

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

1 - SUR LA FORME

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
	Conseil Départemental	Modifier le n° des RD140 et RD 242 (rapport de présentation et PADD),		A prendre en compte
	DDTM	<ul style="list-style-type: none"> - préciser les places dédiées aux 2 roues, et aux différents types de véhicules motorisés - préciser les possibilités de mutualisation des places de stationnement, - préciser la source, la fréquence et la référence des données servant d'indicateurs, - prendre les données démographiques INSEE de 2016 (au lieu de 2013), - préciser la largeur de la servitude liée au classement sonore des RD 14 et RD140E2, 	<p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p>	<p>Données démographiques INSEE de 2018</p> <p>Données démographiques INSEE de 2018</p>
CCI		<ul style="list-style-type: none"> - réfléchir à l'installation d'un petit marché couvert à la place de l'ancienne école fermée, - compléter le stationnement par d'autres places près de la mairie, - s'interroger sur la pertinence de la création d'une zone artisanale. 		<p>Pas forcément d'actualité. Fleuriste intéressé par le bâtiment. Le reste du terrain logement séniors.</p> <p>Indispensable dans les années à venir pour maintenir les entreprises sur la commune, les emplois, les commerces, les écoles</p>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

1 - SUR LA FORME

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
	SMAS	<ul style="list-style-type: none"> - préciser les modalités de recyclage des eaux de pluie, - intégrer, dans les documents, la capacité réelle d'alimentation en eau potable - inscrire les zones exposées aux submersions marines dans les documents d'urbanisme 		<p>A préciser, à intégrer. Inscrire les remarques de la S.M.A.S.</p>
	EAU 17	<ul style="list-style-type: none"> - modifier la rédaction du rapport de présentation article 3.8 pp 202, 203, 204, - faire apparaître les servitudes relatives aux feeders d'alimentation en eau potable sur l'ensemble des documents. 		<p>A prendre en compte</p> <p>OK</p>
	CARA	<ul style="list-style-type: none"> - faire apparaître l'interconnexion des liaisons douces avec celles des communes voisines, - remplacer "CER" par "CERA" (rapport de présentation p207), - mettre à jour les données relatives aux déchets avec le rapport 2017 de la CARA (rapport de présentation p198), - utiliser les ratios de la CARA et non ceux de Oléron-déchets (rapport de présentation, tome2 p22), - remplacer plan "départemental" par "régional" (rapport de présentation, tome2 p23), - rappeler que toutes les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation doivent être couvertes par la sécurité incendie, 		<p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

2 - SUR LE REGLEMENT

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
	Conseil Départemental	<ul style="list-style-type: none"> - autoriser les travaux d'aménagement d'infrastructures routières, - respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie départementale - préciser les règles d'installation des portails le long des RD, - interdire l'accès direct de la parcelle E 1110 à la RD 242, - présenter les projets de desserte de la zone AU nécessitant une jonction avec la voirie départementale et d'aménagement des cheminements doux le long de la voirie départementale au Département pour validation, - préciser les règles d'implantation des nouveaux arbres le long des RD, - mettre en cohérence l'article Nr2 du règlement avec l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme - préciser, dans l'article Nr10 la notion de végétaux, 		<p>Entretien et non aménagement pour des nouvelles infrastructures routières</p> <p>OK</p> <p>Ne pas laisser des parcelles enclavées, urbanisables le long des R.D</p> <p>A voir</p> <p>OK</p> <p>A voir si utile ?</p> <p>OK à voir</p> <p>?</p>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

2 - SUR LE REGLEMENT

NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE	
DDTM		<ul style="list-style-type: none"> - joindre un tableau de correspondance des anciens et nouveaux articles du Code de l'Urbanisme (livre 1°) - préciser la largeur de la servitude liée au classement sonore des RD 14 et RD140E2, 		<p>A prendre en compte</p> <p>A voir</p>
CHAMBRE D'AGRICULTURE		<ul style="list-style-type: none"> - autoriser les habitations des exploitants dans un rayon de 100m autour des bâtiments agricoles (au lieu de 50m), - intégrer les règles de constructibilité en zone A, - ne pas entraver la diversification des exploitations, - limiter les extensions des bâtiments à 50m² en une seule fois, - autoriser les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques en zone Ap - Autoriser les constructions nécessaires aux activités agricoles en zone N. 		<p>A prendre en compte</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p>
COMITE REGIONAL DE LA CONCHYLICULTURE		<ul style="list-style-type: none"> - adopter un règlement adapté aux espaces déjà construits, - autoriser la création de nouvelles cabanes ostréicoles. 		<p>A prendre en compte</p> <p>OK</p>
RTE		<ul style="list-style-type: none"> - préciser la notion "d'ouvrage spécifique", 		<p>A voir</p>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

2 - SUR LE REGLEMENT

NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE	
	CDPENAF	<ul style="list-style-type: none"> - réduire la hauteur autorisée pour les extensions en zones A et N. 		Hauteur 7,5m maximum
	CAUE	<ul style="list-style-type: none"> - rectifier les dispositions (zones UA article 5) en contradiction avec l'urbanisme des bourgs historiques et des villages, - ne pas renforcer le découpage parcellaire en drapeau, - implanter, sauf exceptions, les bâtiments à l'alignement des votes existantes ou à créer, - réduire la proportion envisagée des toitures terrasses, - supprimer les prescriptions concernant les éléments de toiture, - ne pas accepter de vérandas visibles depuis l'espace public, - mettre en lien la hauteur des bâtiments et celle des bâtiments déjà existants (zone Nr et A) plutôt qu'une hauteur maximum, - valoriser le grillage à moutons en zone de marais, 		<ul style="list-style-type: none"> OK OK OK Ne pas réduire 50% maxi Non OK OK OK

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

2 - SUR LE REGLEMENT

NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
CARA	<ul style="list-style-type: none">- ajouter les piscines dans la définition des annexes,- modifier le nombre de destinations des constructions en accord avec l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme,- préciser que la surface de plancher ne comprend pas les surfaces dédiées au stationnement des véhicules,- justifier l'existence d'une disposition concernant les peintures et hydrocarbures (article UA2),- préciser si l'obligation de réaliser des aires de stationnement s'applique pour les changements de destination (article UA11),- repérer l'espace proche du rivage sur le plan de zonage (article A2),- prévoir l'avis de la CDPENAF (article A2 et N2),- supprimer la possibilité d'assainissement non collectif en zone AU (sans objet),- intégrer l'implantation des dispositifs d'assainissement non collectif pour l'implantation des bâtiments sur la parcelle.	A prendre en compte OK OK OK A voir ! OK OK OK	

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
1		LE CLASSEMENT		
	DDTM	<ul style="list-style-type: none"> - classer en zone U les grands secteurs de l'enveloppe urbaine (comptés en intensification) - justifier la zone N en bordure de la rue principale (à la place de U), - prendre en compte ou justifier la mutation du foncier bâti, - prendre en compte le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, - prévoir éventuellement une aire de petit passage, 		<ul style="list-style-type: none"> - OK - Pas justifier à supprimer - Pas d'obligation - Pas d'obligation
07	M. Mme HORSEAU Jacky (rue du centre) Parcelle E02 3490.	<p>Le fond de cette parcelle est classé EBC Ils ont le projet de donner le fond de la parcelle à leur fille pour une construction. Ils demandent la suppression du classement EBC.</p>	<p><i>S'agissant d'un classement concernant ponctuellement une parcelle et non un secteur, le classement en EBC pourrait être supprimé.</i></p> <p><i>Avis favorable sous réserve que la construction préserve le boisement existant.</i></p>	<p>Avis favorable en préservant le boisement existant.</p>
08	Mme MASSIERE Marie Christine (rue de la sablière) Parcelles G02 424, 437, 438, 439, 440.	<ul style="list-style-type: none"> - Elle souligne le danger de la proximité des arbres et d'une ligne électrique de moyenne tension et suggère leur suppression, - elle fait observer l'incohérence du classement en EBC du secteur (faible densité du boisement et qualité des essences) qui devrait pouvoir être constructible pour favoriser la densification. 	<p><i>Le classement en EBC n'est pas incohérent qui concerne, pour la plupart, des fonds de jardins ne pouvant recevoir que des constructions en drapeau.</i></p> <p><i>Avis défavorable.</i></p>	<p>OK</p>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
10	M. BOURDEAU Julien (route du magarin) Parcelles 2669, 2671, 2673, 2675 (actuellement A01 3882, 3885, 3887)	Il a 2 propositions : - le repreneur souhaite agrandir le garage Peugeot et bâtir sa résidence, - un promoteur envisage de créer 4 logements locatifs. Le fond de ces parcelles est classé en EBC et empêche ces projets. De plus, le document graphique du projet ne semble pas à jour (une partie de la zone EBC est occupée par le parking du garage) et les arbres ou sont tombés lors de tempête Amélie, ou devront être abattus suite aux plaintes des voisins (racines envahissantes). Il souhaite la suppression de la zone EBC sur ses parcelles.	'objectif du projet étant, notamment, de densifier le centre bourg, il serait intéressant d'avoir des habitations proches du centre bourg. En outre, la pertinence du classement en EBC ne paraît pas évidente. Avis favorable	OK <u>Annotation Service Urbanisme :</u> Terrain adjacent – remarque n° 29 ci-dessus
13	Mme MALHERBE Dominique (route de la Tremblade) Parcelles A02 865, 1968, 1970.	Elle agit en tant que curatrice de son fils M. Rousselot Jean. La parcelle est classée en zone N et EBC.	Terrain situé au 2° rang par rapport à la route de La Tremblade, à la limite de la zone déjà urbanisée. Entouré de constructions sur 3 côtés et accessible par l'impasse des tulipes. Présente un risque de construction en drapeau. Parcelle densément boisée. Avis défavorable	OK
23	Consorts GABORIT (Allée des 30 œufs) Parcelles E 1170, 3007, 3245	Classées en zone UB. La parcelle E 3007 est classée en EBC. Les autres parcelles sont classées en zone EBC le long de la rue des 30 œufs. Ils souhaitent pouvoir ouvrir un portail pour desservir chaque parcelle.	Après visite, le classement en EBC s'avère incontestable : boisement de qualité et de densité moyenne. L'espacement entre les arbres qui bordent l'allée de 30 œufs permet sans abattage d'ouvrir les portails sous réserve de franchir la zone EBC.	OK Faire des passages dans l'EBC pour accéder aux parcelles constructibles enclavées.
29	Mme ROY-DUCHEMIN Marie-Anne (25 rue du centre) Parcelles E02 2276, 3270	Classées en zone UB. La parcelle E2276 est classée en EBC, de même que le fond des parcelles adjacentes	Boisement dense qui justifie le classement en EBC. Avis défavorable	La surface de la part en EBC est à diminuer. Avis Favorable <u>Annotation Service Urbanisme :</u> Terrain adjacent – remarque n° 10 ci-dessus

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
32	Mme Marie Michenot (rue Michenot) Parcelle G 2101	Anne-Daniel Classée en zone UB/EBC. Un certificat d'urbanisme de cette parcelle a été accepté le 23/01/2019. C'est la seule parcelle classée EBC du quartier. Elle demande la suppression du classement EBC évitant une situation de dent creuse de la parcelle.	<i>C'est la seule parcelle classée EBC du quartier. Mais dans un environnement général boisé. La qualité du boisement justifie le classement. Avis défavorable</i>	Seule une partie peut être constructible côté route départementale D. Michenot Avis favorable partiel
37	M. CAUCHOIX Sylvain (46 route de l'Ortuge) Parcelle F1685	Classée en zone UB. Le fond de sa parcelle est classé en EBC alors qu'il n'y a plus d'arbres (coupés à la suite de contentieux avec les voisins). Demande la suppression du classement en EBC qui donne chemin de Théon où se trouvent les arrivées d'eau et d'électricité	<i>Les boisements sont insignifiants et ne justifient pas le classement. Avis favorable.</i>	OK
42	M. FABRE Bernard (35 rue Abel Guerin) Parcelle OE 1855	Classée en zone UB et le fond classé EBC. A un projet de construction dans le fond de sa parcelle (seul emplacement possible pour une maison) Demande la suppression du classement du fond de parcelle en EBC (serait d'accord pour conserver un classement en EBC sur 5 m de largeur).	<i>Le fond de la parcelle est boisé à l'identique des parcelles voisines. Pour des raisons de cohérence, le classement s'avère pertinent. Avis défavorable.</i>	OK
45	M. Mme ETOURNEAUD (25 allées des petites grâles) Parcelles E 216, 217, 218, 219	Classées en zone UB et EBC. Il considère comme une spoliation le gel des espaces boisés. Il demande la suppression du classement EBC.	<i>Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées. Avis défavorable</i>	La parcelle 218 n'est pas pertinente en boisement. Avis favorable pour cette parcelle
46	M. PAGES Marc (62 route de Guillaume) Parcelles E 571, 572, 573 classées en zone N/EBC	Il conteste : - la cohérence du classement en N des parcelles route de la Guillaume, situées à proximité du centre-ville, face à un quartier pavillonnaire, - le caractère boisé de la zone (surtout des taillis et buissons). Ce zonage constitue une rupture d'égalité entre les différents propriétaires de la zone. Demande le même classement que la parcelle voisine non classée EBC.	<i>La parcelle voisine n'est pas classée en EBC, mais, comme pour toutes les autres parcelles non construites situées à proximité, le classement en zone N en empêche la constructibilité. Avis défavorable au déclassement de la zone EBC.</i>	OK

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
51	M. Mmes AUBERT Jean, Dominique, Bérénice Parcelles D 509, 1801, 301 classée en zone AU.	Alors qu'ils ont été contraints par le périmètre de protection de l'église, ils craignent la dévalorisation de leur bien et une urbanisation de masse.	L'ensemble des parcelles situées du côté de la route où se trouve la maison ne fait plus partie du périmètre de protection. Néanmoins la proximité et la co-visibilité avec le monument doit appeler une certaine exigence architecturale ; l'urbanisation "de masse" évoquée découle de dispositions législatives imposant aux communes la densification des centre bourg.	Prendre acte des remarques !
52	M. GUILLIORT Pierre Parcelles E 3153, 235	Classées en zone UB et EBC. Il n'y a pas de boisement sur ces parcelles. Il demande la suppression du classement en EBC.	Avis favorable	OK <u>Annotation Service Urbanisme :</u> Parcelle E3153 ?
58	Indivision VIOLETT (route du Billéau) Parcelles E 1846	Classée en zone UB et EBC. Terrain constructible faisant partie d'un lotissement. Sur un côté 2 maisons ont été édifiées, sur l'autre côté des bois et friches. Demande la suppression du classement EBC (le terrain n'est pas boisé et est entretenu) pour permettre la vente pour construire une maison.	La parcelle est partiellement boisée et justifie le classement EBC. Avis défavorable	OK
59	Mme MORLET Gwenaelle (allée des sports) Parcelle E 1425 classée UB et EBC.	Elle a fait une demande de permis de construire qui a fait l'objet d'un sursis à statuer au motif de classement en EBC dans le projet de PLU. La zone est entièrement urbanisée et des permis de construire ont été accordés récemment à des parcelles attenantes (E 1421, 1423, 3875, 3876, 3877). Elle demande la suppression de ce classement.	Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées. Située dans un environnement déboisé. Avis favorable.	Parcelle peu boisée, coincée entre l'allée des sports et des constructions. Respecter le boisement <u>Annotation Service Urbanisme :</u> Parcelle E 1421 : un PC a été déposé et est en sursis à statuer Parcelle E 1423 : pas de demande d'urbanisme sur cette parcelle Parcelles 1422 et 1424 ont été divisées en parcelles : 3875 – 3876 et 3877 par DP du 19/06/18 (droit à construire jusqu'au 19/06/2023)

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
61	Mme GODY Alice (route du Billeau) cf. observation n°69. Parcelles E 3676, 3678 classées en zone UB et EBC.	Elle conteste le classement en EBC (essences sans intérêt).	<i>Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées. Avis défavorable.</i>	OK
62	M. Mme BESNIER Roland (6 route du Billeau) Parcelles E 2483, 3161, 3162, 3165	Classées en zone UB et EBC pour E3162, 3165. Ils comptent sur la revente de ces parcelles pour assurer leur retraite. Ils demandent la suppression du classement EBC au moins pour la parcelle E 3165.	<i>La qualité et la densité du boisement justifie le classement en EBC. Avis favorable au déclassement de la parcelle E 3165.</i>	La parcelle E3165 ne justifie pas de rester en EBC. Avis favorable pour cette parcelle.
65	Mme MAYER Sylvie (11 route de la sablière) Parcelle E 1421 classées en zone UB et EBC.	Ce terrain est enclavé entre des habitations existantes ou en construction et le boisement est diffus et de mauvaise qualité. Elle demande la suppression du classement en EBC.	<i>Le boisement est insignifiant et la parcelle entourée de constructions (existante ou à venir) sur des parcelles déboisées. Avis favorable</i>	OK
67	M. GENDRE Thierry (allée de la Génétrie) Parcelle E 2359.	Classée en zone UB et EBC. Cette parcelle, naguère boisée, a été déboisée sous pression du voisinage (nuisances, peur d'une chute ...). Actuellement, elle est vide. Il a demandé un permis de construire et s'engage à replanter des arbres moins gênants pour le voisinage.	<i>Avis favorable à la suppression du classement en EBC.</i>	Avis favorable à condition de replanter des arbres de qualité. OK
75	PEROT Sophie (62 rue du Montil)	Complément à l'observation n° 72.		Bon

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
82	<p>M. Mme LORPHELIN Dominique (Rue de la sablière) Parcelle E 1425, classée UB et EBC.</p>	<p>Ils ont fait une demande de permis de construire qui a fait l'objet d'un sursis à statuer au motif de classement en EBC, dans le projet de PLU. La zone est entièrement urbanisée et des permis de construire ont été accordés récemment à des parcelles attenantes (E 1421, 1428).</p>	<p>Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées. Située dans un environnement déboisé, Avis favorable.</p>	<p>Parcelle peu boisée, coïncée entre l'allée des sports et des constructions. Respecter le peu de boisement</p> <p><u>Annotation Service Urbanisme :</u> Parcelle E 1421 : un PC a été déposé et est en sursis à statuer Parcelle E 1423 : pas de demande d'urbanisme sur cette parcelle Parcelles 1422 et 1424 ont été divisées en parcelles : 3875 – 3876 et 3877 par DP du 19/06/18 (droit à construire jusqu'au 19/06/2023) Parcelle E1428 => maison de 2006</p>
89	<p>M. MESMANN François (route des Piffrières) Parcelle E 1425 classée UB et EBC.</p>	<p>Les EBC : - leur délimitation paraît impossible, leur construction est artificielle et leur intégrité difficile à faire respecter, - La zone environnante à sa parcelle est entièrement urbanisée et des permis de construire ont été accordés récemment à des parcelles attenantes (E 1421, 1428). C'est plus une dent creuse qu'un EBC. Une action en justice est en cours.</p> <p>Les zones AU : - 8 zones sur 16 sont en périphérie et cela ne participe pas à la densification du bourg. La part des logements sociaux, qui va de 25% à 75% (pour les propriétés communales), aura des conséquences financières pour les propriétaires. Les taux ne sont ni argumentés, ni justifiés. Ces choix contraignent au principe d'égalité des citoyens. - la zone des Piffrières-sud est constituée d'une seule parcelle, sans tout à l'égout et en impasse. Les parcelles 2813 et 2814 (mitoyennes) possèdent les raccordements et ouvrent sur la rue de l'église. Elles sont classées en Ap alors qu'elles pourraient être en AU. Ce classement paraît arbitraire et contrevenir également au principe d'égalité des citoyens.</p>	<p>Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées. Située dans un environnement déboisé, Avis favorable.</p>	<p>OK</p> <p><u>Annotation Service Urbanisme :</u> Parcelle E 1421 : un PC a été déposé et est en sursis à statuer Parcelle E 1423 : pas de demande d'urbanisme sur cette parcelle Parcelles 1422 et 1424 ont été divisées en parcelles : 3875 – 3876 et 3877 par DP du 19/06/18 (droit à construire jusqu'au 19/06/2023) Parcelle E1428 => maison de 2006</p>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
94	MBA avocats p.c./ M. GENDRE Thierry (allée de la Généterie)	Propriétaire de la parcelle E 2359 classée en zone N. cf. observation n° 67 et réponse faite à cette observation		
99	<p>Indivision MESMANN (route de la Sablière et le Montil)</p> <p>Parcelle E 1425 classée UB et EBC (route de la Sablière).</p> <p>Parcelles ZI 167, 173, 172, 171, 170, 180, 179 (le Montil)</p>	<p>Insincérité du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone environnante à la parcelle est entièrement urbanisée et des permis de construire ont été accordés récemment à des parcelles attenantes (E 1422, 1424) ; - le classement en EBC ne concerne que la parcelle 1425, constituée de taillis, qui ne constitue pas un "ensemble forestier significatif" ; la parcelle E 2096 de l'autre côté de la rue qui comporte le même type de boisement, n'a pas été classée EBC ; - la parcelle a fait l'objet d'une division parcellaire et le classement en EBC entraîne une perte financière importante ; - aucun sursis à statuer n'a été opposé pour les parcelles E1422, 1424 (contrairement à la E1425) ; <p>Le déclassement de la parcelle E 1425 en EBC est demandé</p> <p>Densification urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conteste le classement de certaines parcelles (D 2977, 2588, 2827, 2813, 2814) en zone Ap) qui avantagerait le propriétaire - conteste le classement du Montil en zone N, d'autant plus que de nombreux permis de construire ont été accordés malgré les arguments opposés à l'indivision ; <p>Le déclassement de la zone du Montil en N est demandé.</p>	<p>Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées.</p> <p>Située dans un environnement déboisé,</p> <p>Avis favorable. (Parcelle E 1425)</p> <p>Cette demande rejoint d'autres demandes de même nature sur le quartier du Montil. Il n'est pas possible d'accéder à cette demande sauf à modifier structurellement le projet.</p> <p>De plus, la loi littorale s'applique à l'ensemble de la commune et n'autorise l'urbanisation nouvelle qu'en continuité des agglomérations.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>OK pour la parcelle E1425</p> <p><u>Annotation Service Urbanisme :</u> Parcelle E 1421 : un PC a été déposé et est en sursis à statuer Parcelle E 1423 : pas de demande d'urbanisme sur cette parcelle Parcelles 1422 et 1424 ont été divisées en parcelles : 3875 – 3876 et 3877 par DP du 19/06/18 (droit à construire jusqu'au 19/06/2023) Parcelle E1428 => maison de 2006</p>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
107	<p>MBA Avocats p.c./ M. TOLLEMER Michel (3 route des Renouilleaux) Parcelle E 3524 classée en UB en EBC.</p>	<p>Ils ont demandé un permis de construire et fait abattre les arbres du terrain. Ils demandent la suppression du classement EBC.</p>	<p>L'article L 113-1 du code l'urbanisme précise que "les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer". Le classement de cette parcelle est pertinent dans un environnement boisé en harmonie avec les fonds de jardins proches. Avis défavorable</p>	<p>Le boisement des parcelles environnantes ne justifie pas le boisement de la parcelle aujourd'hui déboisée. Je propose de la reclassé en UB pour ne pas avoir une friche en milieu urbain.</p>
110	<p>M. Mme SZEGDA (7 allées des 30 œufs) Parcelles E 2356, 1518.</p>	<p>Une bande de leurs parcelles, le long de l'allée des 30 œufs est classée EBC. Ils demandent le déclassement de la zone EBC.</p>	<p>Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées. Ce classement concerne également les parcelles voisines et la parcelle en face. Avis défavorable.</p>	<p>OK</p>
111	<p>M. Mme BAIET Raphaël (59 route de la Sablière) Parcelles G 1450, 1452, 2412, 2414,</p>	<p>Classées en zone UB et EBC. Le classement en EBC empêche la construction d'un garage nécessaire à l'entreprise. Il n'y a plus de bois.</p>	<p>Avis favorable au déclassement de la parcelle E 2412 pour favoriser l'activité professionnelle</p>	<p>OK pour la parcelle E2412 pour l'activité</p>
113	<p>M. GLEMEE Jean-Claude Pôle de santé de la Sablière</p>	<p>Les parcelles du fond du pôle de santé sont classées UB et EBC et empêche l'extension du centre.</p>	<p>Avis favorable au déclassement</p>	<p>Avis favorable en UB pour l'extension du Pôle Santé. 3 parcelles concernées.</p>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

2		LE ZONAGE	
N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE
	CDPENAF	<ul style="list-style-type: none"> - diminuer les EBC, - réduire le zonage Ap, - mieux phaser les zones AU, 	DECISION DU MAIRE
	CHAMBRE D'AGRICULTURE	<ul style="list-style-type: none"> - identifier sur le cadastre et préciser l'usage des bâtiments pour apprécier la pertinence du zonage, - zoner les bassins d'eau pluviale >2ha dans l'espace urbanisé (au lieu de la zone A), 	
	COMITE REGIONAL DE LA CONCHYLICULTURE	<ul style="list-style-type: none"> - laisser en zone AOr de toutes les zones de marais salés (au lieu de Nr et NrO) 	
	CDNPS	<ul style="list-style-type: none"> - remplacer certains EBC dans le bourg par une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, - maintenir une partie des EBC proposés au déclassement, - revoir la délimitation de certains secteurs proposés au déclassement, - Mettre en place des indicateurs de suivi des classements. 	

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
01	M. SEGUIN Stéphane (Route de l'Espic) Parcelles F1723, F297, F315	Propriétaire, depuis 20 ans, d'un terrain classé en zone N et EBC. Ces parcelles étaient constructibles. Il souhaite y construire sa résidence principale. Un certificat d'urbanisme pour construire sa maison été refusé début 2019 alors qu'il y a des maisons autour. Demande que la parcelle soit constructible.	<i>Les parcelles sont classées en zone N (en limite de zone) et en EBC : elles sont en position de dent creuse entre la zone A et la zone N. Même si elles étaient rattachées à la zone A, la constructibilité serait limitée. Avis défavorable.</i>	OK
02	Mme VALLEJO Josiane (route de Guillaume)	Propriétaire d'un grand terrain en 2 parcelles (une bâtie, une destinée à la vente). Elle craint le risque de préemption liée à la zone AU qui coupe sa parcelle. Elle souhaite que sa parcelle (secteur AU) puisse être classée comme sa parcelle (zone UB).	<i>Le reclassement de cette parcelle en UB serait en contradiction avec la volonté d'éviter des constructions en drapau dans les fonds de jardin. Avis défavorable.</i>	Favorable à classé la parcelle en UB. Zone AU très importante et défavorise les habitants proches avec des fonds de jardin bien aménagés.
03	Mme NAUDIN-VACHER Chantal (Route du Fief de la Roche) Parcelles (D 1486, 1798, 1799, 2448, 2449)	Propriétaire de plusieurs achetées constructibles. Une nouvelle maison vient d'être construite à côté. Elle souhaite que l'ensemble de sa propriété soit constructible.	<i>Le projet prévoit un classement en zone N de ces parcelles et des parcelles environnantes à des fins de protection et de limitation de l'extension urbaine. La constructibilité y est limitée. Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées. Avis défavorable.</i>	OK

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
04	<p>Mimes HILAIRE Catherine et Véronique (Route du Montil) Propriétaires indivis de la parcelle D1803.</p>	<p>Cette unité foncière unique a été divisée en 2 zones dans le projet (UB et AU). Elles souhaitent le reclassement de la partie AU en zone UB.</p>	<p><i>S'il y a une erreur de zonage, la pertinence de la zone AU (secteur de l'église OAP n°14), réduite à la parcelle D01 3010, est remise en question. Avis favorable si erreur de zonage.</i></p>	OK
05	<p>Mme GALERON (Route du Cailleau) Parcelles A903 et A905 (actuellement A02 1997)</p>	<p>Elle demande pourquoi ce terrain n'est plus constructible alors qu'elle désire en vendre une partie.</p>	<p><i>Cette parcelle est située dans un triangle inséré entre 3 routes. Ce triangle ainsi que les parcelles contigües, enclavées en zone N, a été classé en zone A. A défaut un classement en zone N s'imposerait. La constructibilité de cette parcelle est limitée. Avis défavorable.</i></p>	OK
06	<p>Mme FAVRE (Impasse des tulipes) Parcelle A02 860 (actuellement A02 2137).</p>	<p>Elle a un projet de construction d'une résidence principale pour son fils. Le terrain n'est plus constructible (zone N + EBC).</p>	<p><i>Terrain situé au 2° rang par rapport à la route de La Tremblade. La parcelle est située à la limite de la zone déjà urbanisée, elle est entourée de constructions sur 3 côtés et accessible par l'impasse des tulipes. Avis favorable à la modification de la délimitation de la zone UB pour répondre partiellement à la demande.</i></p>	Prolonger la zone UB 2056. 2104.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
09, 09 bis	Mme GOULEVENT Marine (Rue du vinet) Parcelles D03 1177, 1180, 1758.	La parcelle 1177 a été incluse dans la zone AU (secteur 10 des OAP - la champagne) alors qu'elle a un projet de construction de logement localif avancé. Elle demande le reclassement en zone UB (comme les parcelles voisines).	<i>Sur le plan cadastral apparaît bien la demande de permis de construire. Il semble que cette parcelle ait été incluse à tort dans la zone AU. Avis favorable.</i>	OK
11	M.DOUTEAU Jean-Claude (Route du Billeau) Parcelles G01 1384, 1914.	La parcelle 1384 est classée en zone UB et la parcelle 1914 contigüe (sur laquelle il habite) en zone N. Il a signé un compromis de vente de la parcelle 1384 le 4 septembre 2019. Il ne conteste pas le classement la parcelle 1914 en zone N, mais il souhaite qu'une bande de terrain de 28m x 5m soit sortie de la zone N pour permettre un accès à la parcelle 1384.	<i>Avis favorable.</i>	OK
12	M. POUPEAU Philippe (camping Belle Etoile) Parcelles E01 66, 3389, 3390 (Camping Belle Etoile).	Il envisage d'acquérir les parcelles E01 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 pour développer son activité et, notamment, créer une piscine extérieure. A cette fin, il souhaite un classement de ces parcelles dans le secteur NK.	<i>Avis favorable.</i>	OK
14	Mme ROY-DUCHEMIN (rue du centre) Parcelles E01 713, 715.	Ces parcelles situées en bordure de rue sont classées en zone N, formant une enclave dans la zone UA. Elle demande le classement en zone UA.	<i>Le classement de ces parcelles en zone N constitue une incohérence dans l'alignement de la rue du centre. Avis favorable.</i>	OK

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
15	<p>Mme GOMET Liliane (route de la simandière) Parcelles G 2492, 2493, 917.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les 2 premières parcelles étaient classées en zone AU lors d'un précédent projet de PLU, - La dernière est enclavée en zone N. <p>Elle demande le reclassement en zone UB.</p>	<p>- La partition des parcelles (2492, 2493) en zone N et UB n'est pas incohérente. Elle rattache le fond de la parcelle à la zone N environnante.</p> <p>- La parcelle 917 est incluse dans ladite zone naturelle avec une vingtaine d'autres parcelles très étroites et tout en longueur. Avis défavorable.</p>	<p>Impossible de prendre en compte cette demande sans satisfaire les requêtes des voisins propriétaires et de remettre en cause le PADD et la cartographie (nombre de parcelles...)</p>
16	<p>Indivision de MONTALEMBERT (Le prieuré) Parcelles D 1296, 1297, 2807, 2808, 2809, 2812, 2813, 2814.</p>	<p>Ces parcelles, d'environ 3 ha, sont classées dans le secteur Ap (secteur agricole d'intérêt paysager).</p> <p>L'indivision souhaite reprendre le projet de lotissement initié en 2007 (approuvé par le Maire).</p> <p>Elle demande le reclassement en zone AU (comme précédemment) pour sa réalisation.</p>	<p>cf. observation n° 93</p>	<p>Zone AU ou A</p> <p>A voir</p>
17	<p>M. BRETIN Patrick (chemin des Mouriers) Parcelle G 561.</p>	<p>Propriétaire de la parcelle G 561 classée en zone A, alors qu'elles étaient classées en zone U.</p> <p>Il s'agit d'une zone urbanisée jusqu'à la parcelle 815 incluse, desservie par une route, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et par le ramassage des ordures.</p> <p>Il demande le reclassement en zone U pour un projet de construction de maison individuelle.</p>	<p>Le triangle formé par les parcelles G 446 à 817/1558, pourrait, sans dommage être classé en zone UB. Ce triangle ne correspond pas à la définition de la zone A: "constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole)".</p> <p>De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en EBC. Avis favorable.</p>	<p>OK</p> <p>Voir demande groupée</p>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
18	<p>Mme RAVAUD MAURIC Marie (Chemin des mouriers) Parcelles G 8125, 825, 1272, 1273 1558</p>	<p>Classées en zone A, alors qu'elles ont toujours été classées en zone U. Il s'agit d'une zone urbanisée jusqu'à la parcelle 815 incluse, desservie par une route, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et par le ramassage des ordures. Elle demande le reclassement en zone U.</p>	<p><i>Le triangle formé par les parcelles G 446 à 817/1558, pourrait, sans dommage être classé en zone UB. Ce triangle ne correspond pas à la définition de la zone A: "constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole)". De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en EBC. Avis favorable.</i></p>	<p>OK Voir demande groupée</p>
19	<p>M. Mme CLAISE Philippe et Joëlle (Chemin du champ joil) Parcelles G 817 et 816</p>	<p>Classées en zone A, alors que la parcelle G 817 était classée en zone U. Il s'agit d'une zone urbanisée jusqu'à la parcelle 817 incluse, desservie par une route, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et par le ramassage des ordures. Ils demandent le reclassement en zone U.</p>	<p><i>Le triangle formé par les parcelles G 446 à 817/1558, pourrait, sans dommage être classé en zone UB. Ce triangle ne correspond pas à la définition de la zone A: "constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole)". De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en EBC. Avis favorable.</i></p>	<p>OK Voir demande groupée</p>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
24	<p>M. GUILLEMARD Louis (16 route de la grange) Parcelles G 1818, 1820 classées en zone N.</p>	<p>Achetées en 2017, les propriétaires ont fait, depuis, plusieurs demandes de permis de construire refusés pour divers motifs (expression architecturale, assainissement). En juin/juillet 2019, accord de la mairie et de la CARA. Entre temps, proposition de classement du terrain en zone N (quelques maisons en périphérie). Ils demandent le reclassement en zone UB.</p>	<p>Le reclassement de cette parcelle en UB constituerait une exception dans la zone. Cependant, la présence d'autres constructions à proximité et l'avancement de leur projet pourrait expliquer de rattacher les parcelles G 1820 et G216 (contiguë) à la zone UB adjacente. Ce reclassement ne concernerait que la partie la plus profonde de la parcelle, la voie d'accès vers la route de la grange restant classée en zone N. Avis favorable.</p>	<p>OK</p>
25	<p>M. BONNEVIN Alain (56 à 60 route de la Simandière)</p>	<p>Classées en zone N. A déjà réalisé un (6 lots) en bordure de route. A investi des sommes importantes dans l'aménagement des infrastructures demandées par la mairie (voirie, eaux pluviales, arrachage d'arbres...) surdimensionnées pour tenir compte de l'aménagement des 2 parcelles du fond et déposé un permis d'aménagement. Il demande la constructibilité de ses 2 parcelles.</p>	<p>L'acceptation de cette demande ne prendrait en compte que l'aspect financier du projet, au détriment de la cohérence de la totalité de la zone N concernée. Avis défavorable.</p>	<p>Impossible de prendre en compte cette demande sans satisfaire les requêtes des voisins propriétaires et de remettre en cause le PADD et la cartographie (nombre de parcelles...)</p>
27	<p>M. GUILLIORIT Pierre (allée des petites grêles) Parcelles E 3312, 3317, 3313, 3314, 3318,</p>	<p>Classées en zone AU. Ces parcelles ont fait l'objet d'un permis d'aménager et desservies par des réseaux privés. Il demande que ses parcelles soient reclassées en zone UB.</p>	<p>Avis favorable.</p>	<p>OK</p>
28	<p>M. ORION Jean-Claude (les vallées) Parcelles ZC 18, 19.</p>	<p>Classées en zone A. Il demande la constructibilité de ses parcelles</p>	<p>Toutes les parcelles contiguës sont classées en A. Avis défavorable</p>	<p>OK</p>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
30	M. BIDEAU François (route du bois du breuil) Parcelles F 952, 953	Classées en zone N. Ces parcelles étaient antérieurement constructibles et sont proposées au classement en zone N ; Il demande le classement en zone constructible.	Ces parcelles sont situées au cœur d'une zone naturelle et il n'est pas souhaitable de faire une exception sans dénaturer la zone. Avis défavorable	OK
31	M. BRETIN Patrick (chemin des mourières) -	Complément de l'observation n°17	cf. observation n° 17	Voir demande groupée
33	Mme GUIBERT Micheline (Route du fief de la roche) Parcelles D 1739, 485	Classées en zone N Elle demande que : - la parcelle 485 soit constructible sur 1000m2 en bordure de la route, - le quartier redevenne classé en UB sauf pour la périphérie visible depuis la route de Royan qui mérite un classement N.	Le projet prévoit un classement en zone N de l'ensemble du quartier à des fins de protection et de limitation de l'extension urbaine. La constructibilité y est limitée. Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées. Avis défavorable.	OK
35	M. Mme MENARD James et Claudette (route de Guillaumine) Parcelles E 776, 777, 778, 779	Classées partiellement en zone UB à côté du secteur AU du cimetière (OAP n°9). Le fond de la propriété a été classé en zone AU (de même pour les voisins). Ils craignent la surpopulation de ce quartier calme. Ils demandent le reclassement des parcelles en zone UB.	Le reclassement de cette parcelle en UB serait en contradiction avec la volonté d'éviter des constructions en drapreau dans les fonds de jardin. Avis défavorable.	Parc, fond de jardin superbe n'a pas lieu d'être mis en AU. Pas de drapreau car la maison occupe la largeur du terrain. Avis favorable.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
38	<p>M. PEROT François (route du Montil) Parcelles D807, 1511</p>	<p>Classées en zone N. Ces parcelles étaient classées en UB (comme l'ensemble du Montil). Elles sont en position de dent creuse dans un ensemble urbanisé. Les laisser à l'état naturel présenterait un risque pour le voisinage (faune et flore incontrôlées). Demande le classement, par précaution, en zone UB ou AU.</p>	<p><i>Cette demande rejoint d'autres demandes de même nature sur le quartier du Montil. Il n'est pas possible d'accéder à cette demande sauf à modifier structurellement le projet. De plus, la loi littorale s'applique à l'ensemble de la commune et n'autorise l'urbanisation nouvelle qu'en continuité des agglomérations. Avis défavorable.</i></p>	OK
39	<p>Mme ROUXEL Christiane (66 route du Montil) Parcelles D 2961, 2960,2950</p>	<p>Classée en zone N. Elle souhaite vendre les parcelles D 2961, 2950 pour une construction. Elle conteste que ces parcelles relèvent de la loi de densification urbaine et demande le reclassement en zone UB.</p>	<p><i>Cette demande rejoint d'autres demandes de même nature sur le quartier du Montil. Il n'est pas possible d'accéder à cette demande sauf à modifier structurellement le projet. De plus, la loi littorale s'applique à l'ensemble de la commune et n'autorise l'urbanisation nouvelle qu'en continuité des agglomérations. Avis défavorable.</i></p>	OK
40	<p>Mme GILLY Arielle (route des petits bois) Parcelle G 511 classée en zone UB, G 510 en zone N</p>	<p>Demande le classement de la parcelle G 510 en zone UB.</p>	<p><i>Cette parcelle est classée en zone N, comme toutes les parcelles situées derrière les constructions en bord de rue. Avis défavorable.</i></p>	OK

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
41	M. GOYAUX Christian (route de Champagnolles) Parcelle ZA 23	Classée en zone N. Cette parcelle, en bordure de route jouxte le lotissement des Gautières. Cette parcelle, constituée d'une prairie, n'est plus constructible et n'est pas exploitable par un agriculteur. Il est obligé de la protéger pour éviter l'installation de gens du voyage. Il demande le classement de cette parcelle en zone UB ou AU (serait d'accord pour l'implantation de logements sociaux).	Avis favorable à un classement en zone AU de cette parcelle d'environ 4 600m ² . A voir avec DDTM.	A voir !
43	M. MADELMOND Jean-Paul Chemin des mourriers Parcelles G 1270, 1271, 1720	Classées en zone A alors qu'elles étaient classées en zone UB. Il s'agit d'une zone urbanisée jusqu'à la parcelle 815 incluse, desservie par une route, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et par le ramassage des ordures. Il demande le reclassement en zone UB.	Le triangle formé par les parcelles G 446 à 817/1558, pourrait, sans dommage être classé en zone UB. Ce triangle ne correspond pas à la définition de la zone A : "constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole)". De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en EBC. Avis favorable.	Voir demande groupée OK
47	M. Mme ESTEVE Guy (61 route du Billeau) Parcelles 1126, 2050, 2053	Classées en N (UB dans le POS) Ils demandent le classement en zone UB.	Ces parcelles, ainsi que toutes les parcelles environnantes situées au sud de la route du Billeau, sont situées en zone N comprenant des éléments de paysages ; il n'est pas souhaitable de les exclure de cette zone, sauf à altérer la cohérence du projet. Avis défavorable.	OK

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
55	<p>Indivision PARISSET (route du Breuil) Parcelles F 946, 947, 948, 949, 950, 954</p>	<p>Classées en zone N. Ils demandent le classement en zone constructible.</p>	<p>Ces parcelles sont situées au cœur d'une zone naturelle comprenant 3 maisons, ne constituant pas un hameau. Faire une exception dénaturerait la zone. Avis défavorable</p>	OK
56	<p>SCI Fief de la Roche (fief de la roche) Parcelles D 2995, 1544, 1546</p>	<p>Classées en zone N et EBC. La SCI souhaite urbaniser cette parcelle (environ 10 logements) et créer un accès direct route du Montil.</p>	<p>Le classement en zone N et en EBC interdit toute construction sur ces parcelles. Avis défavorable.</p>	OK
57	<p>LEVACHE Fabrice (chemin de la Touche Garnie) Parcelles F 724, 725, 726, 1859, 1804</p>	<p>Classées en zone A, perte de valeur. Elles étaient lassées en zone constructible depuis 30 ans, elles sont utilisées pour à des fins professionnelles et taxées à la Cotisation Foncière des Entreprises. Elles font partie d'un projet de construction pour son entreprise non agricole. Il demande le rétablissement en zone UB (comme les parcelles voisines).</p>	<p>Ces parcelles sont à la limite de la zone U. Elles doivent abriter un projet professionnel. Elles peuvent être intégrée à la zone sans constituer une enclave. Avis favorable</p>	<p>Ces parcelles servent aujourd'hui de dépôt pour l'entreprise, elles sont indispensables car il n'y a pas de zone artisanale sur la commune et la maison d'habitation est attenante.</p>
60	<p>M. Mime LE MOUËL Jérôme (Chemin des mouriers) Parcelles G 822, 1721</p>	<p>Classées en zone A. Ils souhaitent le reclassement en zone UB</p>	<p>Le triangle formé par les parcelles G 446 à 817/1558, pourrait, sans dommage être classé en zone UB. Ce triangle ne correspond pas à la définition de la zone A : "constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole)". De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en EBC. Avis favorable.</p>	<p>Voir demande groupée OK</p>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
62	M. Mme BESNIER Roland (6 route du Billeau) Parcelles E 2483, 3161, 3162, 3165	Classées en zone UB et EBC pour E3162, 3165. Ils comptent sur la revente de ces parcelles pour assurer leur retraite. Ils demandent la suppression du classement EBC au moins pour la parcelle E 3165.	<i>Avis favorable au déclassement de la parcelle E 3165.</i>	Avis favorable en classement UB de la parcelle E3165 Annotation Service Urbanisme : Parcelle E3165 ?
64	Famille BONHOMME (le Montil, la Simandière) Parcelles ZI 96, 42, 43, G 1669)	Classées en zone N. Elle développe un argumentaire concernant le traitement de 2 zones constructibles : Le Montil - contestation de l'exclusion de la définition de village au sens de la loi Littoral et de son application brutale au bout de 30 ans : Une certaine d'habitations, - hors de la zone de submersion, - risque de mitage en laissant l'urbanisation en l'état, - proximité du centre bourg (liasons douces possibles), - déséquilibre de l'agglomération à l'ouest, - présence de tous les réseaux, - permis de construire accordés récemment ; La Simandière - - zone proche du centre bourg destinée à recevoir des lotissements, - zone à densifier (contrairement à Taupignac situé à 2 km du centre). Elle conteste le classement de ces 2 zones en N - qui dévalorise le patrimoine familial, - qui générera des contentieux. Elle demande : - le reclassement des parcelles en zone UB, - à défaut soit une compensation financière, soit un échange avec des parcelles constructibles appartenant à la commune (arboretum).	Ces 2 secteurs apparaissaient comme constructibles dans le précédent projet qui n'a pu aboutir car il consommait trop d'espace. Il a été décidé de concentrer le développement de l'urbanisation dans la partie déjà urbanisée de Breuillet. Avis défavorable.	Impossible de prendre en compte cette demande sans satisfaire les requêtes des voisins propriétaires et de remettre en cause le PADD et la cartographie (nombre de parcelles...)
66	Indivision FOURNIER (1 Impasse du champ de la Prade) Parcelles E 3428, 3429, 3430, 3431, 3432, 3433, 3435, 3436, 3437).	Classées en zone N. Ces parcelles étaient classées en zone constructible. La demande reprend une demande formulée en 2016 (1° version du PLU). Elle demande le classement en zone UB au moins de la parcelle E 3428 (siège de la maison d'habitation	Avis favorable au classement en zone UA (par cohérence avec le classement des maisons voisines) de la parcelle E 3428.	Avis favorable pour reclassement en zone UA de la parcelle E3428 qui correspond à la maison d'habitation.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
68	M. GENDRE Thierry (route de la Grange) Parcelle G 553	Classée en zone N. Cette parcelle était constructible (succession liquidée sur cette base). Il demande le reclassement en zone UB.	<i>Cette parcelle est au centre d'une zone classée N et un changement de classement n'est pas souhaitable sauf à dénaturer le zonage. Avis défavorable.</i>	OK
70	Mme FERRIER Danielle (47 route du Billeau) Parcelle E 1134, 1133	Classées en zone N comportant des éléments de paysage. Ces parcelles étaient classées en zone UB (clôturées, encadrées de constructions, alimentées par les divers réseaux). Elle demande le reclassement en UB.	<i>Ces parcelles sont à la limite de la zone N et la zone UB. Un reclassement en UB ne modifierait pas la cohérence de la zone. Avis favorable.</i>	Ne pas mettre ces parcelles en UB serait incohérent par rapport à la voie et aux ouvrages existants. Avis favorable.
72	Succession PEROT Pierre (62 rue du Montil) Parcelles D 807, 1511	Classées en zone N. Elle propose d'aménager ces parcelles (5140m2) selon les critères retenus pour l'OAP n°8 (Magarin) de taille identique, dans le cadre d'un classement AU.	<i>Cette opération est impossible dans le cadre actuel du classement du Montil. Avis défavorable.</i>	OK
79	M. Mme BOULOU D Parcelles C 427, 452, 625,	Classées en zone A. Ils contestent le classement de ces parcelles et des parcelles limitrophes. Incohérence du classement (perte financière, peu de possibilités d'agrandissement).	<i>L'article L 121-8 de la loi Littoral, qui s'applique à l'ensemble de la commune, indique que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants. Les quelques maisons ne constituent pas une agglomération ((urbanisation diffuse) et le hameau traditionnel du Magarin est séparé par une coupure naturelle. Le classement en zone A paraît justifié. Avis défavorable.</i>	OK

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
83	Mme BOLORE Michèle (chemin des mouriers)	Sa propriété est classée en zone A, alors qu'elle a toujours été classées en zone U. Il s'agit d'une zone urbanisée jusqu'à la parcelle 8115 incluse, desservie par une route, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et par le ramassage des ordures. Elle demande le reclassement en zone U.	Le triangle formé par les parcelles G 446 à 817/1558, pourrait, sans dommage être classé en zone UB. Ce triangle ne correspond pas à la définition de la zone A : "constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole)". De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en EBC. Avis favorable.	Voir demande groupée
84	M. SOULARD Serge (impasse du bois de Valent)	1) Propriétaire des parcelles G 2338 à 2350 (la Génêtré), classée en zone N avec des éléments de paysage. Il demande le classement en zone UB. 2) Propriétaire des parcelles G1446, 911 à 914 (la Simandière), classées en zone N. Il ne peut plus les exploiter en vignes (proximité des maisons, promeneurs, traitement). Un projet de lotissement a existé sur ce secteur qui n'a pas abouti. Il demande le reclassement du secteur pour permettre un lotissement 3) Il s'interroge sur la pertinence du classement de l'arboretum en zone AU au détriment des particuliers et du commerce local	1) Les propriétés sont situées à la limite de la zone N, moyennes de la zone UB du Billeau. Le classement en zone N de ce secteur paraît cohérent. Avis défavorable 2) et 3) La législation impose à la commune une densification de l'urbanisation. La prise en compte de cette densification a été faite à travers la création de zones AU à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et a exclu le secteur de la Simandière. Avis défavorable.	Impossible de prendre en compte cette demande sans satisfaire les requêtes des voisins propriétaires et de remettre en cause le PADD et la cartographie (nombre de parcelles...)

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
85	M. SOULARD Guy (allée de la Génétrie)	<p>1) Propriétaire des parcelles E 3645, 3648, 3651, 3653, 3654, 3467 (la Génétrie), classée en zone N avec des éléments de paysage. Ces parcelles étaient constructibles.</p> <p>2) l'observation concerne les parcelles G 2339, 2341, 2344, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350 (la Génétrie), classée en zone N avec des éléments de paysage. Un projet d'aménagement avait été élaboré.</p> <p>Il demande le reclassement en zone constructible.</p>	<p>Les propriétés sont situées, de part et d'autre de l'allée de la Génétrie à la limite de la zone N, mitoyennes de la zone UB du Billeau. Le classement en zone N de ce secteur paraît cohérent. Avis défavorable</p>	OK
86	Mme FERRIER Danielle (le Fief de la Roche) Parcelle D 475,	<p>Classée en zone N. La parcelle (Fief de la Roche) était constructible. Elle s'associe à la pétition déposée par les résidents du Fief de la Roche (ch. observation n° 104) Elle demande le reclassement en zone UB.</p>	<p>Le projet prévoit un classement en zone N de ces parcelles et des parcelles environnantes à des fins de protection et de limitation de l'extension urbaine. La constructibilité y est limitée. Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées. Avis défavorable.</p>	OK
91	SELARL MORICEAU p.c./ consorts VANTOMME (Route des petits bois) Parcelles E 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1503	<p>Classées en zone N avec des éléments de paysage. Ces parcelles sont situées en mitoyenneté de la zone UB. Le classement en zone N génère un préjudice financier. Il est demandé : - soit le reclassement en zone UB des parcelles, - soit la création d'un STECAL.</p>	<p>Ces parcelles sont situées effectivement en mitoyenneté de la zone UB, mais représentent un ensemble boisé dense qui justifie le classement en zone N. En revanche, il serait cohérent de classer en zone UB la partie des parcelles E 1496, 1497 à l'alignement de la zone UB située de part et d'autre.</p>	<p>Avis favorable pour un alignement à la UB Annotation Service Urbanisme : Passage initialement prévu (PLU précédent) pour desservir la future zone AU. Si zonage UB : constructibilité et non assurance de cet accès futur.</p>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
92	Mme KUTSCHER-PUIS Fabienne (Allée de la Génétrière) Parcelles G 375, 376, 377	Classées en zone N avec des éléments de paysage. Elle ne voit pas la justification du classement en zone N : - les parcelles ne sont pas boisées, - elles n'ont pas d'intérêt esthétique, historique ou écologique, - l'objectif de "respiration" de la zone est assuré par les vastes propriétés du quartier, - les parcelles avoisinantes sont à peu près toutes construites.	Ces parcelles sont intégrées dans une zone d'environ 10 ha qui se développe de part et d'autre de l'allée de la Génétrière. - le boisement n'est pas un critère suffisant de classement, - les parcelles autour sont très peu construites. Le classement en zone N de ce secteur paraît pertinent. Avis défavorable	OK
93	Indivision DE MONTALEMBERT (26 route de l'église) Complément de l'observation n°16	Un projet de lotissement avait été déposé en 2007, mais n'a pu être conduit à son terme. Ils souhaitent reprendre le projet en harmonie avec les objectifs du PADD en partenariat avec la Mairie. A cette fin, ils demandent le reclassement en zone AU.	Avis favorable à un reclassement en zone A ou AU sous réserve d'un accord sur le projet avec la Mairie.	A voir si reclassement en AU ou A est possible et sous quelles conditions. Proche du Centre.
95	Mme PUIS-RAMBEAU Simone et PUIS Gaëlle (allée de la Génétrière) Parcelles G 375, 376, 377	Classées en zone N avec des éléments de paysage. Les parcelles sont situées en limite de la zone N, à proximité d'une zone AU. Ces parcelles ne sont pas boisées et elles n'ont pas d'intérêt esthétique, historique ou écologique, Elle a un projet d'installer sa résidence principale et de créer un arboratum.	Ces parcelles ne sont pas situées en limite de zone, mais intégrées dans une zone d'environ 10 ha qui se développe de part et d'autre de l'allée de la Génétrière. Elles ne se situent pas à proximité d'une zone AU. Le classement en zone N de ce secteur paraît pertinent. Avis défavorable	OK
96	Mme ROULLIN Claude (la Groix, le Mourier) Parcelles G 762, 763 (la Groix) et G 770, 771, 772, 775 (le Mourier)	Classées en zone A. Ces terrains étaient constructibles. Elle demande le rétablissement en zone UB.	Dans le précédent projet de PLU, ces terrains étaient classés en zone Agricole. Le classement en zone N de ce secteur paraît pertinent. Avis défavorable	OK

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
101	Indivision de MONTALEMBERT	Complément des observations n°16 et 93	Avis favorable à un reclassement en zone A ou AU sous réserve d'un accord sur le projet avec la Mairie.	OK Voir A ou AU.
105	M. THENAUD Claude (17 route de la Simandière) Parcelles G 915, 916.	Classées en zone N Ces parcelles faisaient partie d'une zone à urbaniser (AU) dans le précédent projet de PLU. Il demande le retour à ce classement.	Le précédent projet de PLU n'a pu se concrétiser à cause de surfaces AU trop importantes. Avis défavorable	Impossible de prendre en compte cette demande sans satisfaire les requêtes des voisins propriétaires et de remettre en cause le PADD et la cartographie (nombre de parcelles...)
106	M. Mme SILLION Dominique (Fief de la Roche) Parcelles D 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703,	Classées en zone N. Ces parcelles étaient constructibles depuis plus de 30 ans. Ils ont le projet de construire leur résidence. Ils invoquent la contiguïté à une zone constructible qui permettrait le rattachement des parcelles à cette zone.	Le rattachement à la zone constructible contiguë créerait une enclave inenvisageable dans le zonage Avis défavorable.	OK
112	M. HOHENADEL Marc (les Piffreries) Parcelles D 1844, 2451, 2452,	Classées en zones A et Ap. Il conteste ce classement : pas d'exploitation agricole, friches et limite traditionnelle de la zone agricole à l'ouest du chemin. Il demande le reclassement en zone à urbaniser.	L'ensemble de la zone avait déjà été proposé au classement en zone agricole lors du précédent projet. Le classement de la maison d'habitation forme une enclave de la zone A dans le secteur Ap (d'intérêt paysager). Avis défavorable au classement en zone urbaine (sa maison est la seule dans le quartier), mais favorable au classement de la totalité de la propriété en zone A.	OK

3	LES OAP		
CRPF	<ul style="list-style-type: none"> - enlever le frêne, touché par une maladie, de la liste des essences conseillées en plantation. 		
CAUE	<ul style="list-style-type: none"> - mettre en lien les OAP de secteur avec le contexte territorial : <ul style="list-style-type: none"> • Incompréhensible que les liaisons douces du secteur du cimetière n'aient pas débouché sur la rue du centre, la zone N et les espaces publics du centre (OAP 9), • Préciser à quoi est réservé l'emplacement situé au sud-est, - proposer une OAP thématique sur les entrées de bourg, - s'appuyer sur l'architecture locale pour illustrer l'architecture bioclimatique (au lieu des Landes), - Des doutes sur la faisabilité de logements sociaux (secteurs 9 à 15), 		<p><u>Annotation Service Urbanisme :</u> Remarque n°14 pages 13</p>
CARA	<ul style="list-style-type: none"> - propose la création de nouvelles liaisons douces (OAP 8 et 9), - prévoir l'adaptation du type de liaisons douces aux usages et à la distance (sécurisation /trafic routier), - rappeler les légendes sur chacun des secteurs, - justifier l'existence de sentiers piétonniers (secteurs 2, 7, 10) dans les EBC. 		

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
26	M. BAUZAC Philippe (route de l'ortuge) La parcelle F 1875,	Classée en zone AU (OAP l'ortuge nord). Il a obtenu un certificat d'urbanisme le 27 juin 2019. Son projet de construction est en contradiction avec le règlement de l'OAP concernée (4 logements). De plus, il n'a pas l'intention de céder sa parcelle à un aménageur. Il conteste le bienfondé de l'OAP.	Le certificat d'urbanisme s'appuie sur une division parcellaire (la parcelle F 1875 était destinée à la vente en juin 2019). Il conviendra de se mettre en conformité avec les règles de l'OAP. Avis défavorable.	OK
34	M. KIMPE (route du Vinet) Parcelles 1688, 1031	Classées en zone AU. Il observe que 122 logements vont être connectés sur la route du Vinet avec 6 intersections (OAP n° 11, 12, 13) : - cette voie est empruntée par des camions ne pouvant pas passer par la rue du centre, - cette situation est en contradiction avec le PADD qui veut limiter les nouveaux débouchés sur les RD et les voies présentant un risque pour la sécurité Sans remettre en cause le projet, Il propose 3 variantes respectant les OAP évitant la sortie route du Vinet au profit de la rue des Piffrieres.	Cette proposition mérite d'être étudiée. Avis favorable	Avoir 2 sorties sur une zone AU de si petite importance n'est pas justifié car il y a consommation de l'espace inutile. Les parcelles 1688 et 1031 doivent sortir de la zone AU.
48	Mme AUGER Véronique (110 route de l'église)	Ses observations portent sur l'OAP 13 (arboretum). Elle observe que : - sa maison était située dans le périmètre de protection de l'église (des règles de construction lui ont été imposées) ; elle espère que la cohérence de construction sera maintenue, - cet espace est utilisé par l'école pour les activités sportives ; des infrastructures doivent exister à proximité de l'école, - le secteur de l'église devrait être embelli ; les aménagements devraient la mettre en valeur, - absence d'espace vert en centre-ville, alors que le boisement de la ville disparaît de plus en plus ; cet emplacement constitue le seul élément naturel du centre, - La proportion de logements sociaux sur cette zone (75%) ne respecte pas la notion de mixité ; est-ce que des logements de ce type ont été construits au lotissement du Vinet ou du Montil ?	Ces observations sont de bon sens : - la hauteur maximale prévue est de 7,50m, - la demande d'un espace public boisé au centre bourg est pertinente, - le taux de 75% de logements sociaux ne favorise pas la mixité sociale.	Je partage les observations, il faudra que le service urbanisme de la commune fasse respecter les règles pour avoir un projet de qualité.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
51	M. Mimes AUBERT Jean, Dominique, Bérénice Parcelles D 509, 1801, 301 classée en zone AU.	Alors qu'ils ont été contraints par le périmètre de protection de l'église, ils craignent la dévalorisation de leur bien et une urbanisation de masse.	L'ensemble des parcelles situées du côté de la route où se trouve la maison ne font plus partie du périmètre de protection des monuments historiques, néanmoins la proximité et surtout la co-visibilité avec le monument doit appeler une certaine exigence architecturale ; L'urbanisation "de masse" évoquée découle de dispositions législatives imposant aux communes la densification des centres bourg.	OK
74	M. Mme RENEIX Christian (8 allées du bois - Taupignac) Propriétaire d'une maison sise au "Clos du Moulin" à Taupignac.	Il est venu accompagné des autres propriétaires de ce lotissement privé. Il conteste la zone AU de Taupignac établie dans une résidence privée ayant un règlement propre. L'accès à ce lotissement s'effectue par une voie privée. Il s'étonne qu'on cherche à urbaniser ce village à 2km du centre bourg sans aucun service public (la boîte à lettres a été supprimée), ni commerce, ni aménagement (pas de piste cyclable jusqu'au centre bourg, peu de trottoirs), traversé par une route dangereuse dont le trafic va augmenter. Il demande la suppression de la zone AU de Taupignac.	Cette zone AU est située en totalité sur des parcelles privées. Si les propriétaires ne sont pas d'accord pour vendre ou aménager, la pertinence de la zone AU est posée et mérite d'être étudiée.	Cette zone AU est situé dans un lotissement privé avec un accès uniquement privé. Cette zone AU pour ma part doit être supprimé.
78	M. BETLAMINI Bruno (39 route de Chalezac) Propriétaire de la parcelle ZD 64,	Classée en zone N alors qu'il était en zone A. Il fait du maraîchage en agriculture raisonnée et fournit plusieurs restaurants. Il a besoin de développer son activité que le classement en zone naturelle lui interdit. Le chantier de travaux a été légalement ouvert le 13 novembre 2019. Il demande le reclassement en zone A.	Cette parcelle est limitrophe de la zone A et pourrait sans dommage y être réintégrée. Avis favorable pour permettre le développement de l'activité.	En zone N. Voir si judicieux de la réintégrer en zone A. <u>Annotation Service Urbanisme :</u> <u>Procédure de retrait du permis tacite et refus le 24/12/2019.</u> <u>Refus de dérogation du Préfet.</u>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
76	M. Mme MOREAUD (10 route de l'église)	<p>Ils ont acheté le terrain de leur résidence en 2005 (dans le périmètre de protection de l'église). Malgré les contraintes imposées pour la construction, elle n'est plus située dans le périmètre.</p> <p>Ils contestent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le bon sens du nouveau périmètre, - la destruction de l'espace "arboratum" utilisé par les élèves pour leurs activités sportives, - la densification du centre (capacité d'accueil de l'école ?) <p>Ils s'interrogent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les contraintes architecturales des constructions des zone AU, - sur la notion de "mixité" qui concentre les logements sociaux. <p>Ils souhaitent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le respect des règles des bâtiments de France, - des espaces verts, - pas de logements en R+2, - la préservation de l'esprit d'un village. 	<p><i>On ne peut imposer les règles des bâtiments de France hors du périmètre de protection, mais on peut veiller à leur harmonie.</i></p> <p><i>Les données concernant la mixité peuvent interpellier.</i></p> <p><i>Les OAP ont prévu des constructions en R+1 au maximum.</i></p>	<p>Les zones AU du Grallet ou dans les autres lieux de la commune pourront être aménagées en 3 tranches. Personne aujourd'hui n'est obligé de vendre, toutes propositions et suggestions sont recevables et étudiables.</p>
77	M. GUILLIORT Simon Pierre et Mme LEMIALE (113 place du Grallet) Propriétaires des parcelles G 177, 178, 182, 183, 185, 1149, 1229	<p>Classées dans la zone AU du Grallet.</p> <p>Ce classement génère un préjudice financier.</p> <p>Il doute de la réalisation de l'aménagement de la zone (propriétaires non décidés à vendre et aménagement en 1 tranche).</p> <p>Il estime cette OAP n°1 trop grande par rapport à la taille du quartier, l'espace public de l'OAP trop important alors que la place du Grallet existe mais est peu attrayante.</p> <p>Il demande l'annulation de cette OAP et suggère que la mairie, en concertation avec les riverains, rénove cette zone, trouve une solution moins restrictive que l'OAP et réponde aux attentes formulées.</p>	<p><i>La législation impose à la commune une densification de l'urbanisation. La prise en compte de cette densification a été faite à travers la création de zones AU à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.</i></p> <p><i>Les suggestions faites sont recevables et étudiables, mais, sauf à reprendre l'ensemble du projet (dont c'est la 3^e version), la zone AU du Grallet paraît pertinente.</i></p>	<p>Les zones AU du Grallet ou dans les autres lieux de la commune pourront être aménagées en 3 tranches. Personne aujourd'hui n'est obligé de vendre, toutes propositions et suggestions sont recevables et étudiables.</p>
80	Mme MEYER	<p>Elle estime que les zones AU n'indiquent pas le nombre de logements sociaux.</p> <p>Elle s'interroge sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'urgence du besoin de ce type de logement, - les constructions sauvages vers le BMX (zone de non droit ?), - la capacité de l'école à accueillir de nouveaux élèves, - l'accroissement de la circulation. 		

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
83 bis	M. URBANO Constantino (22 route du Montil)	Il n'est pas d'accord avec le projet de zone AU à côté de son pavillon qui va se dévaloriser.	La législation impose à la commune une densification de l'urbanisation. La prise en compte de cette densification a été faite à travers la création de zones AU à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.	Ensemble, la municipalité et les riverains nous pouvons créer une densification qui nous conviendra, dans le dialogue et la concertation pour mener à bien ses projets.
84	M. SOULARD Serge (impassé du bois de Valent)	<p>Propriétaire des parcelles G 2338 à 2350 (la Génétie), Classées en zone N avec des éléments de paysage. Il demande le classement en zone UB.</p> <p>Propriétaire des parcelles G1446, 911 à 914 (la Simandière), classées en zone N. Il ne peut plus les exploiter en vignes (proximité des maisons, promeneurs, traitements ...). Un projet de lotissement a existé sur ce secteur qui n'a pas abouti. Il demande le reclassement du secteur pour permettre un lotissement</p> <p>Il s'interroge sur la pertinence du classement de l'arboretum en zone AU au détriment des particuliers et du commerce local.</p>	<p>- Les propriétés sont situées à la limite de la zone N, moyennes de la zone UB du Billeau. Le classement en zone N de ce secteur paraît cohérent. Avis défavorable</p> <p>La législation impose à la commune une densification de l'urbanisation. La prise en compte de cette densification a été faite à travers la création de zones AU à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et a exclu le secteur de la Simandière. Avis défavorable.</p>	Impossible de prendre en compte cette demande sans satisfaire les requêtes des voisins propriétaires et de remettre en cause le PADD et la cartographie (nombre de parcelles...)

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3 - SUR LA DIVISION DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
89	M. MESMANN François (route des Piffrières) Parcelle E 1425	Classée UB et EBC. Les EBC : - leur délimitation paraît impossible, leur construction est artificielle et leur intégrité difficile à faire respecter, - La zone environnante à sa parcelle est entièrement urbanisée et des permis de construire ont été accordés récemment à des parcelles attenantes (E 1421, 1428). C'est plus une dent creuse qu'un EBC. Une action en justice est en cours. Les zones AU : - 8 zones sur 16 sont en périphérie et cela ne participe pas à la densification du bourg. La part des logements sociaux, qui va de 25% à 75% (pour les propriétés communales), aura des conséquences financières pour les propriétaires. Les taux ne sont ni argumentés, ni justifiés. Ces choix contrevennent au principe d'égalité des citoyens. - la zone des Piffrières-sud est constituée d'une seule parcelle, sans tout à l'égoût et en impasse. Les parcelles 2813 et 2814 (mitoyennes) possèdent les raccordements et ouvrent sur la rue de l'église. Elles sont classées en Ap alors qu'elles pourraient être en AU. Ce classement paraît arbitraire et contrevenir également au principe d'égalité des citoyens.	<i>cf. réponse aux observation n° 89, 99</i>	OK
109	M. MALVEAUD Jacky (route du Vinef) Parcelles D 1164, 1165, 1166, 1168	Concernées par la zone AU de la Champagne. Il s'oppose à l'urbanisation de ce secteur.	<i>Le classement en zone AU ne porte pas atteinte à la propriété du sol. Il est libre de conserver ses parcelles, mais s'il voulait diviser ou construire, il serait contraint de se référer aux prescriptions des OAP de la zone.</i>	OK

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

4 - SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

1	L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
N°	NOM		
	DDTM		

OBSERVATIONS

- mentionner, dans le règlement de la zone Nr, les restrictions qui s'appliquent à la bande littorale des 100m,
- agrandir la limite des espaces proches du rivage vers le sud,
- préciser l'impossibilité de bâtiments en discontinuité dans cet espace,
- affiner le règlement des espaces remarquables (Nr et NrO) :
 - Préciser les articles NR1 et NR2,
 - Revoir les articles NR11 et NR12,
- étayer les critères d'identification des coupures d'urbanisation,
- préserver strictement les coupures d'urbanisation dans le règlement,
- restreindre les règles du secteur NK (trop permissif) pour n'autoriser que les extensions des campings,
- affiner certains classements en EBC en bordure de voirie,
- Mettre en place des indicateurs de suivi de la protection des EBC,

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

4 - SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

2	LES ESPACES NATURELS		
N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE
			DECISION DU MAIRE
DDTM		<ul style="list-style-type: none"> - expliciter les zonages adoptés pour les milieux naturels, - améliorer l'évaluation des incidences du PLU au titre de Natura 2000 : <ul style="list-style-type: none"> • Ajouter des cartographies superposant Natura 2000 et PLU, • Préciser les caractéristiques des constructions autorisées en Nro (hauteur), - renforcer la présentation de la trame verte et bleue, <ul style="list-style-type: none"> • Ajouter des données à l'échelle de la commune, • Matérialiser précisément les corridors, • Indiquer les mesures envisagées pour renforcer ces corridors, - prévoir un inventaire des zones humides inférieures à 1ha, 	
SMAS		<ul style="list-style-type: none"> - compléter les inventaires de zones humides, - mieux intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme, 	
RTE		<ul style="list-style-type: none"> - Préciser que ne sont pas soumis à déclaration préalable les coupes et élagages nécessaires à la sécurité aux abords des ouvrages RTE, 	

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

4 - SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

DIVERS COMMENTAIRES		AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
N°	NOM	OBSERVATIONS	
44	M. Mme GIRARD Joël (Route de Magarin)	<p>Il remarque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la présence de plusieurs réserves foncières, sans précisions sur leur destination dans le règlement, - le classement en AU de l'arbooretum alors que de nombreuses parcelles ont été déclassées, infligeant une perte financière à leurs propriétaires, - la mairie a-t-elle prévu de dédommager les propriétaires avec le produit de cette réalisation ? - la délivrance d'un permis de construire en bordure de zone boisée engage-t-elle la responsabilité de l'autorité qui l'a délivré (nuisances dues aux racines, feuilles et branches), - le secteur de la Simandière est classé en N (présence de vignes incultivables, de lapins...) et risque de devenir une "verrue" dans le paysage alors qu'un projet de lotissement existe depuis 10 ans, - pourquoi un voisin du secteur a été informé du déclassement AVANT la réunion publique ? 	<p>Les emplacements réservés sont explicités dans les textes. Toutes les parcelles déclassées à la construction sont dues à la trop grande surface constructible de 22 Ha dans le PLU 2017, il a fallu passer à 14 Ha. Le secteur de la Simandière est constructible depuis 40 ans. Une zone N peut être modifiée et devenir constructible après une enquête publique. Rien n'est figé dans le temps.</p>
53	M. BONDoux Serge (chemin du champ joli)	<p>Il s'insurge contre la constructibilité de l'ancien plateau des sports (arbooretum) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'un des derniers espaces libre appartenant à la commune au centre bourg, - Il regrette l'abandon d'une propriété communale. 	
71	M. SACOUNE Georges	<p>Il souhaite installer des panneaux photovoltaïques en surimposition sur sa toiture, mais le règlement du PLU n'autorise que des anneaux encastrés. Il joint une documentation faisant état des avantages des panneaux actuels par rapport aux anciens. Il demande une modification du règlement ne limitant pas l'installation de panneaux photovoltaïques aux anneaux intégrés. Il paraît intéressant de prendre en compte l'évolution rapide des technologies, d'autant plus que l'aspect esthétique n'est plus un argument.</p>	<p>En effet il faut assouplir le règlement pour la pose de panneaux photovoltaïques en intégration ou en surimposition sur la toiture. Remarque pertinente !</p>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

4 - SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
50	MM. AUBERT, RIEBER, GAUVIN Parcelles D2435, 1289, 1290, 2438, 1743).	D'une façon générale : - le projet supprime de nombreux espaces verts en contradiction avec le PADD, - la construction de 305 logements va accroître les risques liés à la circulation, - la densité de population va compromettre la notion de "banlieue résidentielle", - le PLU doit être compatible avec le SCOT (en cours de révision) ; Secteurs OAP 13,14, 15 : - 3 nouveaux axes vont déboucher sur la route du Montil et de l'église, déjà très passagères, pour desservir 51 nouveaux logements et générer un nombre important de véhicules ; - le débouché du secteur 14 se ferait pratiquement sur un rond-point Secteur de l'OAP 14 : - contestation de la définition du secteur dans l'OAP ("entre deux lotissements") ; il ne s'agit pas de lotissements, mais de constructions individuelles indépendantes, - raisons de la modification du périmètre de protection autour de l'église ? - peut-on construire des logements sociaux en visibilité de ce patrimoine ? Ils souhaitent que Breuillet ne devienne pas une banlieue urbaine.	- les "poumons verts" sont maintenus à travers les zones N et les EBC répartis sur l'ensemble de la commune, - les risques liés à la circulation devront être pris en compte par la Mairie dans une approche globale, - la densification de l'urbanisation est une donnée législative que le PLU doit prendre en compte, - la révision du SCOT vise surtout à intégrer les dispositions de la loi Littoral (la compatibilité s'apprécie par rapport au document en cours), - le terme de "lotissement" n'altère pas la présentation de l'OAP, - les motifs de modification du périmètre de protection de l'église ont été exposés et la modification a fait l'objet d'une enquête publique ; la proximité et surtout la co-visibilité avec le monument doit appeler une certaine exigence architecturale, - aucune règle ne limite la construction de logements sociaux à proximité de monuments historiques.	
81	SAS Transhumance	Propriétaire du camping "la Transhumance", classé en zone Nk. Le règlement de cette zone permet des constructions à hauteur de 10% de la surface de l'unité foncière (8 ha), mais limitées à 100 m2. Cette limite est incompatible avec le projet de développement du camping. Il demande la suppression de la limitation et propose de limiter à 5% de la surface, l'emprise des bâtiments.	Avis favorable à la modification de la surface des emprises. La modification de la limitation peut être envisagée. Limite à étudier.	5% de l'unité foncière pour la Transhumance 4000 m² pour les bâtiments

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

4 - SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
87	<p>Mme RAGUET Yannick (Route de l'église)</p> <p>Elle intervient en qualité de personne relais du secteur.</p>	<p>Elle s'interroge globalement sur : la justification d'un accroissement rapide de la population à plus de 3500 habitants, la densification, la réalité de la demande de logements aidés, leur concentration sur quelques secteurs, l'augmentation de la circulation, la garantie du suivi médical (absence de médecin depuis 6 mois).</p> <p>Sur l'arboretum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - utilisé par l'école, - pourrait être utilisé pour des services publics, - devrait plutôt être utilisé pour loger des seniors (proximité du centre-ville) <p>Sur le quartier de l'église :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le monument mérite d'être protégé, - inquiétude avec les constructions prévues. 		
88	<p>M. LEBAUBE Philippe (Fief de la Roche)</p> <p>Parcelle D 475, classée en zone N</p> <p>La parcelle (Fief de la Roche) était constructible.</p>	<p>- aménagement du territoire et urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le PLU devrait viser le développement d'infrastructures (restructurer la rue du centre, création d'une halle, circuits balisés de randonnée, offre de location de véhicule électriques et de bornes, donner plus de place au vélo, s'inscrire dans le développement du tourisme sans voiture (liaison avec les circuits balisés, création de points d'accueil) créer des voies douces entre les campings et de centre bourg, aire de stationnement pour les camping-cars... • Il devrait avoir pour objectif de développer des voies de liaison douces (entre les communes limitrophes, entre les hameaux, entre le Fief de la Roche et le centre via l'arboretum, • Et d'accompagner le vieillissement de la population (équipements, services, transport, habitat intergénérationnel) <p>- le règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Devrait insister sur la préservation du caractère boisé du village (liste des essences, conserver ou replanter les arbres) • Devrait encourager la production et l'utilisation de toutes les énergies renouvelables • Certaines parcelles du Fief de la Roche ont perdu leur caractère naturel (inciter à remettre les parcelles en conformité avec les objectifs de la zone N, obliger les entreprises non agricoles ou non forestières à déplacer leurs locaux professionnels. <p>Il s'associe à la pétition des résidents du Fief de la Roche (cf n° 104).</p>		<p>Je partage les observations faites sur l'aménagement du territoire et urbanisme et aussi sur le règlement. Les choix faits pendant la mandature n'ont pas été réalisés. Les choses changent lentement, la CARA, le Département, la Région Nouvelle Aquitaine sont ses partenaires. Il faut beaucoup de financement.</p>

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

4 - SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

N°	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU CE	DECISION DU MAIRE
90	M. MUTOT Yannick ((Fief de la Roche)) Parcelles D 2999, 2293, 2294 classées en zone N.	Une construction a été édifiée par son fils et une demande de permis de construire a été déposée par lui (sursis du fait de la distance avec une borne d'incendie). Il demande si ce permis de construire sera accordé (classement en zone N et installation d'une borne).	<i>La réponse est de la compétence de la Mairie.</i>	Nous réglons le problème de la borne d'incendie et le permis sera accordé. <u>Annotation Service Urbanisme :</u> PC délivré le 12/12/2019
100	M. DUBO Fabrice	Propriétaire de nombreuses parcelles, il souhaite connaître leur situation par rapport au zonage :	<i>La réponse à ses demandes figure dans le corps du rapport</i>	OK
102	M. RAGUET Philippe	cf. observation n° 87		
103	M. Mme GILLET Hervé (Le Fief de la Roche)	Propriétaire depuis 2018 d'un grand terrain (8066 m2) constructible sur lequel est édifiée une maison. Ont le projet de céder une partie du terrain pour permettre la construction d'une maison pour leurs enfants. Ils demandent la possibilité d'adapter la zone N du quartier (cf. observation n° 104) pour permettre des constructions en conservant le cadre boisé.	<i>Le projet prévoit un classement en zone N de ce quartier à des fins de protection et de limitation de l'extension urbaine. La constructibilité y est limitée, notamment pas de constructions nouvelles.</i> Avis défavorable	OK
104	Pétition propriétaires du Fief de la Roche : CHILLAUD Jacques, DESPORTES FERRIER Dominique, Danielle, M. Mme GILLET Hervé, GUILBERT Micheline, M. Mme LEBAUVE Philippe, MECHEIN Magie, MUTOT Yan, M. Mme NONIN Alain, SILLION Dominique, VENON Alain, DUC Christian.	Ils demandent la prise en compte des grands terrains au nom de l'équité et propose de compléter le règlement de la zone N à cette fin : - en ajoutant un article 2.3 bis reprenant le texte du règlement UCh du POS "hors espace proche du rivage, les constructions nouvelles, leurs extensions sous réserve qu'elles soient réalisées dans une zone constructible à défrichement limité ou dans une zone urbaine pavillonnaire" ; - en mentionnant des objectifs (conserver le caractère résidentiel, n'autoriser que l'habitat individuel pavillonnaire) ; - en précisant les modalités de préservation du patrimoine végétal (liste des essences), l'obligation de maintenir l'aspect boisé (remplacement en cas d'abatage), un % de surface boisée à garantir.		

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

4 - SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

A Meschers, le 10 décembre 2019
le Commissaire Enquêteur



A Breuillet, le 27 DEC. 2019
le Maire



**Le Maire
Jacques LYS**

