance de la croissance à urbaniser de la superficie des zones bâties, privilégiant les pôles urbains au détriment des villages ruraux, qui de surcroît affichent bien des dents creuses qui tardent à être comblées ; en d'autres termes, de façon perverse, la concentration du nouveau bâti se réalise dans et autour des zones où il prédomine déjà, favorisant l'agrégation urbaine (laquelle génère des difficultés notamment d'intégration) et la désertification rurale balisée par les parcs éoliens et photovoltaïques, les équipements touristiques et les machines agricoles automatiques.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

La Communauté de Communes a élaboré un projet, en partenariat avec les Personnes Publiques Associées, en collaboration avec les communes et en concertations avec la population, tenant compte des enjeux propres au territoire et aux enjeux plus globaux. Il ne s'agit pas de docilité vis-à-vis de la loi ALUR mais de positionnement à la hauteur des enjeux se présentant au territoire. Il convient de souligner que les politiques mises en œuvre depuis des décennies ont conduit à une importante artificialisation des sols générant des problématiques de mobilités, de ruissellement, de spéculation foncière, de destruction de la biodiversité.... Les enjeux du renouvellement urbain, repris dans le PLUi-H, tentent de modifier les pratiques pour limiter les impacts du développement.

L'atteinte des objectifs fixés passe aussi par la définition d'une armature territoriale clairement identifiable. Si le territoire s'inscrit dans un contexte démographique globalement positif, les choix de développement ne doivent pas concourir à "diluer" la population et donc à affaiblir les pôles, véritables moteurs de cette attractivité. Le territoire a besoin de polarités fortes, et plus denses, afin de disposer d'une offre de proximité en matière d'emploi, d'équipement et de service. Cela ne revient pas à freiner les petites communes, qui doivent maintenir leur niveau démographique (et qui disposent de facultés à le faire au regard des possibilités offertes par le PLUi-H), mais bien d'affirmer le rôle des centralités et de mieux les connecter aux communes rurales attenantes. Dans le PADD, livre 2 du PLUi-H, c'est le principe n°3 : profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le modèle de développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat, orientation 10

: renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La CDC propose une réponse équilibrée à la problématique de la concentration du bâti sur le territoire, indispensable au nécessaire développement des services et de l'économie, versus le maintien d'une dynamique de vie rurale.

Observation n°C9

Mme Carine PECON
17290 Aigrefeuille
d'Aunis

Objet :

Cette observation comporte 3 remarques :

C9a Protection impérative du patrimoine arboré

- Qu'est-il prévu pour la protection du patrimoine arboré dans les zones A et AU ?
- Pourquoi n'exige-t-on pas de construire autour ou avec l'existant au lieu de prévoir la destruction de haies et d'arbres pour des nouvelles habitations ?

C9b Densification des bourgs

Il y a urgence à créer des lieux de vie ou de rencontre, de parc pour respirer, se promener et faire jouer les enfants en utilisant, par exemple, des parcelles identifiées en dents creuses.

C9c Liaisons douces

- Il aurait été opportun de créer ou de conserver (voir exemple donné) des emplacements réservés afin de préempter et de créer des liaisons douces.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

c9a :

- Il n'est pas prévu de protection systématique du patrimoine arboré, cela est géré au cas par cas au moyen de nombreux outils définis en application de l'article L.151-23 du CU (protection de certains espaces verts, haies, alignements d'arbres, arbres remarquables, mais aussi de vastes réservoirs de biodiversité et corridors terrestres au sein desquels les arbres sont protégés) et de l'article L113-1 au titre des Espaces Boisés Classés. En outre, sur les zones AU le PLUi a défini des OAP au sein desquels des mesures de protection de certains éléments abordés sont édictées.
- Dans le cas de certaines OAP il est prévu de protéger les éléments arborés existants et donc de construire autour ; mais cela ne peut pas être systématique puisque cela reviendrait dans certains cas à rendre impossibles les constructions ?

c9b : les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient, dans les futurs quartiers, des lieux de vie et espaces collectifs, nécessaires au regard de la densification envisagée.

Concernant les tissus existants, certaines communes prévoient l'aménagement de nouveaux équipements publics et/ou espaces publics afin de répondre à l'enjeu du maintien du lien social dans des bourgs plus densément bâtis. Enfin, un nombre important d'espaces verts existants (vallées, coulées vertes...) ont été intégrés dans des zonages naturels protecteurs ou au sein de la trame verte et bleue.

c9c : des emplacements réservés sont créés pour l'aménagement de liaisons douces (exemple des ER 32, 34, 59...). Ces emplacements réservés ont été créés en partenariat avec les communes et au regard de la stratégie d'aménagement du territoire exprimée au cours de la construction du PLUi-H.

Analyse et avis de la commission

d'enquête : Les réponses de la CDC sont pertinentes.

Observation n°C19 (Observation également reçue par courrier référencé L14)

Mr LE BRETON Jean-Christophe, N° 10, Fief des dames, 17290 Aigrefeuille d'Aunis

Objets de la demande :

Cette observation comporte 4 remarques :

C19a Maintenir des habitats de densité moyenne (environ 15 logements à l'Hectare) à Aigrefeuille d'Aunis pour garder l'esprit des villages de campagne et ne pas transformer la ville en cité dortoir.

C19b Établir un véritable plan de déplacements pour les modes doux (pédestre, cyclable) pour relier les zones résidentielles ou pavillonnaires au centre bourg pour chaque village.

C19c Créer un coefficient de biotope par surface (CBS) pour les deux villes de Surgères et d'Aigrefeuille d'Aunis, pour imposer une part de nature dans tout projet à l'échelle de son unité foncière.

C19d Éviter une urbanisation avec des lotissements sans âme et garder l'esprit de village en privilégiant les cheminements et les plantations de haies et d'arbres.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

c19a : le PLUi-H fixe pour Aigrefeuille des objectifs ambitieux afin de franchir le statut de cité dortoir résidentielle et affirmer son caractère de centralité urbaine de rayonnement local. Pour ce faire, il convient de modifier les modes opératoires en matière de développement urbain. Le PLUi-H assure un changement. Les éléments du diagnostic démontrent en effet le caractère résidentiel toujours plus marqué de la commune ces dernières années. Aussi, dans les OAP est-il envisagé d'adapter

l'offre de logements de la commune aux besoins des ménages (logements plus petits, locatifs,

personnes âgées...) en densification de son centre-bourg. L'accroissement de cette densité permettra une attractivité renforcée du centre bourg. Par ailleurs, ces objectifs de densité sont définis par le SCoT. Enfin, il s'agit davantage de diversifier les formes urbaines (introduire de l'habitat intermédiaire, du collectif) que de réduire la taille des parcelles. En diversifiant les types de logements produits, les parcelles individuelles proposées (moins nombreuses) peuvent garder une superficie confortable.

D'autre part, le PLUi-H à travers les principes et orientations de son PADD, envisage de rapprocher l'emploi de l'habitat en créant les conditions propices au développement économique (principe 2, orientation 6, du PADD) et de renforcer la mobilité en particulier vers les principaux pôles et équipements structurants du territoire (principe 1, orientation 3 du PADD)

Principec19b : ces réflexions ont eu lieu dans chaque commune (cf. réponse c9c). Néanmoins la réalisation de ces liaisons ne nécessite pas systématiquement une traduction dans le PLUi-H. En effet, nombre d'aménagements cyclables se réalisent directement sur l'emprise publique (chaussée ou trottoir) et ne nécessitent donc aucun outil foncier lié au PLUi-H (emplacement réservé par exemple). Des emplacements réservés ont également été définis pour permettre la création de liaisons douces.

c19c : La question ne s'est pas posée sur ce territoire à dominante rurale, dont les 2 villes principales sont globalement peu minéralisées (traversées par une coulée verte associée aux cours d'eau, nombreux jardins privés préservés par le PLUi-H). Cet outil est davantage utile sur des territoires plus urbains et plus densément bâtis.

En revanche, le règlement du PLUi-H affiche des règles particulières sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, comme par exemple la mise en place, pour limiter les espaces imperméabilisés, d'un coefficient de pleine terre au moins égal à 50% des espaces libres restants, en lien avec les règles d'emprise au sol.

c19d : la plantation et le paysagement sont prévus dans toutes les OAP. Il s'agit en effet de travailler sur un esprit de village (proximité) et de diversifier les formes urbaines pour ne pas reproduire les erreurs passées en matière d'aménagement urbain. Il convient de se référer aux dispositions générales contenues dans le Livre n°5 "Orientations d'Aménagement et de Programmation" pour évaluer les ambitions de la CdC en matière de formes urbaines à créer.

Analyse et avis de la commission d'enquête : Les réponses de la CDC sont pertinentes.

Observation n° R1

Mr Gérard TOURNIER, 61, rue de Farce, 17290 Aigrefeuille d'Aunis

Objet :

Cette observation comporte 3 remarques :

R1a : Règlement écrit page 36, supprimer la disposition qui impose de doubler une haie végétale d'un dispositif de grillage ou mur en zone U degré 3 de manière à éviter un aspect de rues bétonnées.

R1b : Règlement écrit p 43, En zone U et AU, dans tous les cas le dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devra être annexé à la demande de permis de construire, cette disposition n'étant imposée par aucune contrainte par ailleurs.

R1c : Constatant l'évolution démographique de la commune, il y a peu d'emplacements réservés (ER) de prévu. Ces ER permettent à la collectivité d'avoir des projets qui suivent l'évolution de la commune.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

R1a : le règlement n'impose pas de doubler les haies par un grillage ("doublé ou non"). Il demande simplement à ce que la haie soit plantée côté propriété privée lorsqu'elle est doublée par un grillage.

R1b : le contenu des pièces exigibles au stade du dépôt d'un Permis de Construire est réglementé par le Code de l'Urbanisme. Il s'agira pour le service instructeur (en lien avec les services techniques de la

CCAS) de vérifier l'atteinte de la règle fixée par le PLUi-H en matière de gestion des eaux pluviales.

R1c : une quinzaine d'emplacements réservés sont définis sur la commune d'Aigrefeuille, visant à la création d'équipements publics, à leur renforcement ou à des aménagements de voirie (automobile ou liaisons douces).

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Les réponses de la CDC à la remarques R1a confirme la pertinence de la règle édictée.

Les réponses de la CDC aux remarques R1b et R1c sont pertinentes.

Observation n°R17

Mr Gilles GAY, Maire d'Aigrefeuille d'Aunis, 17290 Aigrefeuille d'Aunis

Objet :

Cette observation comporte 6 remarques :

R17a : STECAL :

- Diminuer le STECAL du site de Frace pour n'englober que le périmètre des bâtis existants et ce qui permettrait d'agrandir en cas de besoin,
- Diminuer le STECAL situé au niveau du rond-point de la déviation de Puydrouard en incluant uniquement la parcelle de la commune d'Aigrefeuille suite au réaménagement foncier,
- Supprimer le STECAL prévu pour l'agrandissement du camping en zone inondable.

R17b : Zones industrielles :

- Remettre les parcelles Ux jouxtant le CEM conformément au PLU de 2009,
- Diminuer l'extension du Fief Girard à l'ouest (parcelles 130 à 134) car inondable et reporter la surface à l'est (parcelles 136 et 138).

R17c : Zonage R+2 :

- Inclure l'EHPAD (parcelle 35) en zonage permettant les constructions en R+2.

R17d : Protection de l'environnement :

- Classer la parcelle AB112, acquise par la commune, en EBC,
- Prévoir le long des habitations une bande de 6m sans pesticides pour réaliser un cheminement piéton et une haie (parcelles Z466, Z263, Z264, Z258, Z707, Z271, Z681, Z624, AN247, U4, AI6 et AI3).

R17e : Enveloppe urbaine :

Rétablir les zonages prévus au PLU de 2009 (liste exhaustive rappelée dans le registre d'enquête).

R17f : Divers :

Matériaux des clôtures, des abris de jardins, Couleur des volets

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

R17a : la CdC envisage la réduction du STECAL du Lac de Frace, ainsi que demandé par la CDPENAF et la DDTM, pour accueillir un potentiel de constructions plus cohérent.

Le STECAL équipement de la route de Puydrouard est difficile à maintenir au regard de l'isolement du site et des réserves importantes émises par le Préfet sur ce secteur. La CDPENAF s'est par ailleurs prononcé défavorablement sur ce STECAL au motif qu'il génère une importante consommation foncière et qu'il est isolé de tout tissu bâti (déplacements...). Ce projet nécessitant un peu plus de maturité, il est bien envisagé de supprimer la totalité du STECAL.

Il est également prévu de supprimer le STECAL tourisme (agrandissement du camping) situé en zone inondable.

R17b : il est proposé de reprendre en partie le zonage du PLU en vigueur. La partie UX permettant les aménagements de bassins pour eaux pluviales sont uniquement autorisés dans ce sous-secteur à créer.

Concernant le Fief Girard, les parcelles à l'Ouest sont hors zone inondable. La CdC envisage de maintenir le zonage proposé à l'arrêt.

R17c : la CdC prend acte de la proposition de la commune et modifiera le règlement de l'EHPAD (règle de hauteur).

R17d : la parcelle n'a pas besoin d'être classée en EBC pour être préservée car elle se situe dans une zone naturelle. La CdC a d'ores et déjà prévu un cheminement et la plantation d'une haie dans l'OAP considérée. Concernant la végétalisation de la frange Nord de la commune, celle-ci sera effectuée au fur et à mesure de la réalisation des OAP du secteur, visant à préserver des transitions paysagères de qualité qui jouent déjà un rôle de brise-vent pour réduire la dérive des pesticides. Les aménagements seront toutefois réalisés sur les parcelles supports des opérations d'aménagement et non sur les parcelles agricoles. Les OAP seront modifiées afin d'affirmer ces principes.

R17e : la CdC ne peut donner de suite favorable à cette requête en totalité et ce, pour deux raisons principales :

1. La redéfinition d'une enveloppe urbaine resserrée s'inscrit en compatibilité avec les dispositions du SCoT et de la loi
2. La définition du projet de PLUi-H ne s'est pas appuyé sur les PLU en vigueur mais sur des éléments de projet communs.
3. Il s'agit de recalculer le tracé des enveloppes urbaines des communes de la CdC, en fonction des réalités observées. Le PLUi-H ne pouvant constituer l'agrégation des PLU communaux et de leurs méthodes différentes.

En revanche, au regard des demandes exprimées, la CDC confirme que la parcelle AP32 est bien constructible ; que suite à un permis en cours, la limite de constructibilité de la parcelle Z126 sera alignée sur celle des deux parcelles voisines et que les deux parcelles A755 et A756 seront maintenues en mixité des fonctions sommaires du fait d'un projet d'urbanisation engagé. Les parcelles AN0001 et AN0338 classées en N au PLUi-H, repasseront de manière cohérente en A car elles concernent une exploitation agricole.

R17f : l'observation n'est pas assez précise pour amener des réponses.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Les points d'évolutions retenus sont à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n°R11

Mr Marc DUCHEZ, Maire de Genouillé

Objet :

L'enquête publique et la présence durant une demi-journée d'un commissaire enquêteur a permis à la population de découvrir le PLUi-H et pour certains(es) de donner un avis sur le projet de ce document qui va engager la CDC pour 10 ans.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

La Communauté de Communes a bien pris note de cette observation.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette observation n'appelle pas d'analyse ni d'avis de la part de la commission d'enquête.

Observation n°R5

Mme Sylvie RODIER, 7, chemin Le Mounet, St Germain de Marencennes, 17700 Saint-Pierre-la-
Noüe

Objet :

Cette observation comporte 3 remarques

R5a : Les éoliennes implantées à Le Péré et les projets éventuels ne sont pas repérés sur les plans du PLUi-H.

R5b : Pourquoi laisser en zone agricole le secteur en face de l'école le long de la route de Péré ? Cela fait une enclave qui ne paraît pas judicieuse.

R5c : Quelle est la signification des 2 périmètres (50 m et 100m) autour des exploitations agricoles ?

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

R5a : les constructions figurant aux documents graphiques sont les constructions cadastrées fournies par la DGFIP.

R5b : la commune souhaite mener une politique de comblement des dents creuses et parcelles en friche avant d'imaginer urbaniser des parcelles disposant toujours d'une vocation agricole. Il s'agit ici de donner de la visibilité à l'exploitant et de limiter l'artificialisation de la commune.

R5c : des périmètres sanitaires sont établis autour des bâtiments agricoles de telle sorte que les constructions sont limitées dans ces périmètres. En fonction de la nature du bâtiment (présence ou non d'animaux, nombre...) cette surface est plus ou moins importante.

Analyse et avis de la commission

d'enquête : Les réponses de la CDC sont pertinentes.

Observation n°R1

Mme Fanny BASTEL, Maire de St-Pierre-d'Amilly, 17700 St-Pierre-d'Amilly

Objet :

PLUI-H en adéquation avec le travail fait avec les élus et avec les diverses obligations légales.

Réponse Communauté de Communes Aunis

Sud : La communauté de Communes acte la remarque.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette observation n'appelle pas d'analyse ni d'avis de la part de la commission d'enquête.

Observations concernant des demandes de modification de zonage, classées par communes

AIGREFEUILLE D'AUNIS

Observation n°R2

Mr Fabrice GUINOT, 36, rue des ormes, 17290 Aigrefeuille d'Aunis

Objet :

Extension de la zone U sur la parcelle n°AL 0274 en alignement des parcelles n°AL 204 à gauche et n°AL 130 à droite pour une construction à réaliser sur vide sanitaire.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Parcelle en extension de la zone urbaine, apparenté à une zone AU. Consommation de terre naturelle et parcelle en partie en zone inondable et corridor aquatique au Nord.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n°R3+ complément référencé R8

Mme DLUBAK, 7, avenue du grand chemin, 17290 Aigrefeuille d'Aunis

Objet :

Mettre en zone constructible les parcelles AP155 et AP 157 tout comme les parcelles voisines (impasse de Laquet).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Ces parcelles sont agricoles. Par ailleurs, elles sont incluses au sein de la trame verte et bleue. Enfin, elles ne rentrent pas dans la méthode de tracé de l'enveloppe urbaine retenue au

PLUi-H et présentée dans le Livre I, chapitre 4 du PLUi-H.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n°R4

Mme Emilie BRABANT, 17290 Aigrefeuille d'Aunis

Objet :
Une demande de permis de construire est en instruction sur la parcelle Z126 rue de Frace. Or sur le projet de PLUi cette parcelle est mise en zone A.
Demande de la remettre en zone U.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
Avis favorable. Cette parcelle se situe de manière cohérente en prolongement de l'enveloppe urbaine et vient de faire l'objet d'un permis de construire.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n° R5

Mme BONNIN, 17290 Aigrefeuille d'Aunis

Objet :
Demande de mettre en zone urbaine de la parcelle AI 6 situé au lieu-dit le Fief Brochain. Cette demande est exprimée depuis 30ans, rappelée par courrier du 10 aout 2018 et lors d'un rendez-vous avec Mr le maire.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).
Il est rappelé également que la définition de l'enveloppe urbaine a été établie selon une méthodologie validée par les élus communautaires et les personnes publiques associées. Cette méthodologie est présentée dans le livre 1 : rapport de présentation, chapitre 4 : justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R6

M.CHOLLET et Mlle JAUNATRE, 17290 Aigrefeuille d'Aunis

Objet :
Propriétaires des parcelles A809 et A 811 sur lesquelles une maison est construite depuis un an et demi, les demandeurs ont acheté le terrain A821 en août 2019 pour réaliser des extensions (garage, abri de jardin ...). Or dans le projet de PLUi cette dernière parcelle est classée en zone N. Demandent de maintenir en zone urbaine de la parcelle A821 pour permettre la réalisation des projets envisagés.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
Avis favorable. Les deux parcelles A809 et A811 seront maintenues en mixité des fonctions sommaires du fait d'un projet d'urbanisation engagé et en cohérence avec l'enveloppe urbaine.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n°R7

Mr Didier STRAUCHMANN, 2, chemin des tourbières, 17290 Aigrefeuille d'Aunis
<u>Objet :</u> Propriétaire de la parcelle AE355, située en zone N, mais entre deux zones UB, demande qu'une partie soit classée potentiellement constructible compte tenu de la présence des réseaux en façade.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R9
Mr Jacques GAILLARD, 17290 Aigrefeuille d'Aunis
<u>Objet :</u> Cette observation comporte 2 requêtes : R9a : Demande de mettre en zone constructible les parcelles AP156 et AP 157. R9b : Demande de maintenir en zone constructible la parcelle AP41.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> R9a : Avis défavorable. voir R3 R9b : Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R10
Mr et Mme HATTE, 17290 Aigrefeuille d'Aunis
<u>Objet :</u> Demandent de maintenir en zone constructibles les parcelles AP 40 (joutant une parcelle en potentiel de densification) et AH 126 au lieu-dit L'Angle.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis défavorable concernant la AP40. Cf R9b. Avis partiellement favorable concernant la AH126. Il s'agit sur la partie de la parcelle de "tirer au droit" des constructions voisines afin de tenir compte de la dent creuse et de permettre son comblement.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> AP 40 : La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC. AH126 : le comblement des dents creuses est un objectif prioritaire aujourd'hui, la réponse proposée par la CdC est donc pertinente.

Observation n°R11
Mr Didier SEDOUX, 30, rue Victor Hugo, 17370 Saint Trojan
<u>Objet :</u> Demande de mettre la parcelle Z566 située au lieu-dit La Panonnière en zone constructible.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u>

Avis défavorable. Cette demande impliquerait une extension d'un STECAL, ce qui est incompatible avec les dispositions du SCoT rappelées par le Préfet et la CDPENAF dans leurs avis respectifs et non cohérent avec les principes de préservation des terres agricoles et naturelles retenus dans le PLUi-H.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n°R12

Mr et Mme MARZO, 17A, rue du bois Gaillard, 17290 Aigrefeuille d'Aunis

Objet :
Demandent de mettre la parcelle AE447 en zone constructible.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
Avis favorable. Le zonage du PLU était appuyé sur un cadastre plus d'actualité suite à des divisions parcellaires et des constructions récentes. Le zonage U sera mis à jour.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n°R14

Mme Annick MOIROUX ép. RIVIER, 22bis, rue de Nuillé, 17220 La Jarrie

Objet :
Demande de mettre les parcelles AH149 et AH 146 en zone constructible, dans le prolongement des 3 parcelles voisines déjà construites.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
Avis défavorable. Terrain naturel déconnecté de l'enveloppe urbaine et situé dans une coulée verte.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n°R15 (Observation également déposée sur papier libre référencée R18)

Mr Claude GAUCHER, 10, avenue de Lagorce, 17290 Aigrefeuille d'Aunis

Objet :
Demande le maintien de la parcelle AH151 au lieu-dit Les Planches en zone constructible. Cette parcelle était déjà constructible lors de son acquisition en décembre 1999.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
Défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).
Ce terrain se situe également dans une coulée verte qui traverse la commune.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n°R16

Mr Claude GAUCHER, 10, avenue de Lagorce, 17290 Aigrefeuille d'Aunis

Objet :
Cette observation comporte 2 requêtes :

R16a : Le demandeur a vendu une partie de sa parcelle X559 à la commune pour la création du stade. Demande de mettre en zone constructible le reste de la parcelle X559.

R16b : Demande de mettre en zone constructible la parcelle AA1.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° O1

Mr VINET Mickael, maraîcher bio, 17290 Aigrefeuille d'Aunis

Objet :

Demande la possibilité d'implanter un tunnel (serre) amovible sur la parcelle AH 234 située en zone naturelle.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

La parcelle se situe en zone naturelle. La serre est un outil nécessaire à l'activité. Le projet sera étudié en fonction des caractéristiques de l'installation en préalable du dépôt de la demande d'urbanisme. Les conditions techniques de l'installation n'étant pas connues à ce jour comme par exemple les modalités de fixation, la hauteur, les matériaux, la longueur...etc., il est aujourd'hui difficile de se prononcer avec certitude sur la demande.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette observation n'appelle pas d'analyse ni d'avis de la part de la commission d'enquête.

Observation n°O2

Mr BENETON , 17290 Aigrefeuille d'Aunis

Objet :

Préconise de supprimer les 2 STECAL camping/zone du lac de Frace.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

L'extension du camping, située en zone inondable, sera sensiblement réduite.
Le STECAL du Lac de Frace sera réduit autour des bâtiments existants afin de permettre leur extension et/ou leurs changements de destination (tourisme).

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n°O3

Mr Jacques PAVERGNE, 17290 Aigrefeuille d'Aunis

Objet :

Demande que la parcelle Z0254 (au nord du bourg) soit classée en zone urbaine.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R1

Mr Gérard GRELIER, 5, rue de l'église, Anais

Objet :

Il est propriétaire de la parcelle n°10, au lieu-dit Buisson de Salomon, classée AU au PLU. Le PLUi-H classe une petite partie en zone U et rend le reste de la parcelle agricole inaccessible.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Favorable. Une bande de 4m de large sur environ 50m de long sera laissée en A pour permettre l'accès à la parcelle agricole.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n°R 2
Mr MAYEUR Patrice, Anais
<u>Objet</u> : Concerne le zonage de la parcelle N°465 qui est en zone agricole, mais sans être pour autant cultivée, une partie étant même en friche. Il demande le classement en zone U.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis défavorable. Extension d'un secteur isolé en STECAL contraire aux orientations du PADD et du SCOT, et le classement en zone U n'est pas possible et contraires aux objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels du PLUI-H.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Avis partagé

ARDILLIÈRES

Observation n°C39 (<i>Observation également inscrite au registre de la commune d'Ardillières référencée R2</i>)
Mr TORRE Patrick, Gérant de la SCI Valdimer, 4, rue de Martray, 17290 Ardillières
<u>Objet</u> : Propriétaire de la parcelles ZA 94 et 95 et porteur d'un projet de lotissement connu de la Mairie d'Ardillières et de la CDC sur des terrains situés au cœur de la ville, idéalement placés pour la vie du bourg, face à la mairie, à proximité des terrains de sport, de la salle des fêtes, de l'école et du réseau de tout à l'égout. Pourquoi avoir préféré des parcelles moins adaptées à la construction de logements, en limite du cimetière et au hameau des Pierrières en contradiction avec les critères du SCOT et l'avis du Préfet ? Le déclassement de ces 2 parcelles rend également impossible d'étendre l'activité en tant qu'organisme de formation manquant de place pour accueillir les stagiaires. Il est donc demandé : - soit de remettre les 2 parcelles ZA 94 et 95 en zone U, - soit d'indemniser le préjudice subi à hauteur de la somme justifiée dans le courrier transmis.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Le projet sur le secteur AU près du cimetière est en cours, contrairement au projet porté par le requérant. De plus, la modération de la consommation d'espace naturel et agricole en extension est aujourd'hui un objectif prioritaire en termes d'urbanisme. L'avis défavorable de la CDC est donc partagé par la commission d'enquête.

Observation n°C43
Cabinet Océanis Avocats, représentant Mr Joël LAUGRAUD, SCI DU BOIS GAILLARD 17290 Ardillières
<u>Objet</u> : Remettre en zone U la parcelle ZI n°68. L'argumentaire développé comporte 4 points : 1 - : Une erreur manifeste d'appréciation - Les auteurs du PLUi doivent tenir compte de la situation existante et de l'affectation des terrains. La commune d'ARDILLIERES et la CDC Aunis Sud avaient déjà délivré à la SCI DU BOIS GAILLARD un certificat d'urbanisme opérationnel confirmant la constructibilité de la parcelle ZI n°68. Ainsi,

en rendant inconstructible ladite parcelle, elles ne pouvaient ignorer qu'un préjudice économique serait nécessairement causé à la requérante.

Or, ce préjudice n'est nullement justifié par un intérêt général supérieur.

- Les auteurs du PLUi doivent tenir compte des perspectives d'avenir de la parcelle.

Dans le cas présent, force est de constater que d'autres parcelles voisines de la parcelle ZI n°68 ont été volontairement définies comme réservées au « développement de l'habitat ». En d'autres termes, les auteurs du PLUi ont clairement marqué le souhait d'identifier des réserves foncières afin d'anticiper une extension de l'urbanisation. En ce sens, la constructibilité de la parcelle ZI n°68 est totalement compatible avec les perspectives d'avenir recherchées par les auteurs du PLUi.

Pour l'ensemble de ces raisons, le choix de classer en zone inconstructible une parcelle encerclée par des zones destinées à l'habitat ou à son développement alors même que cette parcelle est actuellement constructible relève purement et simplement d'une erreur manifeste d'appréciation.

2 - Les STECAL ne respectent pas les dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme

Le projet de règlement du PLUi ne détaille nullement les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions autorisées dans les STECAL. Il se contente de renvoyer systématiquement les règles applicables à ces secteurs à des documents graphiques.

3 - L'implantation de constructions dédiées aux énergies renouvelables non judicieuse

Il convient de rappeler que par acte notarié en date du 2 août 2011, la commune d'ARDILLIERES s'était portée acquéreur auprès de la SCI DU BOIS GAILLARD des parcelles cadastrées section ZE n°23 et section ZI n°74.

Or, à la lecture du zonage projeté, la commune d'ARDILLIERES et la communauté de communes Aunis Sud ont fait le choix de ne réserver qu'une infime partie de la parcelle ZE n°23 aux énergies renouvelables alors qu'il leur était aisé d'en conserver la totalité pour cet usage.

De cette façon, cela aurait permis de :

- Dégager de la surface disponible pour l'énergie photovoltaïque en lieu et place des parcelles ZI n°68 et n°70 ;
- Concilier les intérêts publics et privés de toutes les parties.

4 - Création d'un préjudice personnel important

L'inconstructibilité de la parcelle ZI n°68, cause un préjudice personnel important décrit en détail dans le courrier transmis.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Le Préfet et la CDPENAF ont affirmé l'impossibilité d'extension des hameaux (STECAL) ce qui conduit à envisager le retrait des extensions prévues au dossier d'arrêt au hameau des Pierrières. Les parcelles considérées se situant en extension dudit hameau, le Préfet, comme la CDPENAF pointeraient l'incompatibilité de cette extension avec les dispositions du SCoT d'une part et de la CDPENAF d'autre part et ce en cohérence avec les orientations du PLUi-H qui d'une manière générale n'envisagent pas l'extension des hameaux au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre des agglomérations.

Il est rappelé également que la définition de l'enveloppe urbaine a été établie selon une méthodologie validée par les élus communautaires et les personnes publiques associées. Cette méthodologie est présentée dans le livre I : rapport de présentation, chapitre 4 : justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Par ailleurs et pour rappel, les documents graphiques thématiques valent règlement et s'appliquent chacun dans le cadre des zones définies par le plan 4.2.1 :

On y retrouve notamment les plans suivants qui s'appliquent également au STECAL :

Plan n°4.2.3 : règles d'implantation des constructions par rapport aux voies

Plan n°4.2.4 : règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Plan n°4.2.5 : règles d'emprise au sol des constructions

Plan n°4.2.6 : règles de hauteurs des constructions

Enfin en ce qui concerne la délimitation du STECAL Énergies renouvelables, toujours en cohérence avec les objectifs du PLUI-H de préservation des espaces agricoles et naturels, l'enveloppe du STECAL a été définie au plus près du projet envisagé. Les deux STECAL prévus sur ce secteur sont des projets différents, chacun ayant un périmètre pertinent et propre à l'installation envisagée.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Ne plus inscrire de zone urbanisable en extension des hameaux est aujourd'hui un objectif prioritaire en termes d'urbanisme. De plus, le requérant ne fait pas état de la mise en vente de son terrain depuis le 05/02/2019. L'avis défavorable de la CDC est partagé par la commission d'enquête.

Observation n°R1

Mr Jean-Marie TARGE, Ardillières

Objet :

Cette observation comporte 2 remarques :

R1a : Etant agriculteur en activité, classer l'ensemble du hameau du Bois des Mottes en zone A et non en zone N comme indiqué sur le projet de PLUi.

R1B : Zoner la parcelle D312 de façon à permettre le changement de destination d'un bâtiment agricole en atelier de mécanique agricole et motoculture avec stockage de pièces et de marchandises.

Réponse Communauté de commune Aunis Sud :

R1a : avis favorable. Les hameaux agricoles doivent être classés en zone A

R1b : avis favorable. La Communauté de Communes fléchera le bâtiment en tant que changement de destination vers une vocation d'activités économiques uniquement (étoilage distinct des changements de destination vers une vocation d'habitation)

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Ces évolutions sont à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

BALLON

Observation n° R 1

Mr et Mme BOUTIN Pascal, 12, rue des oiseaux, Ballon

Objet :

Concerne la parcelle 725 qui est située à La Gravelle, et classée en zone agricole. Ce terrain est actuellement inculte et l'entretien s'avère contraignant pour ces personnes.

Ils demandent le classement en zone U qui, d'après eux, apporterait moins de désagrément que de le mettre en fermage.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. La parcelle se trouve au sein d'une zone constructible au PLUi-H.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n° R 2

Mr et Mme CHEREAU Philippe, 112, route de Chizé, Ballon

Objet :

Ils souhaitent que la parcelle attenante à leur habitation soit maintenue en zone U, au nouveau PLUi.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Une partie seulement de la parcelle demeure constructible. La superficie constructible permet la création d'un nouveau logement le long de la voie, intégrer l'ensemble de la parcelle de 1.8 ha reviendrait à une consommation d'espaces NAF trop importante pour ce secteur, non prioritaire

pour

la
collectivité.
Avis
défavorable.

Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

BOUHET

Observation n° R 1

M.AUPY, de Benon, accompagné par sa fille résidant à Bouhet

Objet :

Demande la constructibilité de la pointe de la parcelle B 479, sachant que l'autre partie de ladite et la parcelle B 480 sont en zone urbaine (plan /registre).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. La méthodologie du PLUi-H s'appuie sur la dernière construction pour qualifier la zone urbaine. La pointe de la parcelle B 479 étant un espace boisé, celui-ci a été classé en zone naturelle pour préserver l'occupation du sol.

Par ailleurs, le PADD (livre 2) affiche dans le principe 1, orientation 1, de soigner les entrées de villes et de villages. Cette parcelle constitue une entrée de la commune dont la qualité paysagère est à préserver.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observations n°C 34 et 31

M.CHAUVEAU Pascal

Objet :

. Considère que la carte des inondations est fautive ; en effet, elle identifie sur la commune de Bouhet des inondations fréquentes ou exceptionnelles le long du canal "le Bief " : or de mémoire d'anciens, aucune inondation n'a eu lieu sur cette zone surtout au niveau du « Vieux Moulin » ;

. Demande le zonage des parcelles B 483 et B 484 et leur classement en zone urbaine si elles n'y figurent pas déjà.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Le zonage des zones inondables du PLUi-H s'appuie sur des données issues de l'Atlas des zones inondables de l'état qui, après concertation avec la DDTM, sont à retranscrire dans le PLUi-H.

La parcelle B 483 est partiellement inconstructible (partie sud) car en zone inondable. La parcelle B 484 est en zone urbaine sans prescriptions particulières.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 1
Mme PAILLE Renée, au nom de sa mère,
<u>Objet :</u> Demande la constructibilité de la parcelle ZL 68 a en échange d'un classement en zone agricole de la parcelle ZL 68 b, en potentiel de densification dans le projet.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis défavorable. Contraire aux orientations du PADD qui pointe la préservation des entrées de villes et des hameaux (parcelle boisée). De plus, cette parcelle est en extension de la zone urbaine.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 2
M. Rémi RINJONNEAU
<u>Objet :</u> Demande le maintien en zone constructible de la pointe sud (2000 m2) de la parcelle ZM 48 et de l'intégralité de la parcelle cadastrale ZL 85 (12500 m2).
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis défavorable. Parcelle ZM 48 : parcelle située dans un secteur d'habitat isolé en zone A et au sein d'un corridor écologique non voué à se développer et contraire aux orientations du PADD et du SCOT. Parcelle ZL 85 : Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 3
Stéphane PROUST (GAEC PROUST)
<u>Objet :</u> Fait remarquer qu'au hameau de Dissé plusieurs parcelles ont été reclassées de A à U en dépit d'une distance de moins de 50 m de l'exploitation agricole-GAEC PROUST.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Le périmètre de réciprocité s'impose sur la zone urbaine. Pas de constructions nouvelles tant que le périmètre existe.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Tant que le périmètre existe le zonage U ne se justifie pas. La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 4
Mme LEVY et fils Nicolas
<u>Objet :</u> Préviennent du dépôt d'un nouveau permis pour construire sur leur parcelle D 351 un simple garage dans la zone tampon (50m) de l'élevage voisin et une maison d'habitation au-delà.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Toute nouvelle construction est interdite dans un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.

Analyse et avis de la commission d'enquête : Sans observation

Observation n° R 5

M.BEYSSAT Jean Michel

Objet :
Demande le maintien de la constructibilité de la parcelle ZH 34 (1800 m2) située entre ses 2 parcelles vendues et désormais bâties (ZH 32 et 35).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
Avis défavorable. Secteur habitat isolé en zone A, déconnecté du bourg, trop peu dense pour être défini comme un STECAL ou une zone U suivant la méthodologie du PLUi-H. Extension ou densification du secteur contraire aux orientations du PADD.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° O 1

Mme DEBELLEFONTAINE

Objet :
Demande, pour sa parcelle ZI0071, d'en conserver la constructibilité telle qu'elle est actée dans le PLU actuel.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud : favorable car il y a une erreur dans le PLUi

Analyse et avis de la commission d'enquête :
Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n° O 2

M.MAIXENT

Objet :
Fait remarquer que la parcelle D0364 n'est étonnamment pas restée (partiellement) constructible à l'instar des parcelles avoisinantes 443 et 468 et demande rectification.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
Défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération....

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° O 3

Mme GAUVIN

Objet :
Constata que la partie constructible de ses parcelles 64 et 65 est limitée en biais dans le projet et en angle droit dans le plan cadastral.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
La délimitation du zonage suit la parcelle cadastrale ZL 64 qui est en biais. Le numéro de parcelle ZL 65 est non valide au cadastre actuel

Analyse et avis de la commission d'enquête : Sans observation

CHAMBON

Observation n° R 1

Mr REYNARD Michel, 2, rue du ruisseau, Savarit, Chambon

Objet :

Concerne la parcelle ZE71P où un permis de construire n°PC01708019A0012 a été demandé le 30 août 2019. Il demande donc que cette partie soit classée en zone constructible.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable car dans la continuité de l'enveloppe urbaine et terrain qui a fait l'objet d'un permis de construire.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC. La modification est à retranscrire dans le PLUi.

Observations n°s R 2 et C5

Mr MAINGOT Pierre, 5, rue du Tiscot, Blanquefort et Mr MERCIER Pascal, 13 rue du fief Gourmaud, Chambon

Objet :

Signalent que deux parcelles B :N°1088 et 1314 sont attenantes à la maison de convalescence de Marlonges, elles sont actuellement en zona A, mais permettrait une implantation de maison de retraite si elles passaient en zone constructibles.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Cette demande impliquerait une extension d'un STECAL, ce qui est incompatible avec les dispositions du SCoT rappelées par le Préfet et la CDPENAF dans leurs avis respectifs et à l'encontre des principes de préservation des espaces agricoles et naturels du PLUi-H.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 3

Mme DEQUEST Marion, 203, rue de la métairie, St Georges du Bois.

Objet :

Concerne la commune de St Georges du Bois

Elle demande de revoir le classement de son terrain section AB N°89.90 qui était classé en Ua et devient au PLUi zone 1AU. De plus l'OAP enclave la parcelle AB90 qui ne disposera plus d'accès.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. Dans un objectif de cohérence, il est envisagé de reprendre le périmètre de l'OAP pour l'approbation.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC. Modification à retranscrire dans le document final.

Observation n° R 1
Mr ROY, 16, rue des écoles, Ciré d'Aunis
<p><u>Objet :</u> Il demande que la parcelle ZH 497 soit classée en zone constructible. Elle est desservie par un chemin, en parti goudronné, elle est viabilisée et clôturée. Elle sert actuellement de jardin pour la maison située en ZH 559.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis favorable. Parcelle desservie par l'assainissement collectif, il y a tous les réseaux s et l'accès est déjà présent ce qui est le cas également des parcelles voisines classées constructibles, en cohérence avec la continuité de l'enveloppe urbaine.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.</p>

Observation n° L 23
Mr et Mme TESSERON, 8, rue de marcou, Ciré d'Aunis
<p><u>Objet :</u> Ils demandent que la parcelle ZC N°1, située au lieu-dit Derrière la Garenne, soit classée en zone constructible car située entre un lotissement et plusieurs maisons. Cette parcelle agricole est située à proximité des maisons ce qui pose problème lors de l'emploi de pesticides.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.</p>

Observation n° R 1
Mr et Mme CHARRAUD Stéphanie, 9, rue du calvaire, Forges
<p><u>Objet :</u> Ils demandent que la parcelle AC 84 devienne constructible, car elle est mitoyenne de propriétés bâties.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis défavorable. Secteur habitat isolé en zone A, déconnecté du bourg, trop peu dense pour être défini comme un STECAL ou une zone U suivant la méthodologie du PLUi-H et contraire aux orientations du PADD.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.</p>

Observation n° R 2
Mme VACHER Françoise, 20, rue de Marlonges, Forges
<p><u>Objet :</u> Elle demande la modification du zonage de la parcelle AD N°22, qui était, en partie constructible au PLU, et qui se trouve en zone A au PLU. La parcelle voisine AD 17 possède deux maisons en cours de construction.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis favorable. Modification du zonage lors de l'approbation afin de rendre la parcelle AD 22 en partie constructible dans le prolongement des constructions existantes et en cohérence avec l'enveloppe urbaine. Cette parcelle a fait l'objet de permis de construire.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC. La modification est à retranscrire dans le PLU.</p>

Observation n° R 3
Mr MAGNOU Carl et Mme PACAUD Virginie, 5, rue de l'Aunis, Forges
<p><u>Objet :</u> Ils sont propriétaires d'un ensemble immobilier cadastré ZI 256, 260 et ZI 95 à Forges. Ils sont traités et leurs locaux sont situés sur la parcelle 95. Les 2 autres parcelles sont incluses dans l'OAP 25. Ils demandent qu'une partie du terrain soit placée en zone U.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis défavorable. Il s'agit d'une extension de la zone U et donc d'un secteur classé en zone AU sur lequel une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) est obligatoire. De plus, il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble qui permet la cohérence d'un projet d'urbanisation.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.</p>

Observation n° R 4
Mr MOREAU Jean François, 2, rue du couvent, Puydrouard
<p><u>Objet :</u> Demande une explication : hauteur de construction : 6M E+A / 8M au faîtage > R + 1 .</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Hauteur maximum autorisée pour les nouvelles constructions. 6 mètre à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 8 mètre au faîtage.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Sans observation</p>

Observation n° R 5
Mr et Mme BALLANGER, 1, rue le champ des oiseaux, Forges
<p><u>Objet :</u> Concerne l'OAP N° 22 et le vis-à-vis des habitats R + 1 par rapport aux maisons existantes, ne sont pas favorables à cette disposition. En effet, elle permet des maisons à étage avec vis-à-vis des habitations existantes, alors qu'à l'origine au PLU, les constructions à étages étaient interdites.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Il est envisagé de prendre en compte cette notion de vis à vis dans le futur aménagement suite à la rencontre entre le lotisseur et la mairie.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC. La modification est à retranscrire dans l'OAP.</p>

Observations n°s R 6 et L8, C 17
Mr Michael PAVERGNE et Mme Virginie FABIEN, 5, rue du champ des oiseaux, Forges
<u>Objet</u> : Concerne l'OAP 22, située chemin des roches, qui autorise des habitations collectives vis-à-vis des parcelles construites.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Il est envisagé de prendre en compte cette notion de vis à vis dans le futur aménagement suite à la rencontre entre le lotisseur et la mairie.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC. La modification est à retranscrire dans l'OAP.

Observations n°s R 7 et C 20
Mr Rémy PENIGAUD
<u>Objet</u> : Il demande que la parcelle ZI 193, desservie par une allée privée, devienne constructible.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis défavorable. Secteur habitat isolé en zone A, déconnecté du bourg, trop peu dense pour être défini comme un STECAL ou une zone U suivant la méthodologie du PLUi-H (Livre I, chapitre 4 du PLUi-H) et contraire aux orientations du PADD (Livre II).
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 8
....., 3, chemin de la maisonnette, Forges
<u>Objet</u> : Il s'étonne que la parcelle AC 090 soit située dans le secteur constructible et que la AC 0089 n'y figure pas.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : La parcelle AC 90 correspond au secteur d'extension retenu (zone AU), par la collectivité qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée). C'est pourquoi au regard de la compatibilité avec le SCOT et des objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels du PLUi-H, la parcelle AC 89 n'a pas été classée en zone AU.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 9 + voir R11
Mme CHAILLOUX Martine, 1,rue du calvaire
<u>Objet</u> : Complément d'information concernant un courrier électronique.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Voir réponse R 11. Demande identique
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans objet

Observation n° R 10
Mme Anna CHOLET, Verrières le buisson
<u>Objet</u> : Concerne le classement de la parcelle AC 134, classée en AU au PLU et en zone A au PLUI. Cette parcelle est en continuité de bâtis existants et pourrait disposer d'un accès par la parcelle A 110.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 11
Mme Martine CHAILLOUX
<u>Objet</u> : Relève des contradictions entre le respect de l'habitat traditionnel et la hauteur maximum des constructions avec 2 étages. Souhaite que l'on favorise le comblement des dents creuses pour éviter la densification. Regrette l'absence de pistes cyclables.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : La hauteur maximale de R+2 s'applique seulement sur les constructions collectives afin de respecter les densités prescrites par le SCOT, avec qui le PLUi-H doit être compatible. Des préconisations architecturales sont illustrées dans le Livre 5 des OAP afin de conserver une architecture traditionnelle. La méthodologie du PLUi privilégie le comblement des dents creuses.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° C 37
Mme Angélique TOURNEUR
<u>Objet</u> : Elle souhaite que les lieux dits La Charre et Les Pierrières soient considérés comme des STECAL agricoles.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Ce secteur ne rentre pas dans la définition du STECAL retenu dans le PLUi. le secteur La Beltrie est un STECAL de diversification agricole car l'exploitant est encore en activité et développe des gîtes. Quant à Villeneuve de Forges ou encore Les Roulières, , ces secteur sont considérés comme STECAL car ils présentent plus de 11 habitations(méthodologie retenue dans le PLUi-H) ainsi que du potentiel de densification.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° C 38
Mr Yohann JANOUEX
<u>Objet</u> : Cela concerne la construction de logements sociaux sur la parcelle proche du cimetière de Forges, ces constructions à étages auront une vue plongeante sur les maisons. Ces habitations doivent restées côté rue de la cordée et sans étage.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Les secteurs identifiés comme “secteur à dominante d’habitat collectif, densité faible” ne sont pas identifiés comme “logements sociaux” mais comme logements collectifs. Ils répondent à une réelle demande observée sur le territoire pour des logements plus petits (T2/T3/T4). Leur localisation sur le schéma de l’OAP est à titre indicatif et l’aménageur pourra ajuster la disposition de ces logements pour limiter le vis à vis.

Analyse et avis de la commission d’enquête : Sans observation.

GENOUILLE

Observation n°C16 (observation commune avec l’observation 10)

Mr Frédéric GORON, 17430 Genouillé

Objet :

Le demandeur fait part d’un projet de viabilisation sur la parcelle ZN166 retirée de la zone U dans le projet de PLUi. Or cette parcelle est bordée par un projet de lotissement d’une part et de parcelles déjà urbanisée d’autre part. Le maintien de la parcelle ZN 166 en zone U serait cohérent pour permettre une continuité de l’urbanisation.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

La parcelle ZN 165 est déjà en U et la parcelle ZN 166 sur laquelle porte la demande est pour partie incluse dans l’OAP n°27. Le reste de la parcelle n’a pas été retenu comme secteur d’extension au regard des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d’une enveloppe en extension urbaine limitée), des enjeux d’urbanisme, d’impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d’équilibre de l’agglomération...

Analyse et avis de la commission d’enquête :

L’OAP 27 est cohérente avec projet de viabilisation de la parcelle ZN166 porté par le requérant. De plus, l’urbanisation partielle de cette parcelle au sein de l’OAP 27 est cohérent avec l’objectif prioritaire de modération de la consommation d’espace naturel et agricole en extension La réponse de la CDC est donc pertinente

Observation n°L27

Mr Jacques BONNIN, 15, route du marais, Porcheresse, 17430 Genouillé

Objet :

Demande que le règlement concernant les parcelles ZR 221, 234 et 237 sur lesquelles se situe actuellement une dépendance d’exploitation agricole en continuité du village, toute en moellons, d’un intérêt architectural, patrimonial et sentimental, puisse permettre le changement de destination pour la réhabiliter en logement (gîte rural).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable sous condition de l’avis favorable de la Chambre d’Agriculture de la Charente-Maritime car la réhabilitation envisagée se situe dans un périmètre de réciprocité. Règlement de la zone A (extension et annexes autorisées sous conditions). Pour rappel, le changement de destination est soumis également, en zone agricole, à l’avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l’avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L151-11 du code de l’urbanisme)

Analyse et avis de la commission d’enquête :

La commission partage l’analyse et l’avis de la CdC.

Observation n°R1
Mr Jean-Guy AUGUSTE, 2, rue des cigales, La Brulée, 17430 Genouillé
<p><u>Objet :</u> Dispose d'un certificat d'urbanisme du 30 avril 2019 pour l'ensemble de la parcelle ZK141 au lieu-dit « Les Agers ». Demande de permis de construire en cours pour la parcelle ZK141B et un projet à l'étude pour la parcelle ZK141A. Demande que les parcelles ZK141A et ZK141B soient réintégrées en zone U.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis favorable. En cohérence avec la continuité de l'enveloppe urbaine et compte tenu du projet en cours qui a fait l'objet d'un permis de construire.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.</p>

Observation n°R4
Mme Marie-Chantal MIMAULT, 17430 Genouillé
<p><u>Objet :</u> Demande qu'une partie de la parcelle ZX132 soit mise en zone U dans l'alignement des parcelles ZX98 et ZX 99.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis défavorable. Extension du STECAL qui va à l'encontre des orientations du PADD et des remarques du Préfet et des objectifs de préservations des espaces agricoles et naturels au sein du PLUi-H.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.</p>

Observation n°R6
Mr Christophe PINAUD, Nolon, 17430 Genouillé
<p><u>Objet :</u> Demande que les bâtiments existants sur la parcelle YA18 soient autorisés à changer de destination pour une réhabilitation en logements.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis favorable, sous condition de l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture ou de la CDPENAF. Pour rappel, le changement de destination est soumis également, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L151-11 du code de l'urbanisme).</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.</p>

Observation n°R8 (A rapprocher de R10)
Mme LOISEAU, 17430 Genouillé
<p><u>Objet :</u> Un permis de construire a été déposé sur les parcelles SD123, SD 124 et SD125. Demande que les parcelles soient maintenues en zone U.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Un permis de construire est déposé sur ces parcelles compte tenu des règles du PLU en vigueur, et permet la réalisation du projet d'urbanisation. Cependant au regard des choix opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune et des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces</p>

agricoles et naturels, il est envisagé de conserver le zonage A sur ces parcelles. Pour rappel, le règlement de la zone A permet sous condition notamment d'agrandir l'habitation, de réaliser une piscine et des annexes.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission prend acte de la décision de la CdC.

Observation n°R10 (A rapprocher de R8)

Mme Sandra MADEUX, 17430 Genouillé

Objet :
Un permis de construire a été déposé sur les parcelles ZD123, ZD 124 et ZD125.
Demande que les parcelles soient maintenues en zone U.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
Un permis de construire est déposé sur ces parcelles compte tenu des règles du PLU en vigueur, et permet la réalisation du projet d'urbanisation. Cependant au regard des choix opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune et des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, il est envisagé de conserver le zonage A sur ces parcelles. Pour rappel, le règlement de la zone A permet sous condition notamment d'agrandir l'habitation, de réaliser une piscine et des annexes.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission prend acte de la décision de la CdC.

LA DEVISE

Observation n°C29

Famille FOUCAUD, Vandré, 17700 La Devise

Objet :
Propriétaires des parcelles ZE130 et ZE131 au lieu-dit « Bellevue », en mitoyenneté de plusieurs constructions d'habitation.
Bénéficiaires d'un certificat d'urbanisme, porteurs d'un projet connu de la commune, l'étude par un géomètre a déjà été réalisée pour la réalisation d'un petit lotissement, les terrains sont en vente chez plusieurs agents immobiliers et des acheteurs potentiels se sont manifestés.
Un chemin d'accès a également été empierré par la commune pour en faciliter l'accès. Il est donc demandé de maintenir les parcelles ZE130 et ZE131 en zone U.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération....

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n°R1

Mr Dominique RULIER, Route de Tonnay-Boutonne, Bellevue, 17700 La Devise

Objet :
Demande le maintien en zone U des parcelles ZE375, ZE376, ZE521, ZE250, ZE217, ZE253, ZE179, ZE151 et ZE132
- ayant déposé un permis de construire pour construire le siège d'une exploitation agricole et d'autres sociétés ;
- ayant payé l'IFI pendant plusieurs années du fait de la constructibilité de ces parcelles.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération....

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La construction d'un siège d'exploitation agricole en zone A est cohérent.
La modération de la consommation d'espace naturel et agricole en extension est aujourd'hui un objectif prioritaire en termes d'urbanisme.
L'avis défavorable de la CDC est donc justifié.

Observation n°R2

Mme Nicole DOUILLARD, 1 rue des champs, Le Pinier, 17700 La Devise

Objet :

Demande le maintien en zone U de la parcelle ZK18, ce terrain supportant les installations d'assainissement individuel de la maison construite sur la parcelle B174.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. L'intégration de ladite parcelle au zonage STECAL (donc constructible) ne permettra pas une construction supplémentaire. Il s'agit simplement de tenir compte de l'occupation du sol dans la délimitation de la zone, et faciliter la gestion des installations situées à l'arrière de la construction.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n°R3

Mr Hervé TENAILLEAU
Chaloue
79370 Aigondigné

Mme Suzette
TENAILLEAU Rue
Percheron
17700 Vandré

Objet :

Demandent de maintenir une bande de 30m constructible le long de la route de Tonnay-Boutonne sur la parcelle ZE380.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Au regard des choix opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), et des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels. De plus, une zone 2AU existe déjà le long de cette parcelle.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La zone 2AU existante répond à la demande du requérant.
Toutefois, la commission d'enquête s'étonne du positionnement de cette zone 2AU en zone inondable fréquentes sur le plan 4.2.9 « plan des risques ». La commission d'enquête recommande de mettre en cohérence cette réponse avec les autres refus de mettre en U sur les zones inondables répertoriées.

Observation n°L12
Mr Guy TURGNE, 1, rue des minimes, Saint Gilles, 17290 Landrais
<u>Objet</u> : souhaite que la parcelle B203, enclavée entre deux maisons, reste constructible.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Favorable, mais pas sur toute la parcelle uniquement en continuité de l'existant pour rester dans la cohérence de l'enveloppe urbaine.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n°L13 (<i>Observation également inscrite au registre de la commune de Landrais référencée R3</i>)
Mr James RENOU, 5, rue du Fief choisi, Fondouce, 17290 Landrais
<u>Objet</u> : Propriétaire d'un terrain en enclave de parcelles construites, en construction et probablement en future construction, avec les réseaux en bordure du chemin d'accès, sur lequel le demandeur a pour projet de construire une petite maison de plain-pied pour ses vieux jours. Demande le maintien de cette parcelle en zone U (Pas de numéro de cadastre).
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Favorable car cette parcelle ZB 42 est un terrain de pierres non cultivable et sans intérêt qui s'intègre dans l'enveloppe existante.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n° L29 (<i>Observation également déposée au registre de la commune de Landrais référencée R7</i>)
Mr et Mme Robert PETIT, 5, rue des minimes Saint Gilles, Les égaux, 17290 Landrais
<u>Objet</u> : Demandant de remettre les parcelles A356, A358, A363 et A1164, situées au centre du village des Egaux, en zone U, les futures habitations ne gênant en aucun cas les activités agricoles.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis défavorable, car les parcelles sont en zone A et sont concernées par un périmètre de réciprocity qui ne permet pas de nouvelles constructions.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Le zonage U de quelques parcelles au sein d'un secteur agricole n'est pas cohérent, l'avis défavorable de la CDC est donc justifié.

Observation n°R5
Mr Olivier MARCHAIS, 2, rue de la Batonnerie, 17290 Landrais
<u>Objet</u> : Demande que la parcelle C538 soit transférée de zone N en zone A pour permettre la construction d'un hangar agricole en lien avec l'exploitation située sur la parcelle attenante. La parcelle C538 est actuellement exploitée, n'héberge ni flore ni faune qui mériterait d'être protégée et n'est pas située en zone inondable.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis favorable, basculement en A de manière cohérente.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

LE THOU

Observation n° R 1

Mme Sylvie MARTIN, 6, chemin de la roue, Le Thou

Objet :

Diverses observations concernant :

- 1) Certaines zones à urbaniser qui présentent des surfaces restreintes qui créent des impasses et ne possèdent aucune connexion avec le tissu bâti alentours.
- 2) Les OAP présentent des prescriptions qui peuvent figer les principes d'aménagement en spatialisant les zones d'habitat.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

- 1) Le choix de la localisation des secteurs de développement urbain (zone AU) découle d'une analyse environnementale fine ayant pour objectif de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement. La superficie de ces secteurs AU est réglementée par les objectifs fixés au SCOT. Le PLUi-H doit être compatible avec ces objectifs.
- 2) Le schéma d'aménagement des OAP n'est pas prescriptif. Il s'agit d'orientations dont il faut respecter la compatibilité et la philosophie générale.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 2

Mr Robert RANGIN,

Objet :

Il demande la confirmation que le terrain ZM 15 (D 1196) au fief du Moulin soit bien en zone constructible.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable pour la parcelle ZM 15. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 3

Mr et Mme RUPPIN Jacky, la Preuille, 14 rue des hortensias, Le Thou

Objet :

Ils souhaitent que la parcelle cadastrée B 1206.1208.1210 soit classée en zone constructible car entourée d'habitations et disposant de réseaux à proximité.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

La parcelle est située au sein d'un STECAL habitat mais soumise au périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 4
Conseil municipal du Thou
<u>Objet</u> : Délibération du conseil municipal émettant un avis défavorable à propos de l'emplacement réservé pour la création d'une voie rapide sur le tracé initial de l'A 831.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Demande du Président du Département de conserver le tracé de l'A831.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La réponse de la CdC est recevable, toutefois la commission relève un manque de cohérence avec les territoires voisins sur ce projet.

Observation n° R 5
Mairie du Thou et Mr BRANGER Laurent, directeur de MAIA énergie
<u>Objet</u> : Dans le cadre d'un projet de centrale photovoltaïque, demande que la parcelle 000/A/1211 soit classée en U ou AU, ou éventuellement en N avec mentions photovoltaïque ou solaire.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis favorable. Il est envisagé de prendre en compte le projet de d'inscrire le zonage STECAL ENR pour l'approbation du PLUi-H.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n° R 6
Mr Didier ROBILIN, GFA Roblin
<u>Objet</u> : Il fait remarquer que les parcelles 528 section A , ainsi que les 527, 1149, 1146 se trouvent enclavées et doivent disposer d'un accès.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Le PLUi-H ne régleme nte pas l'accès aux parcelles. Les accès pourront être prévus lors d'une éventuelle division.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans observation.

Observation n° R 7
Mme FENIAUX Marjorie et Mr QUINCONNEAU Alexandre
<u>Objet</u> : Le tracé de l'A 831 touche une partie des parcelles de leur exploitation d'élevage BIO qui a besoin de ces prairies.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Demande du Président de département de conserver le tracé de l'A831
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La réponse de la CdC est recevable, toutefois la commission relève un manque de cohérence avec les territoires voisins sur ce projet. Compte tenu des contraintes évoquées par le requérant la commission recommande de surseoir à l'inscription de cet ER dans l'attente de l'élaboration du nouveau SCOT.

Observation n° R 8
Mr ARMAND Cédric, Le Chiron
<u>Objet</u> : Se dit opposé à la traversée de ses parcelles par le projet de l'A 831 qui détruira des terres cultivables qu'il exploite.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Demande du Président du Département du maintien du tracé de l'A831.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La réponse de la CdC est recevable, toutefois la commission relève un manque de cohérence avec les territoires voisins sur ce projet.

Observation n° R 9
Mr GAILLARD Jacques
<u>Objet</u> : Est opposé au tracé de l'A 831 qui détruit des terres cultivables actuellement exploitées.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Demande du Président du Département du maintien du tracé de l'A831.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La réponse de la CdC est recevable, toutefois la commission relève un manque de cohérence avec les territoires voisins sur ce projet.

Observation n° R 10
Mr BERNARD Michel, aérodrome, Le Thou
<u>Objet</u> : Cela concerne la délimitation de 2 zones au sein du STECAL aérodrome qui est incompréhensible.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : C'est une erreur technique sur le de zonage qu'il est envisagé de rectifier pour l'approbation.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Cette erreur technique est à rectifier dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n° C 6
Mme MARTIN Sylvie
<u>Objet</u> : Complète son précédent courrier en signalant que le fuseau de l'A 831 n'est pas pris en compte par le PLUi voisin de La Rochelle.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Demande du Président du Département du maintien du tracé de l'A831.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La réponse de la CdC est recevable, toutefois la commission relève un manque de cohérence avec les territoires voisins sur ce projet.

Observation n° C 8
Mme DELORME et Mr REINHART
<u>Objet</u> : Ils souhaitent que le terrain ZE 129 qu'ils occupent soit placé en STECAL gens du voyage.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis favorable. Le terrain est prévu d'être classé en STECAL GDV, au regard notamment des objectifs du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de la Charente-Maritime 2018- 2024.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : S'agissant d'une mise en cohérence avec le niveau départemental, la commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° L 1
Mr et Mme RUPPIN Jacky
<u>Objet</u> : Voir R 3, même demande.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Voir réponse R°3
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans objet

Observation n° L 2
Mme DELORME et Mr REINHART
<u>Objet</u> : Voir C 8, même demande.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Voir réponse C°8
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans objet

Observation n° L 6
mairie de Le Thou
<u>Objet</u> Voir R 4 , même observation
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Voir réponse R°4
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans objet

Observation n°R 1
M.CHARBONNEAU Nicolas
<p><u>Objet :</u></p> <p>En repérant une photocopie du règlement graphique,</p> <ul style="list-style-type: none"> . Préconise le transfert de zone naturelle en zone agricole des parcelles BD 60, 52, 53 et 5, 123, 124 au motif qu'il y cultive du maïs et le classement en zone naturelle l'îlot boisé qui prolonge la parcelle agricole 121. . Relève des erreurs dans la carte TVB.
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u></p> <p>Avis défavorable. Le classement en zone naturelle des parcelles pointées ne relève pas de l'erreur de cartographie et ne présage en rien l'utilisation agricole future des espaces considérés. Il s'agit de permettre ou non la réalisation de bâtiments agricoles nouveaux. En l'occurrence, au regard du positionnement des parcelles au sein d'un corridor de la TVB, il est préférable de limiter les possibilités de construire et de recourir à un zonage N naturel. L'îlot boisé situé au Sud mérite en effet une intégration au sein de la zone N.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u></p> <p>Dont acte, en faisant toutefois remarquer que M.Charbonneau ne s'appuie pas sur une erreur de cartographie pour préconiser le transfert de ses parcelles cultivées de zone N en zone A.</p>

Observation R 2
M.BOUYER Jean-François
<p><u>Objet :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Préconise d'autoriser en zone urbaine l'emploi de la tuile romane/canal et d'autres types de clôtures. . Regrette le manque de propositions de solutions alternatives pour limiter la perte de terres agricoles. . Préconise l'obligation de mise en œuvre d'un schéma de cohérence éolien sur le territoire de la CdC.
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u></p> <p>Le règlement s'applique à l'ensemble des communes de la CdC. En rénovation, le règlement préconise les toitures à l'identique, dans le cadre de construction neuve la romane canal est acceptée.</p> <p>Concernant les clôtures, les règles envisagées dans le PLUi-H seront conservées.</p> <p>Le développement des éoliennes répond à de nombreux enjeux pour les territoires, comme la lutte contre le changement climatique, ou l'autonomie énergétique. Si des principes directeurs ou des restrictions peuvent être énoncés dans le document, dès lors qu'ils sont fondés en droit et justifiés, mais le document d'urbanisme ne peut interdire a priori toute implantation d'éoliennes. La profusion de projets sur Aunis Sud et sur les collectivités limitrophes a conduit les élus à rédiger une résolution (le 21 novembre 2017) qui témoigne de la volonté des élus locaux de maîtriser le développement de l'éolien industriel sur leur territoire pour éviter qu'il n'y prenne une place à la fois disproportionnée dans le mix énergétique et intenable pour les populations. Cet objectif est également rappelé dans notre Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui ambitionne :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● D'harmoniser et encadrer l'implantation des parcs éoliens <ul style="list-style-type: none"> ○ De chercher une répartition équitable et équilibrée sur l'ensemble du territoire des futurs parcs éoliens en tenant compte du paysage et de la population <p>Mais également :</p>

- De poursuivre la diversification du mix énergétique d'origine renouvelable locale
 - D'inciter à la création de chaufferies collectives au sein des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble dont le niveau de densité ou la programmation (gros consommateurs d'énergie) le permet
 - De privilégier la valorisation de sites contraints (décharges, zones archéologiques, anciennes carrières...) pour l'implantation de parcs solaires et autres dispositifs de valorisation des énergies renouvelables, et éviter ainsi une consommation excessive de foncier pour ces aménagements
 - De permettre le développement de la méthanisation agricole (déchets issus des activités agricoles mais aussi de l'agro-alimentaire)

Le sujet de l'éolien a été abordé le livre I : Rapport de présentation (chapitre 2 : état initial de l'environnement, page 89) avec une carte présentant l'évaluation du potentiel sur le territoire intercommunal en tenant compte des contraintes réglementaires qui encadrent les possibilités d'implantation. Enfin le règlement précise que les équipements d'intérêt collectif et services publics (destination dans laquelle entre l'éolien, arrêté du 10 novembre 2016, JORF n°0274 du 25 novembre 2016) sont soumis à la règle d'assurer de bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions).

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation R 3 et O1

Mme.M. BRANGER Jean-Pierre

Objet :

À l'appui d'une lettre adressée au commissaire enquêteur et accompagnée d'un dossier fourni, demande qu'une bande de sa parcelle ZT 184 soit rendue constructible, arguant d'une erreur ou d'un oubli au moment de l'élaboration du PLU 2007 (attestations jointes) et d'une intégration dans le STECAL Habitat de parcelles (récemment construites) et non de l'habitation ancienne jouxtant sa parcelle.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Cette demande impliquerait une extension d'un STECAL, ce qui est incompatible avec les dispositions du SCoT rappelées par le Préfet et la CDPENAF dans leurs avis respectifs et au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC. L'actuel projet PLUi-H n'a pas vocation à corriger des « erreurs ou les oublis » laissés en suspens depuis 12 ans, au risque de créer un précédent. Les arguments développés par le demandeur méritent une réflexion complémentaire

Observation O2

Mme. et M. BRANGER Jean-Guy

Objet :

- . S'étonnent que leur propriété du bourg soit classée inondable du fait de la quasi sécheresse du cours d'eau qui la longe mais en prennent acte.
- . Entendent se voir confirmer que l'agrandissement du bien et le changement de destination d'anciens chais en habitat (gîtes) soient autorisés.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Les parcelles concernées : AB200 ;203 ;204 ;202 ;196. Parcelles en mixité des fonctions et en zone inondable avec isocotes. Seule la AB196 est en zone N. L'agrandissement et le changement de destination peuvent être envisagés sous condition des règles applicables en zone inondable figurant dans le livre IV, règlement écrit 4.1 du PLUi-H.

Analyse et avis de la commission d'enquête : Sans observation.

Observation O3

Mme RICHARD Lucile

Objet :

Souligne des erreurs dans le règlement graphique TVB (haies inexistantes ou non repérées) et demande la préservation d'une haie majeure non ou mal identifiée dans l'OAP 42/43 et celle d'un verger au sud du périmètre de ladite.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Après vérification de l'OAP, les haies protégées semblent bien positionnées et aucun élément majeur (haie et/ou verger) n'a été omis.

Analyse et avis de la commission d'enquête : Sans observation.

Observation R 4

M.M. MISBERT Serge et Christophe

Objet :

Demandent le maintien en zone urbaine de la partie haute des parcelles ZK 57 et ZK 13 longeant le chemin communal du Midi (ZK 57 : certificat d'urbanisme joint pour la partie Ub précisant qu'un sursis à statuer pourra être opposé à une demande d'autorisation d'urbanisme en cette période d'élaboration du PLUi-H sur la base des articles L 153-11 et L 424-1 du code de l'urbanisme).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).

Il convient de souligner que ce secteur se situe en proximité d'un bourg structuré par du bâti à l'alignement, mitoyen et caractéristique et qu'un développement linéaire aurait altéré la qualité patrimoniale du centre-bourg. Par ailleurs, la voirie desservant ces terrains pourrait difficilement supporter un trafic plus important (chemin très étroit).

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation L 10

Mme Monique BRIAND

Objet :

Demande la constructibilité de sa parcelle AB 125 (lieu-dit Le Bourg) avoisinant celles de M.M. Misbert (observation R4).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud : Avis défavorable. Cf R4

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

PUYRAVAULT

Observation C13 (*Observation également transmise par lettre référencée L7 et inscrite au registre de la commune de Puyravault référencée R1*)

Mme Magalie BOURREAU
Également au nom de sa sœur, son frère et son père 21, rue René Duguay-Trouin, 22722 Perros-Guirec

Objet :
Propriétaires des parcelles C711, C276, C277 et C278, 7 rue de la Casse aux Chevaux.
Demandent le maintien de leur propriété en zone U aux motifs suivants :

- Seule propriété bâtie à usage d'habitation déclassée de « U » en « A » sur la commune ;
- Propriété sans caractère ni intérêt agricole, au demeurant non inscrite dans le registre parcellaire graphique (dont extrait est donné dans le dossier déposé) ;
- Située dans un secteur au caractère déjà urbanisé à l'instar d'autres secteurs donnés en exemple dans le dossier déposé et laissés en zone U. De plus la propriété a toujours été dans l'enveloppe urbaine.
- Le maintien en zone U est cohérent avec les objectifs du PADD (démonstration faite dans le dossier déposé)

Le classement de la propriété en zone agricole constituerait une erreur manifeste d'appréciation.

Réponse Communauté de Communes Aunis
Sud : Avis favorable.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n°L16

Mr Bernard JANNAU, 40, rue de Saintonge, 17540 Saint-Sauveur-d'Aunis

Objet :
Cette observation comporte 2 remarques

L16a : Constate que la parcelle A708 située 5, rue d'En Haut est bien en zone U mais qu'une petite partie est incluse dans les périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles de la ferme de Mr Jean-Claude BROUME.

L16b : Demande que le terrain cadastré A371 situé rue des Murs, qui n'a plus nécessité d'être en zone agricole suite à l'arrêt de l'activité du demandeur en 2014, soit inscrit en zone U étant situé dans le centre du village.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
L16a : bâtiments agricoles situés à moins de 100 mètres de la parcelle A 708 ce qui explique le périmètre de réciprocité. Autorisations d'urbanisme soumises à avis de la Chambre d'Agriculture.
L16b : avis favorable. Parcelle déjà envisagée en zone U au PLUi-H arrêté

Analyse et avis de la commission d'enquête : L16a : Sans observation.
L16b : Sans objet.

SAINT CRÉPIN

Observation n°C18

Mr Gilles FIERRARD, 3, hameau du grand ormeau, 17380 St Crépin

Objet :

Commerçant dans la vente de voiture d'occasion, demande de mettre la parcelle ZS35, située en face de ma maison d'habitation, en zone U dans le but éventuel soit d'agrandir mon activité professionnelle en construisant un garage et atelier soit de construire une ou deux habitations. Ce terrain bénéficie de l'accès direct à l'eau et à l'électricité.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Secteur habitat isolé en zone A, déconnecté du centre-bourg, trop peu dense pour être défini comme un STECAL ou une zone U suivant la méthodologie du PLUi-H. Extension du secteur contraire aux orientations du PADD et aux objectifs SCOT concernant la préservation des espaces agricoles et naturels.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Le zonage U d'une parcelle isolée au sein d'un secteur agricole n'est pas cohérent, l'avis défavorable de la CDC est donc justifié.

Observation n°R2

Mme Annick BOUNNE, 5, allée de la Misaine, 17000 La Rochelle

Objet :

Cette demande comprend 2 requêtes :

R2a : Demande le maintien en zone U de la parcelle 1289

- située entre les 2 parcelles constructibles (1288 et 1290) :
- préjudice financier par rapport aux deux frères l'un propriétaire de la parcelle 1288 restant en zone U et l'autre ayant vendu la parcelle 1290 à la commune au prix du terrain à construire :
- Parcelle en alignement avec la parcelle 1290, en bordure de la route D118 avec les réseaux de viabilisation :
- Un autre projet d'aménagement, plus cohérent, intégrant la parcelle 1289 est possible (voir détails donnés dans la requête déposée) :
- Pas de cession de la partie de la parcelle 1289 nécessaire pour la liaison entre les OAP 47 et 48.

R2b : Demande le maintien en zone U de la parcelle 1296

- Située en centre bourg ;
- L'exploitation agricole pourrait s'arrêter avant l'échéance du PLUi-H.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

R2a : Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).

Seule l'extrémité nord-ouest de la parcelle est constructible au PLUi-H afin de désenclaver le terrain communal et proposer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone AU retenue.

R2b : Avis défavorable. La méthodologie de la délimitation de la zone U s'appuie sur la dernière construction. La parcelle 1296 est située en extension de la zone urbaine et est aujourd'hui un espace agricole et/ou naturel. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Mme DEQUEST
<p><u>Objet :</u> Demande le maintien des parcelles AB 89 et 90 en zone AU en vue de les vendre rapidement à un acheteur potentiel identifié (Cf. attestation de l'agence immobilière) et ce pour répondre à des besoins personnels; si la parcelle 89 est en zone urbaine /grise, la parcelle 90 est apparemment en partie intégrée dans l'OAP 49/ 1AU et perdrait à terme beaucoup de sa valeur selon sa propriétaire, laquelle évoque de plus l'enclavement de la partie non intégrée et une différence de traitement avec les parcelles avoisinantes au nord et au sud.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis favorable. Il est envisagé dans une perspective de cohérence de reprendre le Périmètre de l'OAP pour l'approbation.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.</p>

Observations n°s R 2 et O1
M.LANDRE et Mme CHANSIGAUD
<p><u>Objet :</u> Ont constaté en permanence que leur parcelle 138 située au nord du bourg était désormais partiellement classée constructible (zone urbaine/grise) ; ils demandent sur le registre que cette situation reste inchangée.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Favorable. Il n'y a pas lieu de changer le zonage de cette parcelle, envisagé au PLUi-H arrêté.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Sans observation.</p>

Observations n°s R 4 / C 7
M. Mme Joël et Annick DULPHY
<p><u>Objet :</u> Demandent la constructibilité de leurs parcelles AO 47, AO 48 et AO 487 cette dernière permettant l'accès (également des réseaux) aux précédentes.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis défavorable. Parcelles classées en A au PLUi-H au regard des objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels, compte tenu d'une enveloppe en extension urbaine limitée et soumises à un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.</p>

Observation n° R 5
M. Mme Tony -Graham COOK
<p><u>Objet :</u> Demandent le classement de la totalité de leur terrain bâti AE 173 en zone constructible aux fins d'y construire une nouvelle habitation adaptée à leur âge.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis favorable. Il est envisagé de modifier le zonage en cohérence avec la continuité de l'enveloppe urbaine.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.</p>

Observation n° R 6
M. A. GRASSET, maire adjoint chargé de l'urbanisme
<u>Objet</u> : Signale une erreur sur le règlement graphique TVB (haie identifiée, en réalité inexistante – cf. plan joint).
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : La haie identifiée sera supprimée des plans pour le dossier d'approbation
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n° O2
Mme Christiane PARPAY
<u>Objet</u> : Constata que sa parcelle AB 576 au nord du bourg est constructible/densification, que la parcelle AC 201 l'est également (zone urbaine) et que la parcelle AB 70 se trouve en zone agricole ; demande qu'au moins a constructibilité ne soit pas remise en question.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis défavorable. Parcelle AB 576 : avis favorable, parcelle constructible dans le PLUi-H arrêté Parcelle AC 201 : avis favorable, parcelle constructible dans le PLUi-H arrêté Parcelle AB 70 : avis défavorable, parcelle en zone A au regard des objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels du PLUi-H.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Parcelle AB 576 et Parcelle AC 201 : Sans observation. Parcelle AB 70 : La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n°O3
M.BONNIN Jean-Claude
<u>Objet</u> : Demande la constructibilité au moins partielle des parcelles AI 110, 111 et 213 situées au sud de la parcelle AI 0073(Chaillé).
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis défavorable. Parcelles en extension de la zone urbaine. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observations n°s R 7 et O4
M.THOMAS
<u>Objet</u> : Demande l'extension raisonnable de la partie de l'emprise de son élevage de gibier (ZN 219 et 220) désormais classée en potentiel de densification au motif que le domaine restant ne peut être cultivé sans enlèvement de tous les bâtiments agricoles.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Défavorable. Une partie des parcelles présentent effectivement un potentiel de densification mais est concernée par un périmètre de réciprocité qui ne permet pas la constructibilité immédiate.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Compte tenu de la situation exposée par la CdC, la commission s'étonne de la proposition de zone U sur les parties des parcelles ZN 219 et 220. La commission recommande de zoner en A tant que l'exploitation agricole sera active.

la commission partage l'avis de la CdC en demandant toutefois de vérifier le bien-fondé actuel du périmètre de réciprocité

Observations n°s R 7 et O5

Mme DUMAS Jessica

Objet :

Réitère, en arguant de l'équité, sa demande de constructibilité de sa parcelle ZN 247 d'une superficie de 1065 ca/m2 aux motifs que cette parcelle prolonge la partie d'un élevage qui a été prise en compte au titre du potentiel de densification, est elle-même prolongée par des terrains parties intégrantes non constructibles de parcelles bâties et peut se raccorder aisément aux réseaux (dont l'assainissement collectif).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Défavorable. La parcelle est en zone A et elle est concernée par un périmètre de réciprocité et se situe hors de l'enveloppe urbaine.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

la commission recommande une réflexion complémentaire au regard de l'actualité du périmètre de protection (cf : obs précédente) et de la configuration des lieux et réseaux

Observations n°s C 21 / C 40/ L 15

Mme Catherine COMBAZ

Objet :

Demande le maintien des parcelles AC 77 et AC 704 (en indivision) en zone 1 AU aux motifs qu'elles répondent à la politique de densification des villages et qu'elles se situent à proximité des services ; elle ajoute que la mairie, sans avoir donné suite à sa proposition de vente, a opté pour une zone constructible proche du lotissement communal /route de Poléon excentré du centre bourg.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observations n°s L 11 et 21

M. Franck BARRE

Objet : Exprime la même demande que Mme Combaz (maintien des parcelles AC 77 et 704 en zone 1AU) en invoquant la situation de dent creuse et en s'interrogeant sur le choix de la zone constructible en périphérie du bourg et sur la pertinence d'une zone agricole dans un secteur entouré d'habitations.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).

Analyse et avis de la commission d'enquête :
La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° O6

Demandeur non identifié

Objet :
Demande la raison pour laquelle la parcelle ZL 71 / rue des Fougères n'est pas partiellement constructible en densification ou dent creuse.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
Avis défavorable. Parcelle agricole et cultivée, non desservie directement depuis une voie publique. Le secteur est également soumis à un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole qui contraint la constructibilité.

Analyse et avis de la commission d'enquête : Sans observation.

SAINT MARD

Observations n°s R 7 / L 18 / R 6/ O1

Collectif représenté par M. LLEU, à l'appui d'une pétition de 64 signataires du hameau La Jarriette

Objet :
S'oppose à l'implantation d'un STECAL Gens du Voyage au bout du Chemin de l'Essentiel à La Jarriette, validée de fait à l'occasion de l'approbation du projet de PLUi-H (délibération du conseil municipal du 27 mai 2019) et prend acte du nouvel emplacement décidé en conseil municipal du 7 octobre.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
il est envisagé de positionner le STECAL gens du voyage conformément à la délibération n°2019/OCTO/05 de la commune sur un terrain de 800 m² sur la parcelle communale ZT0002 à Saint- Mard.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
Le positionnement définitif du STECAL est à inclure dans la version finale du PLUi-H.

Observations n°s R13 / R8 / R10 / R11/ R12/ O2

Collectif, notamment représenté par Mesdames/Messieurs JACQUIN (R13), BERNARD (R10), VERNOUX (R8), ORY (R11 et 12), SOUBEYRAND (R15), FONTAINE, PREVOTEAU, appuyé de lettres et d'une pétition de 81 signataires jointes au registre

Objet :
S'oppose à l'implantation d'un STECAL Gens du Voyage rue Bel Air à Boutrit (délibération du conseil municipal du 5 juillet 2019 modifiant l'emplacement prévu dans le projet de PLUi-H à La Jarriette).
Pour mémoire, le conseil municipal a voté, le 5 octobre 2019 (par 4 voix pour le bourg de Saint Mard, 3 voix pour un terrain plus éloigné à La Jarriette et 6 abstentions) une nouvelle implantation du SECTAL Gens du Voyage sur la pointe d'une parcelle communale à la sortie du bourg de Saint Mard en direction de Boisseuil.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
Il est envisagé de positionner le STECAL gens du voyage conformément à la délibération n°2019/OCTO/05 de la commune sur un terrain de 800 m² sur la parcelle communale ZT0002 à Saint- Mard.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
Le positionnement définitif du STECAL est à inclure dans la version finale du PLUi-H.

Observations n°R 19 / L 26 / R 2 / R 3 / R 4 / R 5/ O3
39 pétitionnaires
<u>Objet</u> : S'opposent à toute implantation d'aire d'accueil de Gens du Voyage sur la commune de St Mard.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Il est envisagé de positionner le STECAL gens du voyage conformément à la délibération n°2019/OCTO/05 de la commune sur un terrain de 800 m ² sur la parcelle communale ZT0002 à Saint- Mard.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Le positionnement définitif du STECAL est à inclure dans la version finale du PLUi-H.

Observations n° R 22etO4
Mme BOURHIS Jeannick
<u>Objet</u> : A l'appui d'une lettre du médiateur à la mairie, demande de lever, par écrit officiel, l'enclavement de sa parcelle DZO 81 opéré lors du remembrement sans qu'elle n'en fût apparemment avisée.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : La commune a déjà accordé un droit de passage sur la parcelle DZ0026 pour permettre à madame BOURHIS d'accéder à sa parcelle.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans observation.

Observations n°R 14et O5
Mme JACQUIN Catherine
<u>Objet</u> : Demande de repérer sur le règlement graphique un arbre existant prescrit/parcelle A 1159.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Défavorable. L'arbre étant planté sur la propriété privée de Madame JACQUIN, l'entretien et la protection de l'arbre relève du propriétaire.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans observation.

Observations n° R 16 et O6
M. RINJONNEAU Patrice, en associant sa sœur Martine et en joignant une lettre
<u>Objet</u> : . Demande le reclassement de la parcelle ZV 51 / 60 rue du Moulin en zone A, à l'instar des 11 hectares de parcelles accolées, afin d'y transférer un hangar agricole situé actuellement rue des Fleurs/cadastré C 342 et classé en zone urbaine ; ce transfert est justifié par le souci de ne plus faire traverser le bourg par du matériel agricole encombrant. . Demande le classement de tilleuls séculaires situés en face de la mairie et de la salle des fêtes.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis favorable pour le retour en A de la parcelle ZV 51. Avis défavorable pour le classement des tilleuls car les arbres sont creux. Leur état ne nécessite pas de protection.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : A - Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H. B - La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observations n°R 20, R 21 et O7
Mme et M. MERLIN
<p><u>Objet :</u> . Demandent le classement en zone urbaine du village de l'Abbaye (identifié STECAL) compte tenu d'une taille et d'une densité de population comparables au bourg de Saint Mard et au village de Boisseuil.</p> <p>. À l'appui d'un dossier argumenté, demandent le maintien en zone urbaine de l'ensemble de la parcelle bâtie ZV 16 en arguant d'une récente jurisprudence administrative (arrêt du Conseil d'Etat en date du 4 mars 2016 /arrêt CAA Nantes du 18 sept 2017/ arrêt CAA Bordeaux du 15 mai 2018) qui qualifie d'erreur manifeste d'appréciation le classement en zone A de parcelles dépourvues d'intérêt agricole spécifique.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Favorable : le village de l'Abbaye sera effectivement zoné en U. Avis défavorable sur le classement de la parcelle ZV 0016. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> A - Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H. B - La commission prend acte du maintien de l'inconstructibilité du reste de la parcelle ZV16</p>

Observation n°O8
M. RIFFAUD Thierry
<p><u>Objet :</u> Demande la constructibilité de la parcelle ZK 15 (Moulin Lacroix)</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.</p>

Observation n°O9
Mme et M. RAVET à Boutrit
<p><u>Objet :</u> Demandent l'intégration de leurs 3 parcelles (A 0042, 43 et A0 893) dans le STECAL Habitat.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis défavorable concernant l'intégration de ces parcelles. L'extension de ce secteur est contraire aux orientations du PADD et aux objectifs du SCOT.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.</p>

Observation n° O10
Mme et M. ORY
<p><u>Objet :</u> En sus de leurs lettres exprimant leur opposition au STECAL Gens du Voyage à Boutrit, demandent l'intégration de leur parcelle A 39 dans le STECAL Habitat de Boutrit.</p>

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Il est envisagé de positionner le STECAL gens du voyage conformément à la délibération n°2019/OCTO/05 de la commune sur un terrain de 800 m² sur la parcelle communale ZT0002 à Saint- Mars.

Avis défavorable concernant l'intégration de la parcelle A0039. L'extension de ce secteur est contraire aux orientations du PADD et aux objectifs du SCOT.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

A - La positionnement définitif du STECAL est à inclure dans la version finale du PLUi-H.

B - La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° O11

M.BALAND Jacky

Objet :

Demande d'intégrer au STECAL Habitat de Boutrit sa parcelle OA 6.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable concernant l'intégration de la parcelle A006. L'extension de ce secteur est contraire aux orientations du PADD et aux objectifs du SCOT et aux objectifs de préservations des espaces agricoles et naturels définis dans le PLUi-H.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 1

M. Joël BESSAGUET à Boisseuil

Objet :

Demande la constructibilité au moins partielle de ses parcelles 491 et 493 en arguant d'une unité d'ensemble de la rue Fief Lacroix, d'un prochain départ de ce lieu de leur siège d'exploitation et d'un lien définitif entre les 2 villages.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable car en cohérences avec les aménagements présents notamment les écoles et les réseaux et la continuité de l'enveloppe urbaine.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n° L 20

Mme et M. BERNARD Dominique

Objet :

Demandent que les anciennes décharges communales dont celles de Boutrit et Boisseuil soient répertoriées sur le projet de PLUi-H et l'ORE (observatoire-environnement.org), analysées, réhabilitées et si nécessaire dépolluées, la première se situant à 300 m des habitations, la seconde devant accueillir un parc photovoltaïque.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

le PLUi-H n'a pas pour objet de repérer les anciennes décharges communales. La demande concerne notamment une carrière qui va accueillir un projet de parc photovoltaïque avec le traitement paysager qui s'impose.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observations n°s R 9etO12
M.GAYON Christian, 1 ^{er} adjoint
<p><u>Objet :</u> Dans une lettre remise en permanence et jointe au registre, il souligne le manque de réflexion révélé par les résultats du dernier vote du conseil municipal (4 bulletins en faveur du terrain de la sortie du bourg , 3 pour un terrain plus éloigné à La Jarriette et 6 abstentions) et le risque sanitaire auxquels seraient exposés les Gens du Voyage à l'endroit adopté en dernier ordre ; et préconise de réexaminer l'opportunité du terrain prévu par le PLU actuel , à savoir une parcelle située à 400m des habitations à Boutrit et susceptible de ne pas rencontrer d'opposition.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Il est envisagé de positionner le STECAL gens du voyage conformément à la délibération n°2019/OCTO/05 de la commune sur un terrain de 800 m² sur la parcelle communale ZT0002 à Saint- Mard.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Le positionnement définitif du STECAL est à inclure dans la version finale du PLUi-H.</p>

Observation n°R 15 / C 25 / L 17/ O13
SOUBEYRAND Daniel
<p><u>Objet :</u> Soumet quelques réflexions et interrogations portant sur plusieurs thématiques (mise à jour du projet présenté à l'enquête, évaluation des 2 sites pressentis pour les Gens du Voyage ...).</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Il est envisagé de positionner le STECAL gens du voyage conformément à la délibération n°2019/OCTO/05 de la commune sur un terrain de 800 m² sur la parcelle communale ZT0002 à Saint- Mard.</p> <p>Le STECAL prévu initialement à La Jarriette sera retiré et classé en zonage A pour accueillir un projet relevant de ce zonage.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> A - La positionnement définitif du STECAL est à inclure dans la version finale du PLUi-H. B - Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.</p>

Observation n° R 17 et O14
M.CHAIGNEAU Bruno - adjoint au maire
<p><u>Objet :</u> Exprime quelques observations sur le choix du lieu d'implantation de l'aire destinée aux Gens du Voyage (opportunité du terrain prévu dans l'actuel PLU, résultat incertain du vote du dernier site retenu dans la précipitation à la sortie du bourg de St Mard, coûts de raccordement au détriment de la zone artisanale du Petit Sergent, rejet du terrain communal au bout de La Jarriette étant donné la pression des habitants ...).</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> il est envisagé de positionner le STECAL gens du voyage conformément à la délibération n°2019/OCTO/05 de la commune sur un terrain de 800 m² sur la parcelle communale ZT0002 à Saint- Mard.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Le positionnement définitif du STECAL est à inclure dans la version finale du PLUi-H.</p>

Observation n° R 18
M.PRANEUF
<u>Objet</u> : Demande le retrait de l'OAP de sa parcelle ZC 19 / Petit Sergent et son maintien en zone agricole (préjudice porté à son exploitation agricole, manque d'information et de dialogue).
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Défavorable. Cette parcelle a été retenue comme secteur prioritaire pour un projet de développement économique. En cohérence avec les objectifs du PLUi-H notamment inscrit au PADD (livre II, principe II) concernant l'accueil des entreprises sur le territoire.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Le choix prioritaire de la CdC est motivé, l'intérêt collectif l'emporte sur l'intérêt privé.

Observation n° O15
M.GIRAUD Claude
<u>Objet</u> : Demande si son habitation située en zone N peut être agrandie.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Oui en zone N une habitation peut être agrandie dans une limite de surface de plancher selon les règles établies dans le livre IV 4.1 règlement écrit.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans observation.

Observation n° R 10
Mme BERNARD Jacqueline
<u>Objet</u> : En sus de prendre acte du retrait de l'aire d'accueil des Gens du Voyage à Boutrit, pose quelques questions traduisant notamment ses préoccupations environnementales (interprétation des STECAL, décharges non répertoriées, agriculture intensive ...).
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Il est envisagé de positionner le STECAL gens du voyage conformément à la délibération n°2019/OCTO/05 de la commune sur un terrain de 800 m ² sur la parcelle communale ZT0002 à Saint- Mard. Les lieux dit sont en STECAL habitat et ne peuvent pas accueillir les gens du voyage en caravane si un zonage spécial GDV n'est pas inscrit. Quant aux décharges, le PLUi-H n'a pas vocation à répertorier les décharges sauf si un projet est envisagé et nécessite un zonage particulier.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : A - La positionnement définitif du STECAL est à inclure dans la version finale du PLUi-H. B - La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n°R2
Mr Claude BARITEAU, 27, rue de la mairie, 17700 St-Pierre-d'Amilly
<u>Objet :</u> Demande le maintien en zone 1AU de la parcelle AB99, jouxtant le lotissement de Bossay.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n°C22
Mr Daniel SEPANS, 30, rue Pierre Buffère, Les chaumes de Péré, 17700 Saint-Pierre-la-Noue
<u>Objet :</u> La limite de la zone U fixée sur les parcelles 669 et 673, coupe une partie de la maison du demandeur (véranda). Demande de fixer la limite de la zone U de façon cohérente avec la construction, en alignement des parcelles voisines.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis favorable, en cohérence avec l'enveloppe urbaine envisagée au PLUI-H.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n°C32 (Observation également transmise par lettre référencée L25)
Mr Sébastien SANTOLINI et Mme Mathilde RICHARD, 27, rue du four banal, Les Bugaudières 17700 Saint-Pierre-la-Noue
<u>Objet :</u> Propriétaires d'une maison d'habitation construite sur la parcelle 606 et récent acquéreur de la parcelle 605 afin d'y construire une habitation pour loger un parent proche handicapé. Demandent donc de maintenir la parcelle 605 en zone U.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis défavorable. Rendre la parcelle constructible reviendrait à étendre un hameau, ce que ne permettent ni le SCoT, ni le Préfet, ni la CDPENAF au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Ne plus inscrire de zone urbanisable en extension des hameaux est aujourd'hui un objectif prioritaire en termes d'urbanisme. La commission d'enquête est sensible au problème qu'évoquent les requérants, qui sort toutefois du périmètre d'analyse d'un PLU.

Observation n°L19 (Observation également déposée au registre de Saint-Pierre-La-Noue référencée R6)

Mr et Mme Norbert MANGOUT, 1, le moulin ballot, Saint Germain de Marecennes
17700 Saint-Pierre-la-Noue

Objet :

Artisans maçon et propriétaires des parcelles D594, D514, D453 et D593, les demandeurs ont un projet de construction pour agrandir l'actuel dépôt de leur entreprise et un projet de construction de maison individuelle sur ces parcelles. Or elles sont classées en zone agricole. Demandent de définir un classement compatible avec les projets exposés. Un STECAL « activités artisanales » et un STECAL « habitation » sembleraient répondre au besoin.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Secteur très peu dense ne pouvant être qualifié de hameau et donc ne pouvant recevoir de constructions nouvelles à destination d'habitation. Un STECAL habitat ne peut donc être envisagé sans que celui-ci ne concoure à renforcer le mitage, en contradiction avec les objectifs de la CdC.

Concernant le STECAL activités. Avis défavorable. Le milieu agricole n'est pas le lieu du développement de l'artisanat. La commune et la CdC disposent de terrains propices à l'installations d'activités artisanales et aux nuisances qu'elles sont susceptibles de générer (flux, nuisances sonores...).

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° O2

M.VINET Claude, 17700 Saint-Pierre-la-Noue

Objet :

Le demandeur s'est vu refuser un permis de construire (restauration d'anciens bâtiments de ferme) à Péré, en raison d'une hauteur supérieure à celle autorisée par le PLU actuel ; il a été invité à consulter le règlement graphique de St Pierre la Noue (non disponible à Aigrefeuille).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

le règlement envisagé par le PLUi permettra la restauration du bâti considéré.

Analyse et avis de la commission

d'enquête : Sans observation.

Observation n°R7

Mr Michel CORNUAULT, 1, route de Surgères, 17700 Saint-Pierre-la-Noue

Objet :

Propose 2 terrains à urbaniser au lieu-dit « Le Plantis » (n°A277) et au lieu-dit « La Rondée » (n° A306).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observations n^{os} R 1 et 1 bis / C 11/O1
<p>M et Mme VACHER – Mme DEYGHÈRE, propriétaires des parcelles et immeubles objet des 2 STECAL “hébergement touristique” et “habitat” au lieu-dit La Motte Aubert – plus M.DELIME, responsable de la salle de spectacle du domaine et candidat à l’accession à la propriété (sur 2 envisagées) dans le triangle /parcelle B 199 ouverts à la construction.</p>
<p><u>Objet :</u> Évoquant leur contribution au développement économique de la commune et les emplois qu’elle génère, notamment du fait de l’existence d’une école privée - hors contrat L’Envol, d’une salle de spectacle au sein du bâti domanial, d’une exploitation maraîchère dont ils sont les bailleurs et d’un camping dont ils envisagent le transfert sur une parcelle attenante pour permettre la construction de 2 habitations et d’une cour d’école sur son emplacement actuel, ils demandent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La modification de l’intitulé STECAL Habitat de l’ensemble immobilier et l’adoption de celui de STECAL équipements publics afin de permettre l’agrandissement de l’école, l’installation d’une capacité de stockage dédiée à la salle de spectacle et la création d’un bureau partagé de télétravail ; - L’extension du STECAL Hébergement touristique (camping) ainsi que de la parcelle identifiée 199 sur le plan joint au dossier (ou 543 sur le cadastre ?) intégrée au STECAL Habitat et située en face de l’ensemble immobilier ; et ce en raison d’une récente permutation de zonage qu’ils estiment, au regard du tracé projeté, en leur défaveur.
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis favorable. Le règlement des STECAL habitat sera modifié afin d’autoriser les constructions habituellement présentes au sein des quartiers à vocation d’habitat (équipements collectifs par exemple). Il s’agira de permettre l’animation de ces STECAL, tout en limitant le risque de nuisances.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d’enquête :</u> A : Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H. B : la CdC devra porter une réponse à l’extension demandée avant la validation définitive du PLUi-H</p>
Observations n^{os}R 2et O2
<p>Mme MOUCLIER</p>
<p><u>Objet :</u> Prend acte de la constructibilité partielle de ses parcelles E 57 et E 1639 et demande qu’elle ne soit pas remise en cause.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis favorable.il n’est pas prévu de modifier le zonage dans le document d’approbation.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d’enquête :</u> Sans observation.</p>
Observation n° C 4
<p>Mme. et M . Laura et Gonzalo ORTIZ -ROUZE</p>
<p><u>Objet :</u> En lien avec la demande de M.Mme Vacher/ Mme Dheygère, ils constatent que le PLUi-H , à La Motte Aubert, réduit la surface constructible du terrain (199 ?) rapprochant ainsi tout projet de la route et ne permet pas la multi - activité dans les bâtiments existants ni dans les nouvelles constructions limitant la destination à l’habitat.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> voir réponse R1</p>

Analyse et avis de la commission
d'enquête : Idem R1

Observation n° C 14

Mme Laetitia MESLET et M. Tony SAMSON

Objet :

En lien avec la démarche de Mme et Mr Vacher/ Mme Dheygère à La Motte Aubert et dans la perspective de bénéficier d'un futur espace de bureaux partagés, ils demandent que les bâtiments existants puissent accueillir diverses activités et que la surface constructible du hameau soit étendue.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud : Voir réponse R1

Analyse et avis de la commission
d'enquête : Idem R1

SURGÈRES

Observations n°s R 6, C2 et O1

Une délégation de 10 personnes sous la conduite de M. COUDREAU

Objet :

Demande l'annulation du STECAL gens du Voyage au hameau La Grange du Verseur.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable à la suppression du STECAL compte tenu des enjeux évoqués et dans l'objectif de préservation des espaces agricoles et naturels.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n° O 2

Mme Roselyne GRANET

Objet :

Constate non sans dépit que sa maison en viager (entre les rues des Palombes et des Tourterelles) est située en zone à vocation économique.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Habitation isolée dans une zone économique. Une règle particulière a été rédigée dans le PLUi-H pour permettre de faire évoluer la construction :

"Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50m² de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées"

Analyse et avis de la commission

d'enquête : Sans observation.

Observations n°s R 3et O3

M. Jean-Joseph PAILLER

Objet :

Conteste le projet de PLUi-H sur la base de divergences antérieures et notamment la construction d'immeubles rue de Surgères à Saint Jean d'Y.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

La Communauté de Communes considère que l'ensemble des observations et remarques de Monsieur PAILLER n'appelle à aucune réponse.

Analyse et avis de la commission

d'enquête : Sans observation.

Observation n° O 4

M. Pascal GODEAU, représentant son père Jacky

Objet :

Demande que la parcelle AP0246 zone A/ La Grange du Verseur soit intégralement constructible.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Cette parcelle impliquerait une extension d'un STECAL, ce qui est incompatible avec les dispositions du SCOT rappelées par le Préfet et la CDPENAF dans leurs avis respectifs. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° O 5

M. CHARRON, au nom de sa mère

Objet :

Demande que la parcelle 79 au hameau Puybardon, à ce jour constructible, le reste dans le nouveau projet.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. L'ensemble des parcelles situées à gauche de la route de la Bardonnière ne sont pas incluses dans un STECAL (nombre de constructions insuffisant et peu dense). Par ailleurs, la parcelle concernée se situe entre 150 et 200 m de bâtiments agricoles en exploitation (élevage).

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission ne comprend pas la réponse de la CdC

Observation n° O 6

M. Cyril GUILLET

Objet :

Exploitant agricole à Surgères, demande que les parcelles ZL 145 (maison d'habitation/siège d'exploitation) et 146 (bâtiment agricole servant d'atelier, de stockage de matériel et de produits phytosanitaires) soient conjointement classés en zone agricole.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. Le zonage sera modifié en conséquence.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observations n°s R 7 et O 7
M.PAILLER Jean-Dominique
<u>Objet</u> : Présente, à l'appui d'un dossier fourni, son projet de réalisation de 5 logements « végétalisés » au lieu-dit Cornet à Surgères, à 800 m de l'église, en bordure de Gères au sud (zones de jardins familiaux et boisée) et en limite au nord d'une zone à urbaniser de 20 ha en bâti traditionnel ; ces logements entrent dans le périmètre de l'OAP 64 et du SPR.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Le hameau de Cornet est localisé en zone agricole. Mais le projet en question est zoné en mixité des fonctions sommaires donc réalisable.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans observation.

Observation n° C 28
M. Younès BIAR
<u>Objet</u> : Demande un changement de destination (en habitation) d'un bâtiment situé sur la parcelle 225 000AS01.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis favorable. Le bâtiment considéré se situe sur la même unité foncière que l'habitation principale. Il constitue donc un local accessoire à l'habitation et est donc considéré comme relevant de la destination habitation. Un changement de destination n'est donc pas nécessaire. En cas de division foncière, un changement de destination ne sera pas possible.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observations n°s C 1 et O 8
M.COUDREAU Gérard à La Grange
<u>Objet</u> : Demande de classer l'intégralité de sa parcelle bâtie AP 119 en « terrain non agricole ».
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis défavorable. La Communauté de Communes, en lien avec les avis du Préfet et de la CDPENAF, ne peut étendre les hameaux (sous peine d'incompatibilité avec le SCoT et d'illégalité vis-à-vis de la loi ALUR). Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...).
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° L 9
M. de BAILLIENCOURT
<u>Objet</u> : Demande que l'unité foncière AN 49/53/541 et 542 rues Raimond Péraud/ Albert Camus, située en SPR, puisse être constructible dans le cadre des projets de règlements du SPR et du PLUi-H.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

L'inconstructibilité de la parcelle considérée n'est pas liée au PLUi-H (qui la classe en constructible) mais au règlement de la ZPPAUP, servitude d'utilité publique prise en compte pour le moment dans le PLUi-H.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 1

M.PRANEUF Jean-Pierre

Objet :

Fait remarquer qu'à Puy Bardon un seul des 2 sièges d'exploitation est identifié.

Réponse Communauté de Communes Aunis

Sud : Avis favorable. Le siège manquant sera identifié.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n° R 2

Mr et Mme JOURDAIN René et Annick

Objet :

. Demandent de rectifier le cartographique 9.1 périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles, leur siège d'exploitation n'y figurant pas

. Font remarquer que la parcelle ZY 53 est coloriée en rose (à destination du développement économique) dans le règlement cartographique 4.2.2 mixité des fonctions alors qu'elle est inondable et utilisée en terre agricole irriguée et qu'elle devrait figurer en OAP, absente du livre 5.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

- Le siège d'exploitation agricole manquant sera ajouté
- La parcelle ZY53 sera retirée de la zone U économique et sera classée en zone agricole.
- L'OAP (présente page 124 du chapitre 8, livre I) sera également intégrée dans le livre V et son périmètre modifié suite au déclassement de la parcelle ZY0053

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n° R 4

M.LALOT Sylvain, gérant de l'EARL de la Gères

Objet :

En référence au règlement graphique "mixité des fonctions", annonce 3 projets : construction d'un hangar de stockage sur la parcelle ZR 2370 à Bel Air/construction d'un laboratoire de transformation de production laitière bovine et d'un magasin de vente/changement de destination d'un bâtiment agricole en bâtiment locatif.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Les terrains ciblés se situent en zone A. Ils permettent les bâtiments agricoles visés.

Le magasin de vente des produits locaux sera autorisé par le règlement de la zone A. les STECAL diversification agricole étant supprimés, ce type de construction sera autorisé dans toute la zone A.

Le changement de destination demandé est localisé au sein d'une exploitation agricole. Il sera soumis à un avis Chambre + CDPENAF au stade de l'autorisation. Son inscription au PLUiH ne présage pas de

son autorisation future. Pour rappel, le changement de destination est soumis également, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L151-11 du code de l'urbanisme)

Analyse et avis de la commission d'enquête : Sans observation.

Observation n° R 5

M.MASSE Yves

Objet :
Relève une incohérence d'emprise de sa parcelle ZS 125/Chaillé entre l'OAP du livre 5 et le règlement cartographique 4.2.2 "mixité des fonctions" ; il demande que soit retenue l'emprise figurant dans ce dernier règlement.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
Avis partiellement favorable (mise en cohérence). Le zonage sera modifié de telle sorte que le périmètre de l'OAP soit intégralement intégré au sein de la zone 1AU.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n° C 3

VILLE DE SURGERES

Objet :
Demande la création d'un nouvel emplacement réservé/ER 195 bis afin d'installer une réserve incendie sur la parcelle BI 133 au profit du hameau Couplais.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud : Avis favorable. Celui-ci sera créé.

Analyse et avis de la commission d'enquête :
Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observations n°R 8 et O 9

Mme Brigitte RADENEN

Objet :
S'oppose au STECAL Gens du Voyage à La Grange du Verseur notamment pour des motifs de protection environnementale.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud : Avis favorable (cf. R6, C2 et O1)

Analyse et avis de la commission d'enquête :
Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n°O 10

Mme BLANCHARD

Objet :
Demande l'identification et la protection d'un chêne trentenaire à la limite des parcelles 317 et 359.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :
Sans la section cadastrale, impossibilité de procéder à l'identification de l'arbre en question.
Parcelles introuvables

Analyse et avis de la commission d'enquête : Sans observation.

Observation n°O 11

M.BOYER Christian

Objet :

Constata que la constructibilité d'une partie de la parcelle UB 285 qui avait été supprimée dans les documents d'urbanisme postérieurs à l'acquisition du bien a été rétablie dans le nouveau projet et demande le statu quo.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

La Communauté de Communes Aunis Sud prend acte de la remarque.

Analyse et avis de la commission d'enquête : Sans observation.

Observation n°O 12

M. M. BONNIN Jean-Claude et Serge de Chaillé

Objet :

Demandent l'intégration de la parcelle ZS 126 dans l'OAP 62 et 63.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

VIRSON

Observation n° R 1

Mr BUQUET Jérémy, 7, chemin de cabaret, Bois de l'encens

Objet :

Il souhaite que les parcelles A 536 et A 537 deviennent constructibles pour établir une nouvelle résidence principale.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération....

De plus, le développement de ce secteur serait contraire aux orientations du PADD et du SCOT.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 2

Mr CHARRIER Dominique,

Objet :

Est passé prendre connaissance du règlement.....

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud : la Communauté de Communes en prend acte.

Analyse et avis de la commission d'enquête : Sans objet.

Observation n° R 3

Mr CHARRIER Dominique,

Objet :

Fait une analyse de l'évolution de la commune en déplorant l'immobilisme qui y règne. Il propose que l'urbanisation se fasse autour de la route de La Rochelle et le bois de l'encens.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 4

Mr HUET Thibaud,

Objet :

Il souhaite que la parcelle B894 afin de construire une nouvelle résidence principale.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Secteur habitat isolé en zone A, déconnecté du bourg, trop peu dense pour être défini comme un STECAL ou une zone U suivant la méthodologie du PLUi-H et contraire aux orientations du PADD et aux objectifs du SCOT au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération....

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 5

Mr et Mme MOREAU

Objet :

Concerne le classement de la parcelle située à La Grève section A 111, en protection du patrimoine végétal. Or cet espace est une fruière abandonnée qui a été envahie par les lierres et les ronces et qui devra être arrachée.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable : l'espace paysager inscrit sur cette parcelle sera retiré pour le dossier d'approbation.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n° R 6

Mr CORMANT Michel,

Objet :

Il propose deux parcelles A 1289 et 1280 à urbaniser, au lieu-dit Le Bois de l'Encens.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été

retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération.

Parcelles à proximité d'une exploitation agricole et soumises au périmètre de réciprocité.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° C 35

Mr HUET Thibaud,

Objet :

Dossier joint concernant la requête faite à l'observation R 4.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud : Voir réponse R4

Analyse et avis de la commission

d'enquête : Sans objet

Observation n° L 4

Mme GOUINAUD Claudie, le bois de l'encens, 19 chemin de Maillezais, Virson

Objet :

Elle souhaite que la parcelle B N°981, ou est située une étable, soit en zone constructible afin que son fils puisse construire une habitation. Cette parcelle est entourée de maison.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. Parcelle au sein d'un STECAL au PLUi-H arrêté. Passage de ce STECAL en zone U pour l'approbation. En zone U, les changements de destination sont autorisés (sous condition du règlement de la zone U) et n'ont pas besoin d'être repérés au plan de zonage.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

VOUHÉ

Observations n°s R 1, C 41, C 42 et O1

M.GORIOUX Jean-Paul

Objet :

M. Gorioux demande que :

- . Les parcelles 455 (A 455 ?) et 143 (D 0143 ?) situées au lieu-dit Le Breuil soient classées au moins partiellement en zone constructible ;
- . Deux bâtiments (hangar et auvent) situés au lieu-dit Chizelle (parcelles 542, 492, 493, 494 et 56) et objet d'un projet de changement de destination (habitat), soient identifiés comme tels sur le règlement graphique.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

. Avis défavorable concernant la constructibilité des parcelles A455 et D 143 : Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...

. Avis favorable pour le changement de destination des deux bâtiments indiqués

Analyse et avis de la commission d'enquête :

A : La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

B : Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observations n^{os} R 5 et O2
M. GORIOUX Christophe (exploitant agricole), son épouse et sa sœur
<p><u>Objet :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Demande que les bâtiments d'élevage situés sur la parcelle B 0203 au lieu-dit Pierre Plate soient reclassés de zone naturelle en zone agricole . Présente, à l'appui d'un dossier, un projet agro-touristique rural (chambres d'hôtes, magasin de vente de produits fermiers dont ceux de l'exploitation, cabanes dans les arbres ...) sur l'emprise du siège d'exploitation situé à La Folie, à cheval sur les territoires des communes de Vouhé et de Saint Georges du Bois ; la Chambre d'Agriculture et la CdC sont favorables au projet et ont d'ailleurs agréé un certificat d'urbanisme opérationnel devant précéder la demande de permis de construire de 4 chambres d'hôtes dans une première phase ; elles suggèrent toutes deux la création d'un STECAL / diversification agricole; l'aménagement des cabanes dans les arbres impose un déclassement EBC de leurs bois et une protection de droit commun ; la CdC a invité le porteur de projet de saisir la commission d'enquête.
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Avis favorable pour reclasser les bâtiments agricoles et leurs abords immédiats en zone A et non en zone N. <p>Pour le projet, il n'y a pas besoin de STECAL, car le permis déposé et en cours d'instruction permet la réalisation du projet.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u></p> <p>A : Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.</p> <p>B : Sans observation pour le projet de chambres d'hôtes et la question du déclassement de l'EBC reste à instruire pour le projet de cabanes</p>

Observation n° R 2
M.OLLIVIER Alain
<p><u>Objet :</u></p> <p>Fait remarquer que les OAP 67, 68 et 69 induisent une enclave de foncier agricole d'exploitation compliquée et propose une zone d'extension urbaine plus compatible (plan joint) ainsi que l'identification des zones tampons dans les lotissements en limite des terres agricoles.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u></p> <p>Les OAP 67,68,69 sont maintenues en l'état dans le PLUi-H. Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune, ce secteur a été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération....</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u></p> <p>La commission prend acte du maintien du choix de la CdC.</p>

Observation n° R 3
M.OLLIVIER Michel à Chizelle
<p><u>Objet :</u></p> <p>Demande de prévoir le changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle B0051 et pointé sur le plan joint.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u></p> <p>Favorable, Le changement de destination demandé est localisé au sein d'une exploitation agricole. Il sera soumis à un avis Chambre + CDPENAF au stade de l'autorisation. Son inscription au PLUi-H ne présage pas de son autorisation future. Pour rappel, le changement de destination est soumis également, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission</p>

départementale de la nature, des paysages et des sites (article L151-11 du code de l'urbanisme).

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n° R 4

M.HANNECART Thierry

Objet :

Émet quelques remarques sur le projet (outil structurant pour l'avenir, trop de maisons individuelles à "quatre façades ", développement de commerces en dehors du centre de Surgères, promotion plus accentuée du vélo notamment électrique ...).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Le PLUi-H est un outil de vision prospective. Un certain nombre d'orientations prises relèvent d'un urbanisme vertueux, en rupture avec les modèles de développement mis en œuvre depuis plusieurs décennies. L'environnement par exemple, est placé au cœur de la démarche avec la prise en compte accentuée de la Trame Verte et Bleue dans les projets d'aménagement. Concernant plus spécifiquement les formes urbaines, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent en complément du règlement des principes de formes urbaines attendues dans le cadre des objectifs de densité fixés par le SCoT. Nombre d'OAP, y compris en milieu rural, comprennent des obligations en matière de diversification (habitat individuel dense (donc mitoyen), petit collectif, habitat intermédiaire...). Ces formes urbaines répondent à des attentes de la population (diversification, logements plus petits et plus économes en énergie...).

Concernant le développement commercial, la ville de Surgères affiche effectivement deux zones de développement conformément au SCOT, avec lequel le PLUi-H doit être en compatibilité. Notre règlement s'attache également à respecter le Document d'Action Commerciale qui définit des principes concernant l'installation des commerces de plus de 300 m² à l'extérieur du centre-ville afin de conforter le petit commerce de centre bourg. Le changement de destination des commerces vides en rez de chaussée (cf. règlement de la zone urbaine, secteurs de mixité des fonctions renforcée) est également interdit dans l'hyper centre de Surgères afin de favoriser l'installation de nouveaux commerçants dans ce secteur.

Enfin, concernant la promotion du VAE et des modes doux en général, bien que cette politique ne relève pas directement du PLUi-H, celui-ci y incite fortement en :

- Localisant les secteurs de développement au sein ou en continuité immédiate des bourgs (donc des générateurs de flux (écoles, commerces...));
- Prévoyant la réalisation de liaisons traversantes dans les opérations futures (OAP);
- Prévoyant des aménagements sécurisés le long des axes structurants (mobilisation de l'outil "emplacement réservé" notamment)

Analyse et avis de la commission d'enquête : Sans observation.

Observations n°s C 33 / L 28

Indivision PROUX – SERVILLAT - SUIRE

Objet :

- . Porte une appréciation sur le dossier (détail, intérêt, avis défavorables de PPA, suggestions ...).
- . Déplore le classement en zone agricole de leur propriété A 228 actuellement en 1AU.
- . Analyse les contraintes frappant les OAP 67,68 et 69.
- . Propose, à l'appui d'un schéma et d'un argumentaire, le prolongement de l'OAP 71 devant englober leur parcelle.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

La Communauté de Communes a bien pris connaissance des appréciations portées sur le PLUi-H.

Concernant l'éolien : Le développement des éoliennes répond à de nombreux enjeux pour les

territoires, comme la lutte contre le changement climatique, ou l'autonomie énergétique. Si des principes directeurs ou des restrictions peuvent être énoncés dans le document, dès lors qu'ils sont fondés en droit et justifiés, mais le document d'urbanisme ne peut interdire a priori toute implantation d'éoliennes.

La profusion de projets sur Aunis Sud et sur les collectivités limitrophes a conduit les élus à rédiger une résolution (le 21 novembre 2017) qui témoigne de la volonté des élus locaux de maîtriser le développement de l'éolien industriel sur leur territoire pour éviter qu'il n'y prenne une place à la fois disproportionnée dans le mix énergétique et intenable pour les populations.

Cet objectif est également rappelé dans notre Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui ambitionne :

- D'harmoniser et encadrer l'implantation des parcs éoliens
 - De chercher une répartition équitable et équilibrée sur l'ensemble du territoire des futurs parcs éoliens en tenant compte du paysage et de la population

Mais également :

- De poursuivre la diversification du mix énergétique d'origine renouvelable locale
 - D'inciter à la création de chaufferies collectives au sein des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble dont le niveau de densité ou la programmation (gros consommateurs d'énergie) le permet
 - De privilégier la valorisation de sites contraints (décharges, zones archéologiques, anciennes carrières...) pour l'implantation de parcs solaires et autres dispositifs de valorisation des énergies renouvelables, et éviter ainsi une consommation excessive de foncier pour ces aménagements
 - De permettre le développement de la méthanisation agricole (déchets issus des activités agricoles mais aussi de l'agro-alimentaire)

La Communauté de Communes a élaboré un projet, en partenariat avec les personnes Publiques Associées, tenant compte des enjeux propres au territoire et aux enjeux plus globaux. Il convient de souligner que les politiques mises en œuvre depuis des décennies ont conduit à une importante artificialisation des sols générant des problématiques de mobilités, de ruissellement, de spéculation foncière, de destruction de la biodiversité.... Les enjeux du renouvellement urbain, repris dans le PLUi-H, tentent de modifier les pratiques pour limiter les impacts du développement.

L'atteinte des objectifs fixés passe aussi par la définition d'une armature territoriale clairement identifiable. Si le territoire s'inscrit dans un contexte démographique globalement positif, les choix de développement ne doivent pas concourir à "diluer" la population et donc à affaiblir les pôles, véritables moteurs de cette attractivité. Le territoire a besoin de polarités fortes, et plus denses, afin de disposer d'une offre de proximité en matière d'emploi, d'équipement et de service. Cela ne revient pas à freiner les petites communes, qui doivent maintenir leur niveau démographique (et qui disposent de facultés à le faire au regard des possibilités offertes par le PLUi-H), mais bien d'affirmer le rôle des centralités et de mieux les connecter aux communes rurales attenantes.

Concernant la parcelle A 228 et les commentaires sur les OAP 67, 68 et 69 : Dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération... les OAP 67,68 et 69 seront maintenues comme l'envisage le PLUi-H arrêté.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Concernant la parcelle A 228, La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Pour le reste sans observation

Observation n° L 22
Mme Michelle JALAIS
<u>Objet</u> : Demande le reclassement en zone urbaine de ses parcelles C 22, 874 et 875 rue de La Gravette (depuis 2006 en NJI) aux motifs que les éléments de l'environnement ont évolué et que ces parcelles constituent une dent creuse.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis défavorable. Ce secteur est en zone inondable et dans le cadre des choix de développement opérés dans le PLUi-H sur le territoire de la commune (qui dispose d'une enveloppe en extension urbaine limitée), ce secteur n'a pas été retenu au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels, d'équilibre de l'agglomération...
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC..

Observation n° O3
<u>Demandeur</u> : M.PENOT, représentant la SCI Bois Fontaine
<u>Objet</u> : Souhaite acquérir la propriété de 200 ha /Domaine de Maisonneuve (pour aménagement touristique, hébergement, restauration, golf, activités sportives dont équitation...) sous condition - au nom de la viabilité économique du projet - que le périmètre du STECAL soit élargi et couvre la zone protégée alentour (EBC et réservoirs de biodiversité à préserver) ; il prévoit de rencontrer le président de la CdC.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis défavorable. Ce projet n'est pas assez abouti pour maintenir le STECAL et a fait l'objet de remarques dans les avis des PPA. Malgré les diverses rencontres, aucun projet concret et chiffré n'a été présenté à la Mairie ou à la Communauté de Communes.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

Observation n° R 1
Mr COUDREAU Gérard, 3, chemin des peupliers, Surgères
<u>Objet</u> : concerne la commune de Surgères Cela concerne le classement de la parcelle AP 119, qui est en zone agricole et qui comporte une piscine, légalement installée. Il souhaite une modification en zone « non agricole ».
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Défavorable. Cette parcelle impliquerait une extension d'un STECAL, ce qui est incompatible avec les dispositions du SCOT rappelées par le Préfet et la CDPENAF dans leurs avis respectifs. Au regard notamment des enjeux d'urbanisme, d'impacts et de préservation des espaces agricoles et naturels.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Observation n° R 3
Mr et Mme BERNARD Dominique, rue bel air, Saint Mard
<p><u>Objet</u> : concerne la commune de St Mard. Concerne le choix de l'implantation d'une aire de gens du voyage à Boutrit et surtout son coût. Attire l'attention sur les haies, côté est, des parcelles rue bel air qui n'apparaissent pas au PLUI, et qu'il convient de maintenir.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : La commune positionne le STECAL gens du voyage conformément à la délibération n°2019/OCTO/05 sur un terrain de 800 m² sur la parcelle communale ZT0002 à Saint-Mard. la haie le long des parcelles OA1127 et OA1130 (côté EST, Champs) seront protégées.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Le positionnement définitif du STECAL est à inclure dans la version finale du PLUi-H.</p>

Observation n° R 4
Mr et Mme LECONTE, bois de court buisson, Surgères
<p><u>Objet</u> : Concerne la commune de Surgères. Ils demandent que l'ancien camp militaire, constitué d'une zone habitée et de bois, disposant de l'eau et de l'électricité, soit classé en STECAL, permettant l'implantation d'hébergements légers.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : La parcelle ZT 0078 est bien classée en STECAL tourisme.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans observation.</p>

Observation n° R 5
Mr MONDAIN Gérard, Surgères
<p><u>Objet</u> :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Il n'a pas trouvé de réservation d'espace foncier pour l'implantation d'un ensemble nautique à Surgères. 2) Il est contre l'implantation de la zone commerciale sud de Surgères. 3) Est-ce à la CDC de construire un PLUI....et quel est le coût....
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Le projet d'un ensemble nautique n'est actuellement pas à l'ordre du jour. Le projet de la zone commerciale de la Perche est ciblé dans le SCOT et a fait l'objet d'un zonage spécifique (validé par enquête publique en septembre 2018) dans le PLU de Surgères. Le PLUi-H étant intercommunal il revient à la Communauté de Communes de l'élaborer car elle en a la compétence inscrite dans ses statuts.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans observation.</p>

Observation n° R 6
Mr et Mme JOURDAIN , 24 route de diligences, Surgères
<p><u>Objet</u> : :</p> Concerne les communes de Chambon, St Pierre la Noue, Surgères. Il s'agit de parcelles de bois qui sont classées EBC au PLUI et qui, de ce fait, ne sont plus exploitables et ne permettent plus la coupe de bois de chauffage et de bois de bouchots.
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Une partie des parcelles n'est pas en EBC. Pour les autres, le classement en EBC est maintenu. Toutefois la coupe pour bois de chauffage est autorisée et le classement en EBC n'empêche pas la</p>

gestion forestière. Avant d'intervenir sur les parcelles concernées, une demande d'autorisation sera à déposer en mairie sauf si les coupes relèvent de l'Arrêté préfectoral n°04-4118 du 18 novembre 2004 qui dispense de l'autorisation.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans observation.

Observation n° R 7
Mr MARCHAND Emmanuel, le Mont d'Or , Le Thou
<u>Objet</u> : Concerne la commune de Le Thou L'observation concerne l'emplacement réservé au tracé de l'ex autoroute A 831 qui impacte énormément les terres agricoles ainsi que celles de sa ferme du Mont d'Or, qui est classée en BIO.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : La CdC prend acte de la remarque. Demande du Président du Département de conserver le tracé de l'A831.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : La réponse de la CdC est recevable, toutefois la commission relève un manque de cohérence avec les territoires voisins sur ce projet.

Observation n° R 8
Communauté de communes Aunis Sud
<u>Objet</u> : Concerne des remarques et modifications à porter au présent projet de PLUI et qui ne le changeront pas.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Les modifications seront apportées comme mentionnés dans le courrier du Président de la Communauté de Communes
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Ces évolutions sont à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

3.1. Observations concernant des demandes individuelles diverses, classées par communes

AIGREFEUILLE D'AUNIS

Observation n°R13
Mr Guy PENOT, SCI Pyramide Immobilier Aunis, 1, rue des deux moulins, 17290 Landrais
<u>Objet</u> : Demande de modifier le règlement graphique des parcelles AM111 et AM334 afin de permettre la construction en R+2 (10 mètres au faitage) d'une résidence seniors de 50 logements de type 1bis et 2 bis et de 15 pavillons individuels.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis favorable. Le règlement graphique sera modifié pour permettre la réalisation du projet.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n°C12 (Observation également reçue par courrier référencé L3)
Mr et Mme PROSE, Camping résidentiel de l'Île Verte, Etang des rosées, 17430 Genouillé
<p><u>Objet :</u> Les éléments concernant le STECAL pour l'agrandissement du camping de l'Île Verte dans la remarque formulée par les services de l'Etat, page 10, sont erronés. Ce secteur ne se situe ni dans un corridor aquatique ni en zone inondable. Cette remarque est en mesure de bloquer le développement commercial et la pérennité financière du camping.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Le projet d'agrandissement et d'aménagement du camping de l'Île Verte sera réalisable. Le secteur n'est ni en zone inondable , ni dans un corridor écologique mais dans un STECAL tourisme.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La demande concernait une remarque émanant d'un avis de PPA. La pertinence de l'observation étant confirmée par la CDC, la commission d'enquête ne tiendra pas compte de la remarque formulée par la PPA dans ses analyses et avis.</p>

Observation n°R2 (idem R3)
Mme Linda GIMONNEAU, 17430 Genouillé
<p><u>Objet :</u> Titulaire d'un permis de construire pour la parcelle ZB163 au lieu-dit « La Boisselée ». Or cette parcelle est incluse dans l'OAP n°28. Demande que la parcelle ZB163 soit sortie du projet d'OAP.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis favorable. De plus il est envisagé de supprimer l'OAP n°28 qui constitue l'extension du hameau.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.</p>

Observation n°R3 (idem R2)
Mr Marc DUCHEZ, Maire de Genouillé , 17430 Genouillé
<p><u>Objet :</u> Mme Linda GIMONNEAU est titulaire d'un permis de construire pour la parcelle ZB163 au lieu-dit « La Boisselée ». Or cette parcelle est incluse dans l'OAP n°28. Demande que la parcelle ZB163 soit sortie du projet d'OAP.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis favorable. cf. réponse R2</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Idem R2</p>

Observation n°R5
Mme Catherine DOS SANTOS-MOSSOT, 17430 Genouillé
<u>Objet</u> : Propriétaire parcelle A534, demande que soient répertoriés en haie à préserver les arbres situés en limite de la parcelle A533 contiguë à la sienne.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis favorable. La modification sera apportée au Plan graphique de la TVB, plan n°4.2.8 conformément au plan de situation fourni
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n°R7
Mme Jannick BONNIN ép. NICOT, 17430 Genouillé
<u>Objet</u> : Demande confirmation que la maison située sur la parcelle ZR221 et incluse dans un périmètre de réciprocity des bâtiments agricoles peut faire l'objet de travaux de réhabilitation.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis favorable sous condition de l'avis de la chambre d'Agriculture 17 ou le la CDPENAF. Pour rappel, le changement de destination est soumis également, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (Article L151-11 du code de l'urbanisme)
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans observation.

Observation n°R9
Mme Catherine DOS SANTOS, 17430 Genouillé
<u>Objet</u> : Suggère que des haies soient replantées sur les immenses parcelles agricoles, de part et d'autre de la départementale, entre la sortie de Genouillé et Tonny-Boutonne.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : La Communauté de communes n'est pas compétente. il conviendrait de se rapprocher des services du Département 17 et de la Chambre d'Agriculture et des propriétaires des parcelles.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans objet

LANDRAIS

Observation n°R1
Mme Rose-Marie MARCHAIS, 17290 Landrais
<u>Objet</u> : Sur l'OAP 34, signaler et conserver la voie de desserte existante qui mène au n°17 rue des deux moulins.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : La parcelle de l'OAP n° 34 appartient à madame MARCHAIS, il conviendra lors de la vente et du futur aménagement de conserver le chemin.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans observation.

Observation n°R2 (A rapprocher de R6)
Mr Robert BABAUD, 29, rue du Breuil Saint Jean, 17290 Landrais
<p><u>Objet</u> :</p> <p>Cette observation comprend 2 remarques :</p> <p>R2a : Sur l'OAP 35, retirer le passage piétons car le demandeur n'est pas vendeur des parcelles B1284, B1637, B1634, B1470, B1471 et B1633 et étudier une autre voie de passage.</p> <p>R2b : Prendre en compte la préservation de la haie existante sur la parcelle du demandeur, figurant sur le PLU actuellement en vigueur.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> :</p> <p>R2a: favorable, le passage piétons sera retiré.</p> <p>R2b: la haie est déjà protégée dans l'OAP 35</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> :</p> <p>R2a : Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.</p> <p>R2b : Sans observation.</p>

Observation n°R4
Mr DARLET, 16 rue du Breuil Saint Jean, 17290 Landrais
<p><u>Objet</u> :</p> <p>Le demandeur est propriétaire des parcelles 386, 387 et 742 et s'oppose à céder une partie de son terrain pour accéder aux parcelles 379 et 380 classées en zone constructible.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> :</p> <p>La communauté de Communes prend note. Le passage pourra être réalisé à un autre endroit en fonction des aménagements.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans observation.</p>

Observation n°R6 (A rapprocher de R2a)
Mmes Brigitte PILLET MILLEVILLE et sophie GICAUDEAU, 17290 Landrais
<p><u>Objet</u> :</p> <p>S'opposent au projet de passage piéton prévu pour accéder à l'OAP 35 qui traversera la parcelle B1643 et longera la parcelle B1644 dont les demandeuses sont cohéritières.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> :</p> <p>Avis favorable, le passage piétons sera retiré.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> :</p> <p>Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.</p>

SAINT-PIERRE-LA-NOUE

Observation n°C27
Mr Antony GUIET et Mme Eva PINSON, Centre équestre du Moulin de Tric-Trac, 17700 Saint-Pierre- la-Noüe
<p><u>Objet</u> :</p> <p>Le terrain sur lequel est installé le centre équestre est situé en zone inondable dans les plans du PLUi. Or ce terrain a fait l'objet d'aménagement il y a plus de 12ans pour pallier une éventuelle montée des eaux. Dans le cadre d'un futur projet de développement du centre, il est envisagé de construire des logements pour les stagiaires.</p> <p>Ils demandent donc la confirmation que ce projet sera réalisable en respectant la règle de hauteur</p>

des planchers à 70 cm.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Le terrain considéré est situé en zone A et en zone fréquemment inondée. Seule l'extension des habitations seront autorisées sous condition de 30 m ² d'emprise au sol.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans observation.

Observation n°R1	
<u>Demandeurs</u> : Mr et Mme Gilles COSSEAU Le moulin neuf Saint Germain de Marencennes 17700 Saint-Pierre-la-Noue	Mme Hélène CHENU 37 rue Edouard Vaillant 17300 Rochefort sur mer
<u>Objet</u> : Propriétaires des parcelles 231 (Mme CHENU) et 232 (Mme COSSEAU) repérés en zone inondable sur les plans du PLUi-H. Or, à l'appui de témoignages, de relevés topographiques de géomètre et d'un extrait d'étude hydraulique pour l'identification des zones inondables de Surgères les demandeurs démontrent que leurs propriétés ne sont pas inondables. Demandent de redéfinir la limite de la zone inondable en excluant les parcelles 231, 232, 215, 214 et 233.	
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : Avis favorable, à l'appui des documents et études produites il est proposé de préciser de manière cohérente le trait de la zone inondable et d'en exclure les parcelles 231 et 232 et une partie de la 233 (à l'identique du PLU en vigueur). En revanche les parcelles 215 et 214 restent en zone inondable.	
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.	

Observation n°R2
Mr Bruno GAGNEUR, 8, route de Surgères, Péré, 17700 Saint-Pierre-la-Noue
<u>Objet</u> : Cette observation comporte 2 demandes de complément d'information : R2a : Les parcelles A664 et A730 sont-elles susceptibles d'être préemptées par le CdC en cas de vente ? R2b : La parcelle A748 est classée en zone de densification potentielle. Pourquoi les parcelles A749 et A670 ne le sont pas ?
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud</u> : R2a : les parcelles 664 et 730 étant situées en zone A, la CdC ne dispose pas du droit de préemption. R2b : Il est vrai que l'intégralité de l'unité foncière pourrait être identifiée en tant que potentiel de densification. Cela n'affectera en rien la caractère constructible et densifiable des parcelles en question, toutes trois incluses en zone U.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête</u> : Sans observation.

Observation n°R3
Mr Pierre CORNUAULT, 17700 Saint-Pierre-la-Noue
<u>Objet</u> : Le demandeur ne souhaite pas laisser toute la surface de sa parcelle au profit de l'ER 126. Compte tenu de sa connaissance du projet, la surface réservée semble exagérée.

<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis défavorable. La commune considère que l'ER 126 correspond à l'espace nécessaire pour son projet</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> La commission d'enquête privilégie le point de vue de la communauté de commune compte tenu de sa qualité de maître d'œuvre et conséquemment de la connaissance du besoin afférent.</p>

<p>Observation n°R4</p>
<p>Mr Philippe CIMETIERE et Mme Monique BARON, 1, chemin des Sances, Saint Germain de Marencennes, 17700 Saint-Pierre-la-Noue</p>
<p><u>Objet :</u> Exploitant agricole, le siège de son exploitation est à cette adresse depuis 1989. Un hangar et d'autres bâtiments à usage agricole sont implantés. L'activité agricole est pérenne puisque le demandeur a une succession. Demande de pouvoir bénéficier du périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis favorable. Le report des périmètres de réciprocité se fait sur la base des inventaires de bâtiments agricoles réalisé par la Chambre d'Agriculture.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.</p>

PUYRAVAULT

<p>Observation n°R2</p>
<p>Mme Sophie CORNEILLE, 10 et 12 chemin des Combes, 17700 Puyravault</p>
<p><u>Objet :</u> Est satisfaite que son terrain redevienne constructible pour permettre de faire aboutir un projet futur déposé le 21 mars 2018. Manifeste le maintien de son inquiétude tant que le projet ne sera pas validé.</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> La Communauté de Communes a bien pris note de la remarque.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Sans observation.</p>

LA DEVISE

<p>Observation n°L24 (<i>Observation également inscrite au registre de La Devise / Vandré référencée R4, observation également inscrite au registre de CdC référencée R2</i>)</p>
<p>Mr Olivier CHAUSSEPIED, SCEA Château-Gaillard, La Brochetterie, Vandré, 17700 La Devise</p>
<p><u>Objet :</u> Cette observation comporte 2 remarques :</p> <p>L24a : Reconsidérer le tracé du corridor terrestre à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par souci de cohérence, un tracé plus à l'ouest serait plus court pour rejoindre deux réservoirs de biodiversité et traverserait des zones moins exploitées (prairies, jachères) - Par souci d'équité avec les autres agriculteurs, 45% de la surface du corridor se situant sur la propriété du seul demandeur - Pour un impact économique moindre sur l'exploitation du demandeur, le tracé proposé o pouvant empêcher le lancement d'un projet de verger en agriculture biologique au lieu-dit les Ardillaux, o faisant perdre de la valeur aux parcelles impactées

L24b : Demande de précisions sur 4 points :

- Quid de la pérennité des installations d'irrigation dans le cas d'une future évolution législative relative aux corridors écologiques ?
- Pourquoi la parcelle C123 est incluse dans le corridor et pas celles contiguës ? Demande d'exclure cette parcelle du corridor
- Tracés différents entre 2 cartes (voir annexes jointes au dossier transmis)
- Pourquoi n'y a-t-il pas de haies à préserver sur Vandré ?

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

L24a : le principe du corridor écologique peut effectivement être décalé plus à l'Ouest. L24b :

- Le PLUi-H ne présage pas d'évolutions futures en matière de trame verte et bleue. A ce stade, la définition de corridors écologiques n'impose des contraintes qu'en matière de constructibilité (portée du document d'urbanisme) ;
- L'absence de haies à protéger sur la commune de Vandré émane d'un choix de la commune. Ce choix est justifié au regard de la protection existante liée à la PAC.
- Concernant les limites du corridor (et l'inclusion ou non au sein de celui-ci de certaines parcelles), il peut utilement être rappelé qu'il s'agit de principes de préservation de la perméabilité d'espaces. Il ne s'agit pas nécessairement de délimitations s'appuyant sur des configurations géographiques ou liées à des inventaires de biodiversité.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

L24a : Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

L24b : Sans observation.

Observation n°R5

Mr Laurent VIOLEAU, Saint Laurent de la Barrière, 17700 La Devise

Objet :

Propriétaire d'un bâtiment agricole situé sur les parcelles ZN29 et A308, demande de bénéficier du périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles, compte tenu de la présence d'animaux et de l'utilisation de matériels.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Le bâtiment fléché n'a pas été identifié par la Chambre d'Agriculture comme un bâtiment agricole. Aussi, il apparaît inopportun à la commune de rendre inconstructible des terrains alors que ceux-ci ne sauraient l'être au regard du Code Rural. Les terrains proposés constructibles par la commune sont maintenus et la Chambre d'Agriculture se positionnera au stade de l'autorisation.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Les arguments de la CDC sont cohérents, l'avis défavorable est donc justifié. Au besoin, le requérant est invité à se rapprocher de la Chambre d'agriculture pour faire évoluer le référentiel.

Observation n°R6

Mme Caroline THOMAS, Charmeneuil, 17700 Vandré

Objet :

Demande à identifier le siège de son exploitation agricole sur la parcelle ZE72.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. Le bâtiment devra être identifié dans l'annexe relative à l'identification des bâtiments agricoles.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n°R1
Mr Fabrice BRARD, 17380 St Crépin
<u>Objet :</u> Il n'y a plus d'exploitation agricole sur la parcelle CG15. Les bâtiments d'élevage sont transformés en atelier et en bâtiment de stockage.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis favorable, à modifier sur les plans graphiques
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Observation n°R3
Mr Matthieu CADOT, 17380 St Crépin
<u>Objet :</u> Faire apparaître sur le règlement graphique du PLUi-H la construction présente (ruine couverte) sur la parcelle 792 dans le but d'en permettre éventuellement la rénovation et/ou l'extension conformément au règlement de la zone A du PLUi-H.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Nous n'avons pas localisé cette ruine. Rien n'apparaît au cadastre sur la parcelle 792 que nous supposons être A0792. Le projet sera étudié au moment du dépôt de l'acte d'urbanisme.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Dans l'état de la situation, il convient de demander la mise à jour du cadastre, préalablement à l'analyse urbanistique de l'observation.

1. Questions de la commission d'enquête

Les questions de la commission d'enquête ont deux origines :

- Les questions issues des avis des PPA
- Les constats propres à la commission d'enquête

4.1. Les questions issues des avis des PPA

La commission se félicite des avancées consenties par la Communauté de communes d'Aunis sud, en particulier la prise en compte des observations faites par la Direction départementale des territoires et de la mer, validées par les élus, et présentées à la commission lors de l'entretien avec le président de la communauté de communes le 27 septembre 2019. Les avancées concernent notamment :

- La réduction de la consommation d'espaces pour les projets d'urbanisation relatifs aux activités économiques, notamment par une meilleure maîtrise des capacités foncières communautaires et par le reclassement de certaines ZAE ;
- La réduction du nombre de STECAL en actualisant la pertinence de certains projets et en mettant d'autres projets en cohérence avec les règles environnementales fixées par ailleurs ;
- L'ajout des objectifs chiffrés relatif à l'économie ;
- Le transfert des hameaux les plus importants vers des zones urbaines en remplacement des STECAL habitats initialement retenus ;
- L'adaptation des zonages de la commune d'Aigrefeuille d'Aunis contraints par la capacité épuratoire de la STEP.

La commission salue également l'engagement de la CDC à corriger tous les points techniques et erreurs constatés.

Toutefois, dans l'attente, de nombreuses observations de PPA restent ouvertes.

● Observations relatives à des éléments non conformes au droit

<p><u>Objet :</u> Des STECAL sont le support de zone U ou 1AU contrairement aux dispositions de l'article L151-13 du CU (Etat p5)</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> La Communauté de Communes prend acte de cette remarque et de celle formulée par la CDPENAF quant à la mauvaise utilisation des STECAL dans le PLUi-H. Aussi, les solutions proposées sont de deux ordres :</p> <ul style="list-style-type: none">- Certains STECAL ont été classés en tant que tel alors qu'ils relèvent manifestement de la zone urbaine. Dans le parti pris méthodologique retenu par la CdC Aunis Sud, l'ensemble des entités bâties ne constituant pas le centre bourg historique de la commune ont été considérées en tant que STECAL. Or, un certain nombre de ces entités relèvent manifestement d'une zone urbaine (équipements caractéristiques, densité, centralité urbaine...). Aussi, la CDPENAF a-t-elle demandé à la CdC d'utiliser le classement STECAL à meilleur escient. Un certain nombre de STECAL vont, de fait, être reclassés en zone U. Les zones U pourront recevoir des extensions, sans présenter d'incompatibilité avec le SCoT ou avec la loi ALUR.- Lorsque des extensions de STECAL sont constatées, les parcelles supports de ces extensions seront exclues de tout zonage constructible, ainsi que la demande la DDTM. C'est par exemple le cas pour le STECAL des Pierrières à Ardillières. Il est envisagé de basculer l'extension programmée en zone agricole. De manière générale, l'ensemble des limites des STECAL a été rebalayé au cours de rencontres avec les communes afin de s'assurer de l'absence de potentiels d'extension des hameaux retenus en tant que STECAL.
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Ces évolutions sont à inclure dans la version définitive du PLUi-H.</p>

<p><u>Objet :</u> Dans le règlement écrit, reprendre la rédaction des règles relatives à la desserte par les réseaux d'eaux usées dans les zones U, A et N, pour les mettre en conformité avec l'article R151-49 du CU (EAU 17 p6)</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis favorable. Les modifications seront effectuées au sein des zonages mentionnés.</p>
<p><u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Ces évolutions sont à inclure dans la version définitive du PLUi-H.</p>

● Observations relatives à des éléments issus des documents d'ordre supérieur non pris en compte

<p><u>Objet:</u> Le Schéma intercommunal de développement des parcs d'activités économiques 2015-2025 établit un besoin d'environ 60 ha alors que le PLUi-H en prévoit 115ha (Chambre d'agriculture p2).</p>
<p><u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Le Schéma intercommunal de développement des parcs d'activités économiques (SIDPAE) donne une trame des actions à engager pour la période 2015-2025, ceci en tenant compte d'une partie du potentiel foncier global alloué au développement économique dans le SCOT sur une période plus longue (2012-2032). Ainsi, sur une période de 10 ans (2015-2025) le SIDPAE a priorisé un ensemble d'opérations</p>

mobilisant environ 68 ha répartis sur sept sites.

Sur une période plus longue (20 ans) le SCOT laissé la possibilité de mobiliser environ 130 ha.

Le projet arrêté de PLUi-H propose quant à lui environ un potentiel foncier de 115 ha qui se nourrit à la fois du SIDPAE, des impacts de la loi NOTRe du 7 août 2015 sur la définition des zones d'activités économiques de compétence « communautaires », mais aussi de l'évolution d'autres projets laissé en veille suite à la fusion-extension au 1^{er} janvier 2014 (Ciré d'Aunis, Forges, Aigrefeuille d'Aunis) et réactivés au regard de la progressions des cessions successives depuis cette date.

Suite aux avis et demandes des PPA, les modifications envisagées et validées par les élus portent le potentiel foncier à vocation économique mobilisable de 115 ha à 62,5 ha sur 12 ans (2019-2030), soit une surface équivalente à la consommation passée de 63 ha (2007-2019).

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Ces évolutions sont à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet:

Ajouter dans les annexes les documents manquants :

- Actes ayant institué les différentes servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article L151-43 du CU) (état p 11),
- Zonage d'assainissement (Eau 17 p3, 18 et 19),
- Servitudes relatives au périmètre de protection de captage d'eau potable et de canalisations d'adduction (Eau 17, p9, 10, 12 et 16).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

- Les arrêtés de création des SUP seront annexés au dossier d'approbation du PLUi-H dès lors que ceux-ci auront été fournis par le service gestionnaire ou par la DDTM ; la demande a été effectuée auprès des services de l'Etat le 07 octobre 2019.
- La Communauté de Communes a jusqu'à présent annexé les plans de zonage d'assainissement dont elle disposait. Les cartes de zonage manquantes concernant les communes de Landrais, Ardillières, le Thou, Puyravault ont été fournies par EAU 17. Elles seront annexées au PLUi.
- Concernant l'OAP n°3 et les OAP 59 et 60, la canalisation d'eau potable a bien été signalée. A la demande d'EAU 17 nous précisons dans le paragraphe 6/ réseaux de ces OAP les prescriptions demandées.
- Nous annexerons également l'arrêté préfectoral et la carte des périmètres de protection du captage de "TOUVENT" à Landrais ainsi que la liste des servitudes dont EAU 17 est bénéficiaire et qu'il nous a adressée.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Ces évolutions sont à inclure dans la version définitive du PLUi-H..

• [Observations relatives à des éléments en conflit avec un aspect d'ordre environnemental](#)

Objet:

Des projets sont situés dans la trame verte et bleue, en zones humides, hydromorphes ou inondables (Etat p 9 et p10 + MRAe §2 p12 et §3 p13)

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

- En ce qui concerne l'observation de l'Etat p.9, s'il est vrai que des zones hydromorphes sont impactées par le projet, cela tient au fait que certaines communes présentent des sols hydromorphes partout. Interdire tout développement urbain dans ces secteurs est inenvisageable, au risque de bloquer le développement des communes. Il faut souligner que cela n'expose pas davantage la population à un risque, les zones hydromorphes

n'étant pas des secteurs inondables. Sur ce sujet, l'objectif du PADD doit être lu comme un principe général à l'échelle de la CdC. Afin de lever toute ambiguïté, le PADD sera ajusté de la manière suivante : "Maintenir AU MAXIMUM le caractère naturel et inondable...". Cela n'enlève en rien le fait que le PLUi-H envisage de limiter très fortement les effets du développement urbain sur le niveau d'exposition au risque inondation de sa population.

- En ce qui concerne l'observation de la MRAe §2 p12 : Comme cela est explicité dans l'évaluation environnementale, les enjeux sur ces zones à urbaniser sont faibles à modérés. En outre, le risque de remontée de nappes est très présent sur le territoire, souvent à proximité des bourgs. Il est donc impossible d'éviter de manière systématique ces secteurs dans le projet de développement. Il en va de même pour le retrait- gonflement des argiles. A ce titre un plan informatif n°4.2.11, a été réalisé. Il porte à la connaissance et précise les lieux concernés par les remontées de nappe et retrait gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire d'Aunis Sud. Enfin, le code de l'urbanisme n'impose pas à la collectivité d'éviter tous les secteurs concernés par un aléa ou un risque. Il s'agit de s'écarter des zones présentant des enjeux.
- En ce qui concerne l'observation de la MRAe §3 p13 : La possibilité de relocalisation de ces ER va être étudiée avec les communes concernées. En cas d'impossibilité, les justifications seront complétées afin d'exposer en quoi il n'a pas été possible de définir de solution alternative pour ces ER.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

- Les évolutions proposées par la CdC sont à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet:

Impact possible sur la zone Natura 2000 (Etat p 10) : fuseau pour le projet de contournement est reliant Rochefort à Fontenay-le-Comte et projet d'extension de la station d'épuration de Ciré d'Aunis

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

La création d'un emplacement réservé sur le fuseau pour le projet de contournement est reliant Rochefort à Fontenay-le-Comte est imposé à la collectivité par le Département. Celle-ci n'a pas la main sur le tracé du projet.

Le projet d'extension de la station d'épuration de Ciré d'Aunis répond quant à lui à d'autres obligations en faveur de l'environnement et sa localisation n'est pas adaptable, s'agissant de l'extension d'un équipement existant, lui-même déjà située en zone Natura 2000. Pour information, une étude est en cours pour valider ou non le projet d'extension sur la commune.

Il est toutefois rappelé qu'un périmètre Natura 2000 n'implique pas une protection totale des terrains qu'il englobe, lesquels peuvent faire l'objet d'aménagements ou constructions, sous réserve de démontrer l'absence d'impact significatif sur des habitats ou espèces d'intérêt communautaire. En outre, le PLUi-H n'a pas vocation à se substituer aux études réglementaires obligatoires pour le maître d'ouvrage de ces projets, en particulier les études d'impact et études d'incidences sur le réseau Natura 2000.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'analyse et l'avis de la CdC.

Objet:

Impact possible sur zones humides de cinq emplacements réservés (Etat p 11) : aménagement aire de repos à Marsais (ER77), aménagement d'espaces verts et d'agrément à Saint-Georges-du-Bois (ER93), aménagement de carrefour à Saint-Pierre-La-Noue (ER210), création de bassin de rétention d'eaux pluviales à Saint-Saturnin-du-Bois (ER140) et bassin tampon à Ardillières (ER15)

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

La possibilité de relocalisation de ces ER va être étudiée avec les communes concernées. en cas d'impossibilité, les justifications seront complétées afin d'exposer en quoi il n'a pas été possible de définir de solution alternative pour ces ER

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet:

Destruction de haies protégées : le projet d'OAP économique à Saint Mard prévoit la destruction de haies protégées (Etat p 8).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

De nombreuses haies sont protégées sur toute la périphérie de la zone au sein du PLUi. L'OAP prévoit tout le long de la RD des haies à créer ou à conserver et sur une large bande (environ 30 m de large sur 460 m de long) un espace à végétaliser. Par ailleurs le périmètre de l'extension de la zone étant modifié les haies concernées seront conservées. Les modifications seront reportées sur le plan de la Trame Verte et Bleue.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

● Observations relatives à des éléments non actualisés

○ Dans le domaine de l'urbanisation

Objet:

Prendre en compte les autorisations d'urbanisme en cours (Chambre d'agriculture p1)

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud : le PA situé aux Granges à Landrais a été déposé avant l'arrêt du PLUi-H. Il est conforme aux règles du PLU en vigueur. il correspond à une zone de développement souhaitée par la commune dans le PLU. il comporte huit lots pour une surface de plancher de 2000 m² maximum, sachant que seule la moitié sera atteinte.

Concernant la rue des Alouettes à Ardillères, la zone constructible se justifie par un Permis d'Aménager dont la commercialisation est toujours en cours avec à ce jour 6 permis déposés et accordés. Pour information la zone d'extension située à proximité sera retirée et zonée en A.

Analyse et avis de la commission d'enquête : Sans observation.

Objet:

Les OAP à vocation économique n^{os} 6 et 7 à Saint-Georges-du-Bois intègrent des bandes de terrain réservées relatives à « l'élargissement de la voirie à créer », a priori inopportunément, qu'il conviendra de supprimer (Département p 16)

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. Les Emplacements réservés 104 et 105 seront supprimés.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Dans le domaine de la sécurité routière

Objet:

Dans le diagnostic territorial, page 109, actualiser les données relatives au trafic routier avec les éléments de 2017 (en lieu et place de ceux de 2014) (Département p 1, § 1.1)

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. Mise à jour envisagée sur la base des données transmises.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Dans le domaine de la desserte numérique des territoires

Objet:

Mettre à jour le diagnostic territorial / Desserte numérique des territoires (p 121 et 122) avec les éléments actualisés transmis. (Département §3 p 18 et suivantes).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. Mise à jour envisagée sur la base des données transmises.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Dans le domaine de l'assainissement

Objet:

Cette observation comprend deux remarques similaires :

Dans le rapport de présentation – Justification POA et OAP (EAU 17 pages 3), faire évoluer le principe de l'échéancier exposé p24, pour ne pas bloquer l'urbanisation des communes ou des secteurs dans l'attente d'un équipement qui n'est pas projeté ni même envisagé.

Dans le rapport de présentation – Justification des zones et des règles applicables (EAU 17 pages 3)

- faire évoluer la règle de l'échéancier retenu p32 pour la commune de Chambon, pour ne pas bloquer l'urbanisation de cette commune, l'équipement d'un assainissement collectif restant à ce jour incertain.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. Cela permettra de corriger quelques inadéquations entre le contenu des OAP et la faisabilité au regard des schémas d'assainissement projetés.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet:

Mettre à jour les différentes parties du rapport de présentation – Etat initial de l'environnement (EAU17 § 2 pages 1 et suivantes) avec les données fournies

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. Mise à jour sur la base des informations fournies.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet:

Mettre à jour les n^{os} d'emplacements réservés pour les stations d'épuration de Chambon, Péré, Aigrefeuille d'Aunis, Ciré d'Aunis et Vouhé selon les données fournies (EAU 17 p 4).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. Il s'agit de corriger des erreurs matérielles.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet:

Préciser que les emplacements indiqués pour les nouvelles stations d'épuration de Chambon et de Ballon restent indicatifs, les études de définition d'un potentiel projet d'assainissement collectif n'ayant pas été réalisées. L'ER 46 est placé à un endroit non pertinent, a priori bloquant pour un projet le moment venu. Si le changement de place devait poser problème pour la mise en œuvre d'un futur réseau, il serait préférable de supprimer cet ER dans l'immédiat.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. maintien de l'emplacement réservé dans l'hypothèse où un assainissement collectif serait techniquement et financièrement réalisable. Etudes à lancer dans les années à venir.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la position de la CDC et regrette son manque de prudence dans son analyse.

Objet:

Rédiger le § "Assainissement des eaux usées" dans la description de chacune des OAP identifiées, en tenant compte des projections fournies de desserte ou non de l'assainissement collectif (EAU 17 §5 au fil des pages 9 et suivantes).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. Il s'agit pour les communes de programmer des OAP dont la faisabilité est avérée, notamment en matière de capacité à assainir les eaux usées des constructions futures. Les solutions proposées par Eau17 seront intégrées si celles-ci sont cohérentes. En revanche, il ne s'agit pas de ne pas respecter les objectifs de densité fixés par le SCoT au motif que la zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif. Les densités minimales fixées par le SCoT devront être atteintes. Aussi, en l'absence de la capacité à mettre en œuvre un assainissement individuel sur des parcelles de taille modérée, l'opération pourra être conditionnée à la réalisation d'un assainissement collectif.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet:

Modifier l'emplacement des zones 2AU prévues à St-Pierre-la-Noue / Péré (EAU17 p7, 8 et 9)
Le chantier d'installation du réseau d'assainissement collectif à St-Pierre-la-Noue va débuter en nov 2019. Le plan des réseaux est aujourd'hui verrouillé. Il a été établi sur la base des zones urbanisables définies sur le PLU actuel. Le projet présenté dans le projet de PLUi ne correspond plus aux données d'étude. Il est impératif que le projet d'urbanisation dans cette commune ne change pas. C'est-à-dire : suppression de la zone 2AU au nord du bourg et réintégration de la zone 2 AU initialement prévue au sud du bourg.
La secteur ainsi reconstitué pourra être zoné en 1AU puisque le réseau collectif sera opérationnel à très court terme.

Enfin le secteur nord imaginé dans le projet de PLUi n'a pas la pente dans le bon sens pour créer un éventuel futur réseau collectif gravitaire.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Le critère assainissement n'est pas l'unique critère retenu par la Communauté de Communes dans ses choix de développement territorial. L'armature urbaine, la proximité des services et des équipements a constitué un élément primordial dans le choix de ces secteurs de projet. Par ailleurs, le PLUi-H se doit d'être compatible avec le SCoT.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la position de la CDC et regrette le manque de coordination avec EAU 17 source, a priori, de gaspillage d'argent public

● Observations relatives à des éléments divers

○ Dans le domaine de l'environnement

Objet:

Dans l'évaluation environnementale p 141, la menace des prairies naturelles et des frênaies alluviales par la transformation en peupleraies est une affirmation fautive. Il est préconisé de la supprimer (CNPf p 1).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. L'évaluation environnementale sera mise à jour en ce sens.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet:

Cette observation regroupe 5 items.

Prendre en compte les préconisations décrites dans les avis respectifs sur les points suivants :

- o liste des essences préconisées pour les plantations (CNPf p 1)
- o EBC (CNPf p 2)
- o Haies, alignements d'arbres et bosquets (CNPf p 2)
- o Nouvelles implantations d'arbres en bord de voirie hors agglomération (Département p 2 et 3)
- o Protection des plantations de haies, d'alignements d'arbres et de zones boisées créées dans le cadre de l'opération AFAFE (Département § 2 p 17)

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

- Avis favorable pour mise à jour de la liste des essences préconisées pour les plantations ;
- Avis favorable au déclassement des EBC faisant l'objet d'un Plan Simple de Gestion (donnée à récupérer auprès du CNPF) ;
- Avis favorable pour modifier le règlement paragraphe E p12.
- Avis favorable pour que les implantations d'arbres le long des RD respectent le règlement de voirie départementale ;
- Avis favorable : l'ensemble des haies liées à l'opération d'Aménagement Foncier induite par le projet de déviation de la RD 939 (contournement de Puydrouard) seront protégées au PLUiH ;

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet:

Compléter le règlement écrit par un inventaire détaillé du patrimoine bâti et naturel et par les prescriptions de protection associées (MRAe §4 p13)

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis défavorable. Les éléments d'encadrement de l'évolution du patrimoine bâti inventorié et protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont fixés par le règlement :

“Une déclaration préalable (article R 421 23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L 151 19 ou de l'article L 151 23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

*Les travaux sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié
Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti*

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les ouvertures, l'ordonnement de la façade Des éléments contemporains seront acceptés dans la mesure où ils valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales”

Analyse et avis de la commission d'enquête :

L'inventaire du patrimoine est identifié dans le règlement graphique, sur les plans repérés 4.2.7 « Plan patrimoine » pour chacune des communes.

Le règlement écrit intègre les prescriptions de protection du patrimoine bâti, naturel et paysager (§ 17 page 11).

Le PLUi-H répond donc aux préoccupations de la MRAe.

[Dans le domaine du zonage](#)

Objet:

Des sièges d'exploitation sont classés en zone N ou U. Ces zonages ne garantissent pas la pérennité des entreprises (Chambre d'agriculture p 2 et 3).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis partiellement favorable. Chaque situation sera analysée au cas par cas. Il apparaît toutefois que les sièges d'exploitation inclus jusqu'à présent en zone N se verront inclus dans un zonage A plus adapté, notamment afin de permettre un développement potentiel de ces exploitations (cônes de développement autour des exploitations). Ces enclaves de zone A au sein de la zone N seront nécessairement d'une emprise limitée.

En revanche, les sièges d'exploitation situés en plein cœur de bourg (et donc intégrés à un zonage

U) ne pourront être reclassés en A. En effet, la volonté de l'intercommunalité est de permettre aux exploitations en place d'évoluer à la marge (le règlement de la zone urbaine permet les travaux sur les constructions existantes pour les constructions à usage agricole) mais en aucun cas de développer ces exploitations. En effet, le développement de celles-ci sera nécessairement générateur de nuisances et de contraintes pour le centre-bourg à court ou moyen terme.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet:

La délimitation de certaines zones U, ou de certains STECAL, va au-delà du périmètre bâti en contradiction avec la méthode exposée dans le rapport de présentation (Etat § 3.1 p 7)

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Ces points ont été soulevés par plusieurs PPA. Les cas identifiés seront rectifiés. La philosophie générale du projet ne conduira pas à étendre des STECAL ou des enveloppes urbaines dissociées des centres bourgs.

Attention certaines parcelles sont concernées par des permis de construire ou permis d'aménager

ce qui donne l'illusion de parcelles au-delà du périmètre bâti. Celles -ci seront conservées.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet:

Classement et délimitation des zones AU (Etat § 3.2 p 7):

o A Surgères, les capacités résiduelles de la station sont limitées, justifier la cohérence des zones 1AU ou à défaut les reclasser en 2AU

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Aujourd'hui, la Communauté de Communes s'est rapprochée des services de la SAUR délégataire du service public de l'assainissement sur la Ville de Surgères. la SAUR s'est rapprochée également des services de l'Etat pour comprendre la remise en question des capacités épuratoires résiduelles de la STEP du Surgères. il s'avère qu'un pic de charge maximale en entrée du système de traitement a été constaté le 21/06/2018 d'une valeur aberrante de 26 400 mg/L, non représentatif des charges habituellement réceptionnées et mesurées, comme l'a indiqué la comparaison avec les concentrations maximales annuelles relevées pour les années 2016, 2017 et 2019.

Ce pic serait dû à des entrées d'effluents déversés par les vidangeurs extérieurs au territoire mais autorisés à déverser sur la STEP de Surgères et l'on connaît la difficulté qu'ils ont à trouver sur le département des STEP accueillantes. Si le développement du territoire devait être empêché pour ce motif, la commune de Surgères demanderait à ce que la STEP ne reçoive plus que les matières de vidange de la Ville.

il est à noter également que la station a une capacité de 30 000 équivalents habitants et est actuellement utilisée pour 11 800 équivalents habitants. tous les chiffres sont issus du Bilan du Système d'Assainissement (BSA) 2018, document transmis chaque année aux services de l'Etat. il n'y a donc aucune raison aujourd'hui de bloquer le développement de la commune de Surgères.

Analyse et avis de la commission d'enquête : Sans observation.

Objet:

Le règlement graphique identifie 135 logements susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zones agricoles et naturelles, ce qui devrait conduire à une réduction de logements nouveaux s'ils étaient intégrés (MRAe § C1a p9)

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

La Communauté de Communes ne maîtrise nullement la réalisation de logements au sein des bâtiments identifiés. Il s'est ici uniquement agi d'identifier des potentiels logements sans pour autant maîtriser leur nombre. L'objectif est bien qu'un patrimoine rural puisse être valorisé. Sans que la valorisation de ce patrimoine ne constitue le socle de la stratégie de développement de l'habitat communautaire.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La réponse de la CDC est pertinente. S'agissant d'un élément hors du périmètre du PLUi-H,

l'observation ne sera pas prise en compte dans les analyses et avis de la commission d'enquête.

Objet:

Forte dissémination des zones ouvertes à l'urbanisation AU qui ne répond pas au développement envisagé autour de l'armature urbaine définie par le PADD (certaines zones sont même adossées à un écart /Ardillières – Genouillé) donc justifier, voire repenser, le positionnement de ces secteurs en meilleure cohérence avec les objectifs de développement du PADD dans le sens d'une réduction de la dispersion de l'habitat (MRAe §2 p11)

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Les choix de développement opérés seront repositionnés pour ceux concernant des extensions de hameaux (voir supra). Néanmoins, le projet de PLUi-H respecte l'armature du territoire en basant la notion de droits à construire sur la base de cette armature. Des objectifs de densité, de production de logements, de mixité sociale, différenciés sont ainsi définis en fonction du niveau d'armature des communes analysées. Il s'agit de pouvoir laisser la liberté à chaque commune de la CCAS de pouvoir se développer par l'accueil de nouveaux habitants, et ainsi maintenir ses équipements de proximité. Ces équipements de proximité constituent en effet le levier principal

de la cohérence territoriale, qu'il convient de préserver.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La réponse de la CDC est pertinente. Le repositionnement des choix de développement concernant les extensions de certains hameaux est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet:

Compléter le rapport par l'exposé d'une recherche préalable de sites alternatifs dans une démarche d'évitement de ces zones à risques et la justification, en dernier recours, du maintien de ces secteurs en zone à urbaniser (MRAe §2 p12)

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Le choix des secteurs de projet sujets à des nuisances sonores et la définition de mesures de réduction des impacts ont été opérés en connaissance de cause. Des critères autres que ceux relatifs aux nuisances ont présagé aux choix en question : limitation des impacts sur l'agriculture, sur la trame verte et bleue, proximité des centralités, maîtrise foncière... Il s'est donc agi de mesurer les effets combinés des impacts des différents sites de projet (en tenant compte notamment des risques de nuisances). L'évaluation environnementale pourra préciser ces éléments.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La précision des éléments retenus pour les critères de choix des secteurs à urbaniser est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Dans le domaine des emplacements réservés

Objet:

Pour les emplacements réservés (ER) inscrits au bénéfice du département :

- o Ne pas répertorier de haies, d'alignements d'arbres, de ruisseaux, de canaux, de fossés et d'EBC dans l'emprise de ces ER afin de permettre la réalisation des projets dédiés.
- o Remplacer, modifier, compléter, préciser, créer, supprimer, changer les bénéficiaires ou procéder à des réflexions complémentaires sur les projets selon la liste donnée (Département § 14 p 3 et suivantes).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. les modifications seront effectuées et ont déjà été abordées avec les communes lors de permanences organisées au mois d'octobre 2019.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Dans le domaine des interactions avec le domaine public

Objet:

Dans le règlement, apporter les précisions selon la liste donnée (Département §1 p 1 et suivantes).

Réponse Communauté de Communes Aunis

Sud : Avis favorable. Les précisions seront apportées.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Dans le domaine de la sécurité routière

Objet:

Dans les OAP à dominante "habitat", prendre en compte les préconisations selon la liste donnée, afin d'améliorer la sécurité routière (Département § 15.1 p 11 et suivantes).

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. La Communauté de Communes consultera les services du Département pour la réalisation des aménagements concernés.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet: Dans les OAP à dominante "activités économiques", revoir la conception ou réfléchir à l'amélioration des accès avec les routes départementales (liste des OAP donnée par le Département § 15.2 p 16 et 17)

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable. La Communauté de Communes consultera les services du Département pour la réalisation des aménagements concernés. Comme à l'habitude, la CdC associera le Département aux études préalables aux opérations d'aménagement.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Dans le domaine de l'assainissement

Objet:

Dans l'évaluation environnementale (EAU 17 p 4 et 5), dans le règlement écrit (EAU 17 §3 p6) et dans le règlement graphique (EAU 17 §4 p7 et suivantes) apporter les améliorations préconisées selon la liste donnée.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Avis favorable pour la prise en compte des remarques au sein de l'évaluation environnementale et au sein du règlement écrit. Concernant le règlement graphique et les OAP, une étude au cas par cas sera réalisée en collaboration avec EAU 17, avant et pendant les aménagements.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet

Dans les OAP « Habitat », reprendre les projets en fonction des différents points préconisés

(EAU

17 p 9 à 17)
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Avis favorable. De toutes les manières les gestionnaires de réseaux seront associés et consulté sur les aménagements des secteurs de projets (OAP).
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

<u>Objet</u> Dans les OAP « activités économiques », reprendre les projets en fonction des échéances de raccordement au réseau d'assainissement collectif selon les indications fournies et les solutions techniques proposées (EAU 17 § 6 p 17 et suivantes)
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Dans le cadre des études préalables à la réalisation des opérations d'aménagement, la CdC consultera et associera les gestionnaires de réseaux sur la pertinence du raccordement au réseau collectif. Ceci quel que soit la destination du parc d'activité de la taille et de la nature des activités attendues. Il est entendu, sauf avis contraire du gestionnaire et tenant compte des capacités des équipements en place (STEP), que le réseau d'assainissement collectif sera privilégié.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Compte tenu que la CDC consultera et associera les gestionnaires de réseaux au lancement des projets, la coordination de l'assainissement concernant les OAP « activités économiques » est affirmée.

4.2. [Les constats propres à la commission d'enquête](#)

<u>Objet</u> Mettre à jour le fond de carte cadastre de façon à pouvoir appliquer sans ambiguïté la règle relative aux constructions repérées sur le règlement graphique dans les zones A (p 47) et N (p 64).
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> *Les bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sont inventoriés sur les plans de "Mixité des fonctions". Par ailleurs, l'ensemble des plans graphiques sera intégré sous format SIG avec le fond cadastral en vigueur et donc le n° des parcelles. Ce travail est en partie déjà réalisé.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

<u>Objet</u> Améliorer les contrastes de couleurs sur les plans trame verte et bleue pour un discernement sans ambiguïté des différents secteurs, notamment en cas de superposition.
<u>Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :</u> Une recherche d'amélioration visuelle de la représentation des éléments sur les plans de la TVB sera effectuée pour l'approbation.
<u>Analyse et avis de la commission d'enquête :</u> Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet

Comment le PLUi-H concourt-t-il aux objectifs fixés par la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 ?

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Les dispositions mise en œuvre dans le PLUi-H en faveur de la transition énergétique sont exposées au sein du livre 1.8 Evaluation environnementale, chapitre 2.6 consacré aux incidences du PLUi-H sur le bilan et les choix énergétiques (qu'elles soient négatives ou positives).

Cette volonté d'agir en faveur de la transition énergétique est affichée également dans les objectifs de notre Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui ambitionne notamment :

- D'harmoniser et encadrer l'implantation des parcs éoliens
 - De chercher une répartition équitable et équilibrée sur l'ensemble du territoire des futurs parcs éoliens en tenant compte du paysage et de la population
- De poursuivre la diversification du mix énergétique d'origine renouvelable locale
 - D'inciter à la création de chaufferies collectives au sein des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble dont le niveau de densité ou la programmation (gros consommateurs d'énergie) le permet
 - De privilégier la valorisation de sites contraints (décharges, zones archéologiques, anciennes carrières...) pour l'implantation de parcs solaires et autres dispositifs de valorisation des énergies renouvelables, et éviter ainsi une consommation excessive de foncier pour ces aménagements
 - De permettre le développement de la méthanisation agricole (déchets issus des activités agricoles mais aussi de l'agro-alimentaire)

Analyse et avis de la commission

d'enquête : Sans observation

Objet

Cette observation comprend 6 questions concernant les zones à enjeu environnemental

- Pourquoi certaines zones humides à préserver ne sont pas en zones N ?
- Pourquoi certaines portions de la trame verte ne sont pas classées en zones N ?
- Quels sont les éléments pris en compte pour créer les corridors et les continuités écologiques ?
- Est-ce que le lac de Frace à Aigrefeuille d'Aunis ne devrait pas être intégré au corridor aquatique à préserver ?
- Quels sont les outils envisagés pour assurer la réalité des réservoirs de biodiversités et/ou des corridors écologiques créés ou à préserver sur des zones d'exploitation agricole ? En absence d'outil quelle est la pertinence écologique des choix opérés ? Ne s'agirait-il pas de « greenwashing », juste pour répondre à la loi dans la forme ?
- Les emplacements réservés en zone N seront-ils compatibles avec le règlement ? Des emplacements réservés en en trame verte est-ce cohérent ?

Exemples :

- Emplacement réservé n° 3 : Création de stationnement ER3 Aigrefeuille-d'Aunis
- Emplacement réservé n° 13 : Équipements d'intérêt collectif ER13 Aigrefeuille-d'Aunis

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Une zone humide n'est pas obligatoirement un milieu naturel. Une zone humide peut avoir une vocation agricole et il existe également des zones humides situées en secteur urbanisé. Ainsi, et tel qu'expliqué dans le rapport de présentation, les zones humides avérées ont été identifiées sur les documents graphiques par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 sur le plan TVB, sans lien avec le zonage réglementaire A/N

La trame verte et bleue peut être constituée par des milieux agricoles et n'est donc pas

systématiquement classée en N

Des précisions sur la méthodologie d'élaboration de la TVB (réservoirs et corridors) sont fournies dans l'état initial de l'environnement

Le lac de Frace n'est pas repéré sur la BD TOPO, base de données (source Etat) utilisée pour repérer les corridors aquatiques. Toutefois, tout l'ensemble du site, sont les abords immédiats du lac, est protégé par l'outil réservoir de biodiversité (qui peut concerner sans distinction des éléments de la trame verte et de la trame bleue)

Au sein des réservoirs ou corridors à préserver les constructions autorisées sont très limitées et les éléments arborés sont obligatoirement protégés. Il y a donc une protection effective de la part du PLUi. Dans les corridors à créer, l'outil est uniquement utilisé pour empêcher des aménagements de nature à compromettre de manière définitive les possibilités de création ou restauration de la continuité. Il n'existe en revanche pas d'outil, au sein du PLUi, pour garantir la création effective ultérieure de ces corridors.

Un emplacement réservé peut être dédié à des aménagements qui ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone N (milieu naturel qui n'est pas forcément remarquable). Un emplacement réservé peut en outre être prévu pour la valorisation d'un espace naturel et paysager (ex : stationnement sur un site ouvert au public, lequel peut être non imperméabilisé).

Analyse et avis de la commission d'enquête : Sans observation

Objet

Sur quels critères les périmètres de réciprocité de bâtiments agricoles ont-ils été établis ?

Pourquoi des portions de STECAL « habitation » sont dans le périmètre de réciprocité de bâtiments agricoles ?

Pourquoi des parcelles ayant un potentiel de densification sont dans le périmètre de réciprocité de bâtiments agricoles ?

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Les périmètres de réciprocité agricole ont été établis par la Chambre d'Agriculture, elle-même missionnée par la Communauté de Communes pour la réalisation du diagnostic agricole. Ces périmètres ont été repris dans le PLUi-H.

Les STECAL et les dents creuses situées dans des périmètres de réciprocité ne permettront pas de construire de nouvelles habitations en application des règles du Code Rural. Aussi, la CCAS a-t-elle défini des périmètres qui sont cohérents d'un point de vue de l'organisation urbaine et qui permettront peut-être à terme des constructions (cas des exploitations amenées à cesser leur activité dans les 10 ans d'application du PLUi-H).

Analyse et avis de la commission d'enquête : Sans observation

Objet

Mettre à jour les sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles soumis à un périmètre de réciprocité.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Les éléments portés à la connaissance de la Communauté de Communes (enquête publique, PPA...) seront actualisés.

Analyse et avis de la commission d'enquête : Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet

Les servitudes éventuelles sur les lignes électriques passant par Genouillé et Saint Crépin ainsi que par La Devise, Breuil-La-Réorte et Marsais ont-elles été prises en compte ?

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Une vérification des SUP sera opérée. En cas d'oubli, les servitudes manquantes seront ajoutées. Les services de l'Etat ont également été sollicités pour obtenir une liste la plus exhaustive possible des SUP afin de les annexer de manière précise au PLUi-H.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

Cette évolution est à inclure dans la version définitive du PLUi-H.

Objet

Pourquoi n'avoir pas pris en compte les zones inondables indiquées dans l'actuel PLU d'Aigrefeuille d'Aunis ? notamment pour l'implantation de la nouvelle ZAE côté ouest.

Réponse Communauté de Communes Aunis Sud :

Les zones inondables identifiées dans le PLU d'Aigrefeuille sont issues d'un relevé effectué par la DDE en 1982. Depuis la DDTM a réalisé en 2008 un atlas des zones inondables qui a été pris en compte dans le PLUi-H. Ce sont les données officielles que nous avons recueillies auprès des services de l'Etat. C'est la raison pour laquelle les zonages des zones inondables ne sont pas identiques entre les PLU et le PLUI. Notons également que certaines communes ont effectué des études hydrauliques qui précisent le risque d'inondation sur leur territoire.

Analyse et avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête regrette que les documents officiels servant de référence ne soient pas à jour. Cette problématique étant hors du périmètre du PLUi-H, la commission d'enquête se bornera à la prise en compte des documents officiels pour élaborer ses analyses et avis.