

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service Agriculture Durable
et Soutien aux Territoires

Référence : ADST/ATR

Affaire suivie par :
Pascale LHERMITE, Vanessa FOURATIER
pascale.lhermite@charente-maritime.gouv.fr
vanessa.fouratier@charente-maritime.gouv.fr

Tél : 05 16 49 63 56 – 05 16 49 62 26

La Rochelle, le 08 OCT. 2019

Le Préfet de la Charente-Maritime,
Président de la Commission Départementale de
Préservation des Espaces Naturels Agricoles et
Forestiers (CDPENAF)
à
Monsieur le Maire,
28, rue du Centre
17920 BREUILLET

Objet : avis de la CDPENAF sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Breuillet

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 12 septembre 2019 a examiné, conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et au code de l'urbanisme, votre projet d'élaboration de PLU arrêté le 25 juin 2019 et réceptionné par son secrétariat le 12 juillet 2019.

Le projet de PLU a été examiné en commission le 4 juillet 2012 puis le 8 septembre 2017 et a fait l'objet d'un avis défavorable.

Pour les communes situées dans le périmètre du SCOT de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (CARA), approuvé en 2007 et actuellement en révision, la CDPENAF s'auto-saisit des projets d'urbanisme dans le cas où ces derniers entraînent une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ce qui est le cas pour la commune de Breuillet.

La présentation de votre projet par les services de la DDTM et le débat qui s'est poursuivi, ont permis de faire ressortir les éléments suivants :

1- Principales caractéristiques de la commune :

Breuillet est une commune de 2 777 habitants (données INSEE en 2015) qui s'étend sur un territoire de 1 190 hectares. Elle est située dans la première couronne périurbaine de Royan et entre dans le périmètre de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique (CARA).

Bordée dans sa partie nord par l'estuaire de la Seudre, ses marais salés et ses claires ostréicoles, la partie sud-ouest est limitrophe des marais doux desséchés de Saint-Augustin. Ces marais abritent des zones à enjeux écologiques importants (site Natura 2000 et ZNIEFF).

L'urbanisation se concentre le long des routes principales sur les crêtes au centre de la commune. Les plaines agricoles se situent en partie basse.

2- Le projet d'urbanisme : l'élaboration du plan local d'urbanisme

Avec une hypothèse de croissance démographique de +1,3 % par an sur une période de 10 ans, la commune estime sa capacité d'accueil à près de 300 nouveaux habitants.

Elle projette de construire 305 nouveaux logements en continuité de l'urbanisation existante et en réinvestissement urbain, notamment dans le bourg et le village de Taupignac au sud. Une vingtaine de logements vacants ont été

identifiés pour être mobilisés. En dehors de ces deux secteurs urbanisés, la commune souhaite stopper le développement des hameaux pour préserver les milieux naturels.

Le potentiel constructible pour l'habitat en densification est évalué à 7,7 ha (zones UA et UB), soit 120 logements. Pour les zones à urbaniser (AU), 15 secteurs sont identifiés dans le bourg auquel s'ajoute un secteur dans le village de Taupignac. Ces secteurs font l'objet d'OAP et représentent un potentiel de 175 logements.

La construction de 285 nouveaux logements entraîne la consommation de 17,59 ha dont 9,09 en extension urbaine. Au cours de la décennie précédente, la commune a construit 270 logements et consommé 27,08 ha dont 19,30 en extension.

Le bilan de la consommation totale montre que celles-ci diminue sensiblement, passant de 27,08 à 17,59 ha soit 35 % tout en augmentant le nombre de logements (+15).

Les membres de la commission décident à l'unanimité de s'autosaisir au titre de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime afin d'examiner le projet d'urbanisme dans sa globalité.

3- Le plan de zonage et le règlement du PLU :

La CDPENAF examine les dispositions (zone d'implantation, hauteur, emprise) du règlement du PLU relatif aux annexes et extensions des habitations existantes situées en zones A (agricole) et N (naturelle), et rend un avis simple au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme. **Les membres de la commission émettent une réserve sur la hauteur maximale des extensions en zones A et N (7,50 m) qui est plus élevée que les valeurs habituelles.**

La commission se prononce sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. **La commune a identifié 4 STECAL en zone N (Ne, Na, NI et Nk). Les membres n'émettent aucune remarque particulière sur la délimitation de ces secteurs.**

Les bâtiments localisés en zone A et identifiés sur le plan de zonage comme susceptibles de pouvoir changer de destination font l'objet d'un avis conforme qui sera rendu par la CDPENAF au stade des autorisations d'urbanisme sur saisine du service instructeur, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. **La commune a identifié plusieurs bâtiments en zone A.**

Avis de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent sur le projet d'élaboration du PLU de Breuillet :

- un **avis simple favorable** au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, assorti des réserves suivantes :
 - il y a trop d'espaces boisés classés
 - le zonage Ap est trop étendu
 - les zones AU devraient être davantage phasées
- Un **avis simple favorable** au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, assorti de la réserve suivante :
 - la hauteur maximale permise pour les extensions en zones A et N (7,50 m) est trop élevée par rapport aux valeurs habituelles
- Un **avis simple favorable** au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Je vous rappelle que cet avis devra figurer parmi les pièces du dossier de l'enquête publique.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Pour le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
La Cheffe du service Agriculture Durable et Soutien aux Territoires.


Marie-Bénédicte BARRAL.