

Commune de BREUILLET

Projet de Plan Local d'Urbanisme

ENQUÊTE PUBLIQUE
du 31 octobre au 3 décembre 2019

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Guy BONNIN
12 allée du mont
17132 Meschers

SOMMAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1- OBJET DE L'ENQUÊTE

11 - La commune de Breuillet	4
12- Le projet de PLU	4
121 - Historique	5
122 - Contenu	5
1221 - les données	5
A - la démographie	5
B - structure urbaine	6
C - l'habitat	7
D - l'économie	8
E - les transports	8
1222 - impact sur l'environnement	9
A - le milieu physique	9
B - le contexte écologique	10
C - les risques	13
D- les réseaux	13
123 - Enjeux et compatibilité	14
1231 - enjeux	14
1232 - compatibilité	15
124 - Moyens pour atteindre les objectifs	17
1241 - le PADD	17
1242 - les OAP	19
1243 - le zonage	19
1244 - évolution du zonage	25

2 - LE DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE 25

3 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 26

31 - Désignation du commissaire enquêteur	26
32 - Opérations préalables à l'enquête	26
321 - concertation préalable	26
322 - préparation de l'enquête	26
33 - Information du public	26
34 - Permanences	27

4 - OBSERVATIONS 28

41 - Observations des personnes publiques associées	28
411 - liste des personnes publiques	28
412 - avis des personnes publiques	28

4121 - Conseil Départemental	28
4122 - DDTM	28
4123 - Chambre d'Agriculture	29
4124 - CCI	29
4125 - CAUE	30
4126 - INAO	30
4127 - CRPF	30
4128 - Eau 17	30
4129 - SDEER	30
4130 - SMAS	30
4131 - Comité Régional de la Conchyliculture	31
4132 - CARA	31
4133 - CDNPS	32
4134 - ADEME	32
4135 - RTE	32
4136 - Mairie de St Sulpice de Royan	32
4137 - Mairie de St Augustin	32
4138 - MRAE	32
4139 - CDPENAF	32
413 - Remarques du Commissaire enquêteur	33
42 - Observations du public (<u>113 observations</u>)	33
43 - Observations du Commissaire enquêteur	58
431 - une incompréhension	59
432 - une inquiétude	59
433 - une alternative	60
AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	62

ANNEXE

- 1 - PV de synthèse

PIÈCES JOINTES

- 1 - avis des PPA n° 1 à 28
- 2 - Registre d'observation
- 3 - Collection des 113 observations

1 - OBJET DE L'ENQUÊTE

11 - la commune de Breuillet

Breuillet est une commune du Sud-Ouest de la France située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle Aquitaine). Elle appartient au canton de La Tremblade et à la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) qui rassemble 82 277 habitants (2016).

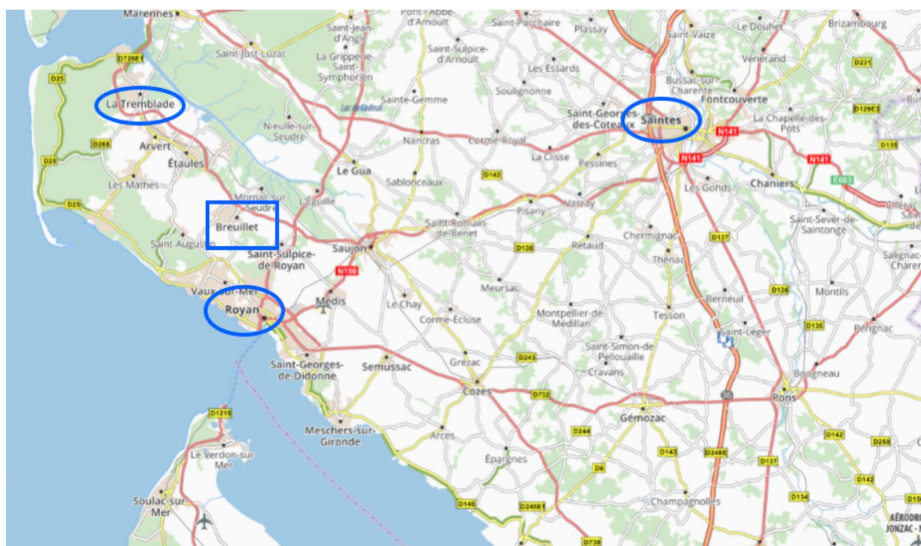
Elle est située dans la frange littorale, en marge des stations balnéaires du pays royannais (Royan, Vaux sur Mer, St Palais sur Mer, La Palmyre), au cœur de la presqu'île d'Arvert. Ce bourg de 2847 habitants au recensement de 2016 appartient à la première couronne périurbaine de Royan.

Elle se situe au confluent de quatre pôles d'activité: 10 km de Royan, 13 km de La Tremblade, 13 km de Saujon et 40 km de Saintes.

Elle est desservie:

- au sud, par la RD 140 (Breuillet - Royan),
- dans le sens est/ouest par la RD 14 - La Tremblade/Saujon et au delà, via la RN 150, à Saintes qui permet d'atteindre l'autoroute A10 (Paris/Bordeaux).

Elle s'étend sur 19,99 km².



12 - Le projet de PLU

121 - Historique

La commune s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) le 30 juillet 1998 qui ne répondait plus aux objectifs de gestion de l'espace public.

Elle a délibéré le 22 mai 2012 pour élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui doit constituer l'outil adapté de planification de la gestion de l'espace.

- Un projet de PLU a été élaboré et approuvé le 8 novembre 2013;
 - ce PLU, entaché d'illégalité, est retiré le 28 avril 2014,
 - à cette date, le POS continue à s'appliquer.
- Un nouveau projet a été construit et arrêté le 4 juillet 2017:
 - une enquête publique a eu lieu du 23 octobre au 24 novembre 2017,
 - l'avis de certaines Personnes Publiques Associées (PPA) a nécessité de reprendre le travail d'élaboration du PLU et du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- Ce travail d'élaboration, confié au groupement de bureaux d'études SCAMBIO, ADP, Eau-Méga et GB Infographie, s'est déroulé en 2018 et 2019:
 - Il s'est doublé d'une nouvelle phase de concertation avec les habitants et les PPA prévue par l'article L300-2 du code de l'Urbanisme,
 - la nouvelle version du PADD a fait l'objet d'un débat sans vote le 7 février 2019,
 - le projet de PLU soumis à la présente enquête a été arrêté le 25 juin 2019.

Le POS étant devenu caduc, l'urbanisation de la commune est actuellement régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

122 - Contenu du projet

1221 - Les données

A - La démographie

Après un siècle de stagnation, la population de Breuillet augmente rapidement (+ 267% en 40 ans et +31% depuis 1999):

- 1975: 1067 habitants,
- 1982: 1346 habitants (+ 26%),
- 1990: 1863 habitants (+ 38%),
- 1999: 2178 habitants (+ 17%),
- 2006: 2495 habitants (+ 15%),
- 2013: 2694 habitants (+ 8%),
- 2016: 2847 habitants (+ 6%).

Plusieurs facteurs expliquent cette croissance démographique: l'attrait des commerces et des services communaux, la proximité du littoral, les activités liées au tourisme ...

Breuillet se situe à proximité des pôles urbains de Royan (18 000 habitants), de Saujon (7 000 habitants) et de La Tremblade (12 000 habitants), mais aussi proche de Saintes (25 000 habitants) et de Rochefort (24 000 habitants) et est facilement accessible par la RD 14 (La Tremblade/Saujon).

Cette situation géographique et l'offre de terrains constructibles à des prix plus abordables que dans les pôles urbains et sur le littoral expliquent cette croissance forte de la population. La croissance démographique est essentiellement assurée par l'arrivée de nouveaux habitants.

La population connaît un vieillissement structurel marqué avec une représentation importante de la tranche des 60-75 ans. La part d'actifs travaillant dans la commune est restée stable, autour de 24%. Si 71 % des actifs travaille dans une autre commune, ils sont peu nombreux à travailler en dehors du département.

Ces chiffres sont symptomatiques de la forte attraction exercée par Royan et sa proche périphérie, mais aussi, par les communes de La Tremblade, voire de Saujon, géographiquement proches.

Le projet de PLU s'est appuyé sur une hypothèse de «croissance modérée» de 1,30% par an, soit une augmentation de 390 habitants sur les 10 prochaines années qui correspond à un besoin de 300 logements, (30 par an pendant 10 ans).

Le choix de cette hypothèse permet d'assurer un équilibre entre la volonté d'intégration des nouveaux habitants, la modération de la consommation d'espace et la maîtrise de l'étalement urbain.

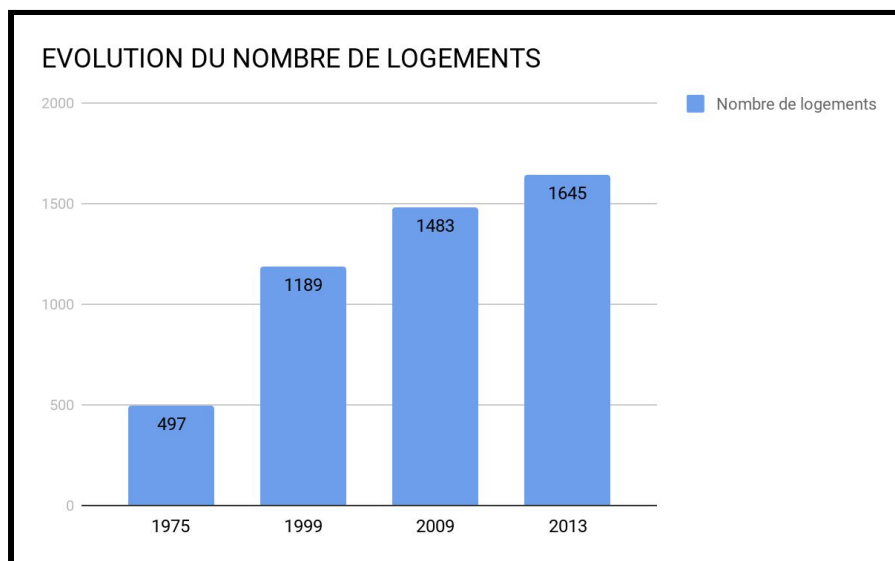
La surface nécessaire à la construction de ces logements est estimée à 17 ha à comparer aux 27 ha consommés au cours de la dernière décennie.

L'hypothèse de croissance forte (1,6 % par an, soit 485 habitants) n'est pas compatible avec l'objectif d'intégration des nouveaux habitants.

L'hypothèse de croissance faible (0,70% par an, soit 205 habitants), n'est pas représentative du développement économique observé.

B - La structure urbaine de la commune

Dans le département, la construction neuve a été principalement enregistrée dans les communes périphériques aux centres urbains, dont Breuillet fait partie. Le parc de logements de la commune, qui s'établissait en 1975 à 497, a plus que doublé en 1999 (1 189 logements) et plus que triplé en 2013 (1 645 logements).



Au cours de la décennie précédente, 27 ha ont été consommés essentiellement sous forme d'extension urbaine, soit une moyenne de 1 000 m² par parcelle. Même si la construction s'est effectuée en partie dans l'espace urbain, 19 ha d'espaces boisés et agricoles ont disparu. L'objectif du projet vise à renforcer la centralité autour du bourg en limitant la consommation d'espace à 17 ha (9,89 ha en extension urbaine et 7,70 ha en densification), soit une moyenne de 500 m² par parcelle.

La prédominance des résidences principales a toujours constitué une caractéristique de la commune. Elles représentaient 73% du parc en 2013 et les maisons individuelles 95% du parc à la même date.

C - L'habitat

L'urbanisation rapide de la commune l'a radicalement transformée; d'une bourgade semi-rurale dans la seconde moitié du xx^e siècle elle est devenue une partie de la première couronne périurbaine de Royan. Jusqu'au début des années 1970, Breuillet est formé d'un centre-bourg organisé autour de la rue du Centre, d'un petit écart autour de son église romane et de quelques gros hameaux séparés par des champs et des bois (Le Billeau, La Simandière, Le Grallet, Coulonges, Le Montil, Taupignac).

L'habitat s'est dispersé le long des voies de circulation et les noyaux bâtis anciens ont été enveloppés progressivement.

Désormais, la majeure partie des anciens hameaux sont réunis au centre-ville par des zones pavillonnaires, Seuls Taupignac, Le Montil et Coulonges restent encore séparés du centre.



Les extensions urbaines ont été réalisées sous forme diffuse, consommatrice d'espace agricoles et boisés et entraînant un mitage important de l'espace. Cette urbanisation a généré la création ou le développement de quartiers dispersés rendant floue la lisibilité des limites avec les terres agricoles.

Les îlots boisés de la commune occupent 500 ha (25% du territoire communal). Ils sont situés à proximité des zones urbanisées et participent à l'image verte de Breuillet.

D - L'économie

Breuillet compte 1 043 actifs en 2013. Le taux de chômage a augmenté entre 2008 (6%) et 2013 (8%). Une faible part de la population active (20%) travaille au sein de la commune. Les migrations de travail sont principalement orientées vers Royan.

le secteur agricole

Il concerne 13% des actifs.

- Sur une superficie communale de 2 000 ha, les terres agricoles en représentent 60% (1200 ha). Comme dans l'ensemble du département, le nombre d'exploitations diminue (21 exploitations en 2010 contre 40 en 1988) tandis que la surface agricole utile par exploitation augmente (1 200 ha en 2010 contre 1 152 ha en 2000). Les surfaces dédiées aux céréales sont en hausse au détriment de l'élevage.
L'urbanisation a rapproché les habitations des sièges d'exploitation et il convient de veiller aux risques de conflits d'usage et de traiter les interfaces pour éviter les problèmes de voisinage et de cohabitation.
- L'activité ostréicole occupe la quasi totalité du marais salé de la Seudre et le projet de PLU s'attache à permettre le maintien et le développement de cette activité (aménagement de nouveaux bâtiments).

les services

La commune présente un ensemble assez varié de petites entreprises commerciales et artisanales:

- le secteur du bâtiment est bien représenté,
- les services et commerces proposés sont nombreux et variés et sont implantés au cœur de l'agglomération,
- un marché se tient une fois par semaine,
- des activités liées au domaine médical sont présentes (dentiste, infirmiers, pharmacie...), mais l'absence d'un médecin est douloureusement ressentie par la population.

le tourisme

La proximité du littoral confère à la commune une certaine activité touristique à travers l'offre en logements proposée (hôtel, chambres d'hôtes, meublés, campings), une base de tourisme équestre, un circuit de randonnée pédestre, des parcours de VTT et un tissu associatif tourné vers le tourisme qui organise diverses manifestations au cours de l'année.

E - Les transports

Breuillet est située entre Royan, La Tremblade et Saujon. Elle est desservie par la RD 14 (La Tremblade/Saujon), la RD 242 (St Augustin/Mornac) et la RD 140 qui la relie à Royan.

La commune est desservie par deux lignes de transport collectif de la CARA:

- l'une, annuelle, entre La Tremblade et Royan ,
- l'autre, estivale, entre La Tremblade, Cozes et Saujon.

et des transports scolaires.

S'ils répondent à un usage de promenade, les cheminements doux ne répondent pas à la demande de trajet domicile/travail.

La commune est concernée par le Plan de Déplacement Urbain de la CARA et le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

1222 - Impact sur l'environnement

A - Le milieu physique

La commune de Breuillet s'étend entre les marais doux de St Augustin et les marais salés de la Seudre.

Breuillet se situe sur le territoire de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne et appartient au bassin versant de la Seudre. Sept cours d'eau parcourent son territoire:

- la Seudre,
- trois chenaux conduisant à la Seudre (le chenal de Mornac, le chenal de Coulonges, le chenal de Chaillevette)
- et trois cours d'eau alimentant le marais de St Augustin (le Pérat, le ruisseau de la Cayenne, le ruisseau du Château vert).

La commune est classée en zone sensible à l'eutrophisation, en zone vulnérable à la pollution aux nitrates et en zone de répartition des eaux (insuffisance de la ressource par rapport aux besoins).

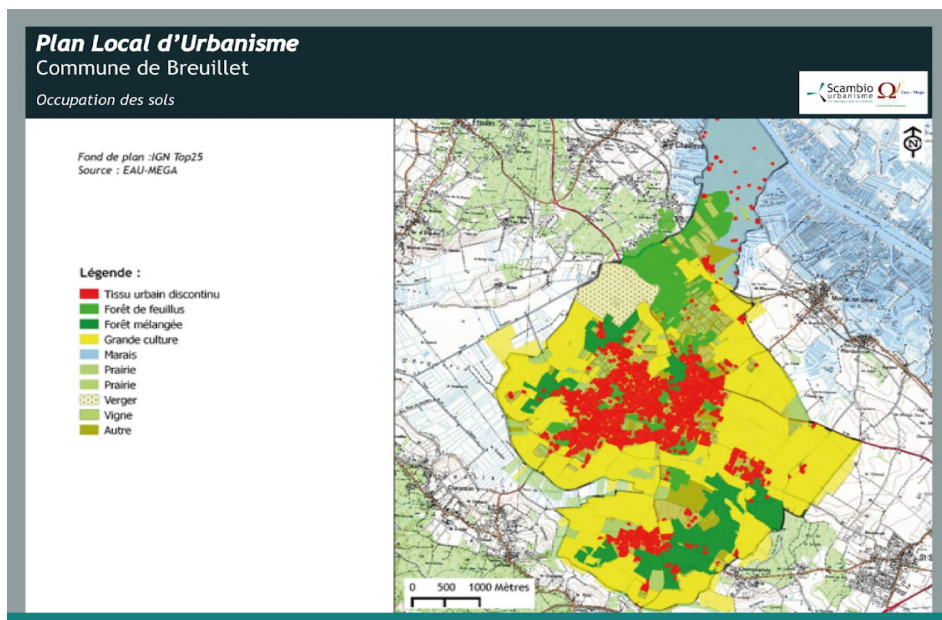
L'occupation des sols a une dominante agricole :

38% de grandes cultures,

18% de bois et forêts,

9% de marais, abritant en partie les activités ostréicoles.

L'urbain représente 17% du territoire communal.



B - Le contexte écologique

La loi littoral identifie un certain nombre d'orientations à prendre en compte dans le projet de PLU.

- Des milieux très différents cohabitent qui représentent des enjeux importants par leur richesse environnementale.

Les boisements (18% du territoire communal) se situent plutôt au sommet des collines et constituent des corridors pour les grands mammifères, les oiseaux, les chiroptères et des zones de nidification.

Ils sont soumis à un mitage par l'urbanisation et à une fréquentation importante.

Les marais (9% du territoire communal) présentent des enjeux environnementaux et économiques forts:

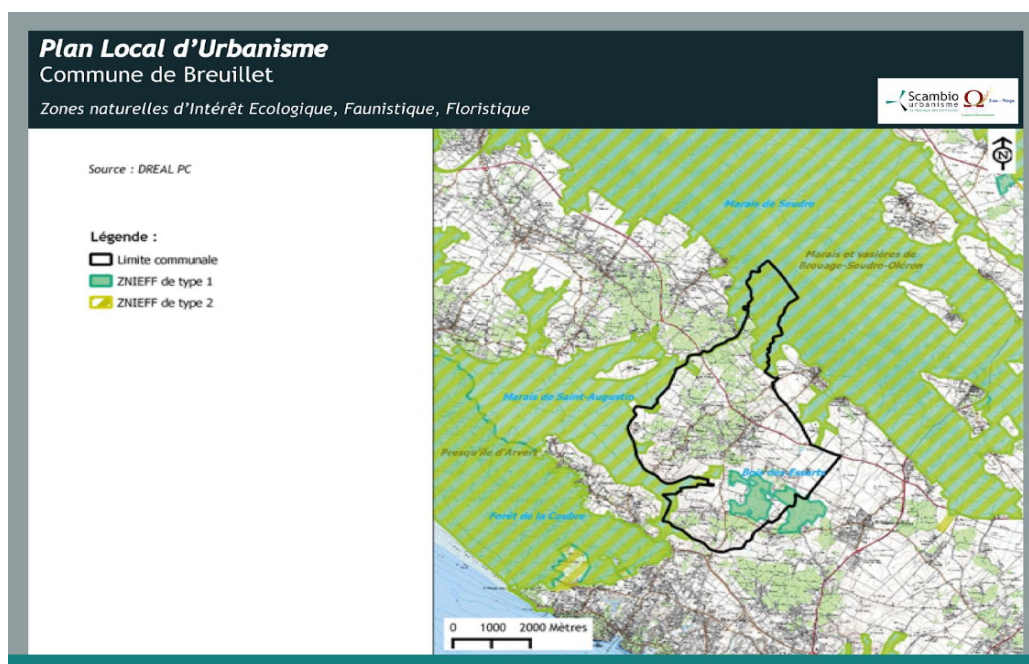
- au nord, les marais ostréicoles, fortement influencés par la salinité du milieu, contribuent à la richesse et au maintien du fonctionnement hydraulique de la zone,
- au sud, les marais de St Augustin, à la salinité très modérée, offrent des prairies à un élevage extensif.

Les grandes cultures (38% du territoire communal) sont utilisées pour cultiver des céréales et des oléagineux.

- 20% du territoire communal (plus de 400 ha) est reconnu comme hébergeant des richesses environnementales patrimoniales qui justifient leur prise en compte dans l'élaboration du PLU.

Cinq Zones Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) couvrent le territoire communal:

- la ZNIEFF I "bois des Essarts" (162 ha),
- la ZNIEFF I "marais de St Augustin" 1 480 ha),
- la ZNIEFF I "marais de la Seudre" (10 252 ha),
- la ZNIEFF II "presqu'île d'Arvert" (11 089 ha),
- la ZNIEFF II "marais et vasières de Brouage, Seudre Oléron" 37 058 ha);

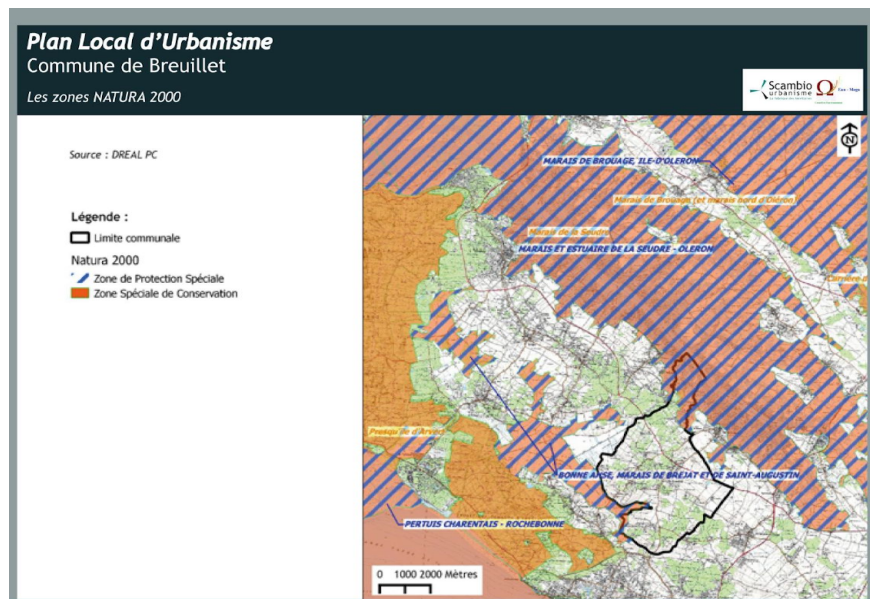


Une Zone importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) est répertoriée:

- la ZICO "marais et estuaires de la Seudre" (14 800 ha).

La zone Natura 2000 se développe autour de:

- deux Zones spéciales de Conservation (ZSC):
 - la ZSC " marais de la Seudre" (14 000 ha),
 - la ZSC " presqu'île d'Arvert" (9 700 ha),
- deux Zones de Protection Spéciales (ZPS):
 - la ZPS " Bonne Anse, marais de Bréjat et de St Augustin" (2 632 ha),
 - la ZPS " marais et estuaires de la Seudre Oléron" (14 000 ha).



- Le SCOT oblige les PLU à préserver des coupures vertes et à conserver des corridors écologiques en rendant ces espaces inconstructibles.

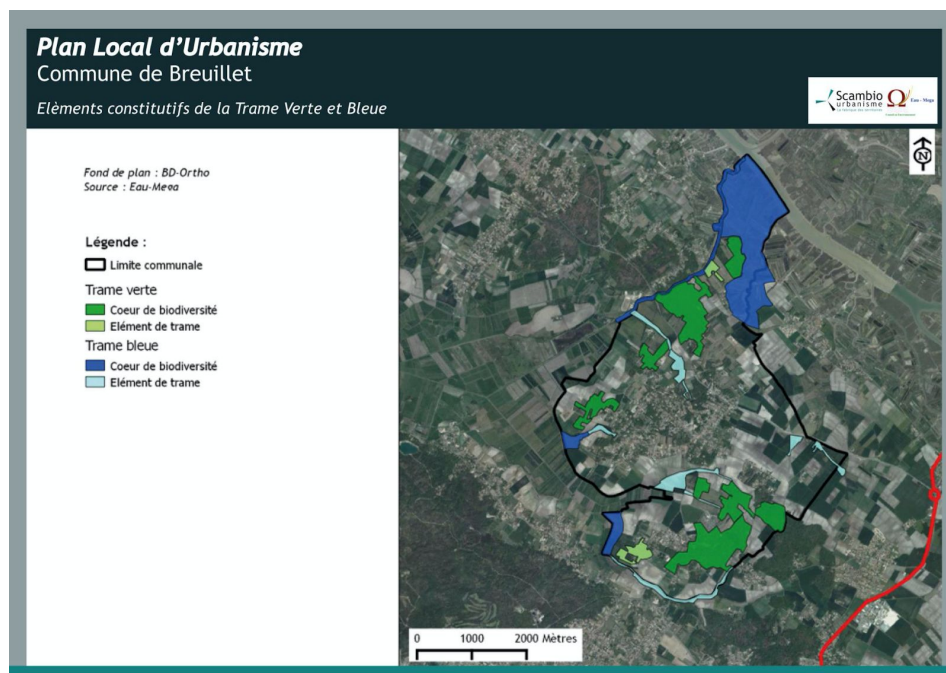
La trame verte de Breuillet, qui intègre les réservoirs de biodiversité, est constituée des coupures d'urbanisation mettant en relation les différents milieux:

- les ZNIEFF,
- la zone Natura 2000,
- les boisements de la commune.

La trame bleue est constituée par:

- le marais de la Seudre,
- le marais de St Augustin,
- le réseau hydrographique et les petites mares.

Ces trames sont fragmentées par les zones agricoles, l'urbanisation et les axes de circulation très fréquentés en saison estivale.



L'enjeu, pour le PLU, consiste à maintenir l'intégrité des coeurs de biodiversité et à assurer la circulation entre ces espaces. Il s'agira ainsi de ne pas permettre une urbanisation notable, d'empêcher que des constructions remettent en cause les continuités et de préserver les éléments naturels.

- La loi littoral

La commune de Breuillet est considérée comme une commune littorale par le décret n° 2004-311 du 29 mars 2004.

La loi Littoral se décline dans les articles L 121-8 à L 121-27 du Code de l'Urbanisme :

- l'article L 121-8 indique que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants,
- l'article L 121-13 précise que l'extension proche des rivages doit être justifiée et motivée,
- l'article L 121-16 interdit les constructions dans une bande littorale de 100 m ;
- l'article L 121-22 prescrit aux PLU de prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ;
- l'article L 121-23 prévoit que les documents d'urbanisme préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables,
- l'article L 121-27 demande aux PLU de classer en espace boisé les ensembles boisés existants les plus significatifs.

On estime ainsi que l'urbanisation ne peut s'envisager que:

- dans un espace considéré comme une agglomération ou un village,
- ou en continuité d'un espace de cette nature; l'extension de l'urbanisation doit alors se réaliser sans rupture (espace non bâti, boisement, cours d'eau...) entre le village et la zone concernée,
- NB - une construction dans une zone urbanisée ne constitue pas une extension de l'urbanisation, en revanche, dans les zones d'urbanisation diffuse, une construction nouvelle constitue une extension.

Au cas d'espèce, deux villages ont été définis pour recevoir les extensions d'urbanisation:

- le bourg de Breuillet (l'enveloppe urbaine actuelle qui intègre les quartiers pavillonnaires qui se sont rejoints),
- le village de Taupignac.

C- Les risques

- Les risques naturels

Breuillet est sensible:

- aux inondations marines, mais les zones submersibles sont faiblement bâties,
- aux tempêtes considérées comme un risque majeur.

En revanche,

- le risque sismique est faible (niveau 2),
- le risque lié au retrait et au gonflement des argiles est moyen sur la partie urbanisée et faible sur le reste du territoire communal,
- l'aléa du risque de feux de forêt est estimé de faible à moyen.
- Les risques technologiques:
 - Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est recensée: la Coopérative Agricole de la Charente-Maritime, au Magarin, qui comprend un silo de stockage de céréales, est soumise au régime SEVESO.
 - Aucun site faisant l'objet d'une pollution des sols n'est recensé.
 - Le risque de transport de marchandises dangereuses est présent sur la RD 14 (La Tremblade-Saintes).
 - La commune figure en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures de transport. La zone affectée par le bruit est de 100 m de part et d'autre de la RD 14 et des 500 m les plus au sud de la RD 140.

D - Les réseaux et sources de pollution

Le réseau d'AEP

Le captage de « Bel Air » sur la commune de Vaux sur mer qui alimente notamment la commune de Breuillet est concerné partiellement par un périmètre de protection rapprochée au sud de Taupignac.

Le réseau d'assainissement collectif

Le réseau d'assainissement collectif, d'environ 35 km, concerne 1393 habitations de la zone urbanisée. Les effluents sont traités par deux stations d'épuration dont le dimensionnement est suffisant pour les perspectives de croissance de la population.

Le reste de la commune se situe en zone d'assainissement individuel avec des contraintes importantes liées à l'aptitude des sols à ce type d'assainissement.

Commune de
BREUILLET

Environnement :
Carte du réseau de collecte des
eaux usées domestiques

Fond de plan : Cadastre
Source :

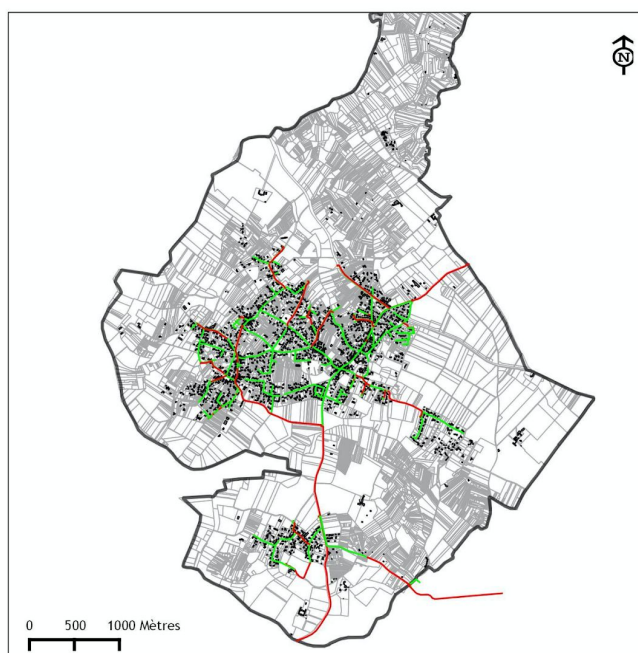
Légende :

□ Limite communale

Réseau de collecte

— Gravitaires

— Refoulement



123 - Enjeux du PLU et compatibilité avec les documents de portée supérieure

1231 - Les enjeux

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CARA, approuvé le 25 septembre 2007, est en cours de révision. Il s'organise autour de 3 axes:

- 1/ assurer un développement urbain dynamique maîtrisé au service de l'équilibre social: faire évoluer la forme urbaine, contrôler l'étalement urbain (développement structuré autour des villages existants), diversifier l'offre en logements et s'adapter aux évolutions de l'offre et la demande;
- 2/ structurer le territoire pour planifier le développement: anticiper les besoins en équipements de superstructures, assurer la circulation des biens et des personnes, accompagner le vieillissement de la population et développer les zone d'activités commerciales;
- 3/ préserver et valoriser le patrimoine environnemental: valoriser le patrimoine agricole, urbain, paysager, préserver les espaces sensibles, protéger l'environnement et développer des énergies respectueuses de l'environnement.

Le projet de PLU est compatible avec ces orientations:

- axe 1
 - le développement de l'urbanisation est organisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante du bourg et de Taupignac au moyen du comblement de dents creuses (zones UA et UB) et d'opérations d'ensemble (zone AU),
 - la programmation de projets d'ensemble privilégie les formes urbaines denses,
 - la production de logements locatifs accessibles à des jeunes ménages et de logements adaptés à des personnes âgées souhaitant quitter des logements inadaptés contribue à développer la mixité sociale et générationnelle,
 - les capacités d'accueil touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) assurent le développement du secteur;
- axe 2
 - continuer à développer les commerces et services de proximité (aménagement de la rue du centre, réalisation de voies douces, aménager la place Lipkowski),
 - partager des espaces, créer des liaisons douces, limiter la vitesse,
 - protéger les sièges d'exploitations agricoles,
 - assurer la pérennité de l'ostréiculture,
 - soutenir l'activité commerciale;
- axe 3
 - modérer la consommation d'espace, affirmer les fonctions urbaines du centre bourg, permettre l'évolution du bâti dans les hameaux et les écarts (changement de destination, construction d'annexes ou d'extensions),
 - préserver les marais, les zones boisées et les espaces naturels sensibles,
 - maintenir les coupures d'urbanisation,
 - gérer l'écoulement des eaux pluviales,
 - autoriser les équipements liés à l'utilisation des énergies renouvelables.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARA pose les principes principaux suivants :

- développer une offre nouvelle (saisonniers, personnes à faible moyens),
- améliorer la qualité de l'habitat (limiter les charges dues au logement, lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne);
- traiter les besoins particuliers en logements (rendre la commune plus attractive pour les jeunes ménages, répondre aux besoins des seniors).

Le projet de PLU s'inscrit dans ces perspectives:

- construire 300 logements sur 10 ans en continuité de l'urbanisation, en densification urbaine,
- diversifier l'offre en logements (jeunes, seniors, revenus modestes).

1232 - Compatibilité avec les documents de portée supérieure

Le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets non dangereux (PPGDND) approuvé le 27 septembre 2013, fixe les orientations générales pour la prévention et la gestion des déchets.

Il n'existe pas de déchetterie ou d'installation de traitement des ordures ménagères sur le territoire communal

Le ramassage et la gestion des ordures sont assurés par la CARA.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Adour Garonne) a été adopté en 2015 pour la période 2016-2021.

Ses objectifs consistent à mettre en place une stratégie visant un retour au bon état écologique des 2/3 des eaux du bassin Adour-Garonne contre seulement 1/4 aujourd'hui.

Des orientations et des dispositions sont prévues pour atteindre ces objectifs :

- créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs,
- réduire les pollutions,
- améliorer la gestion quantitative ,
- préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

Le PLU de Breuillet est compatible avec les orientations du SDAGE.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Seudre) a été approuvé le 7 février 2018. Il souligne les enjeux suivants:

- mettre en oeuvre une organisation de la gestion du cycle de l'eau,
- restaurer les continuités hydrologiques,
- restaurer les écosystèmes altérés,
- équilibrer les prélèvements et la capacité du milieu à les assumer,
- maintenir une qualité satisfaisante des eaux (ostréiculture, baignade, eau potable).

Le PLU de Breuillet est compatible avec les orientations du SAGE Seudre:

- préservation des cours d'eau et de la végétation qui les borde (classement en EBC, zonage N, Ap, Nr pour les protéger),
- présence d'un schéma directeur des eaux pluviales (évacuation et stockage),
- les perspectives de croissance de la population sont compatibles avec la capacité du forage alimentant la commune,
- absence d'habitat dans les zones submersibles.

Le projet de PLU prend en compte les orientations du Plan de Déplacement Urbain (PDU de la CARA):

- localisation des futures secteurs à urbaniser à proximité des réseaux de transport collectif,
- volonté de créer des cheminements doux au sein des espaces résidentiels et de les étendre hors de l'enveloppe urbaine.

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET de la CARA) s'oriente autour des thèmes suivants:

- l'efficacité énergétique,
- la production et distribution d'énergie,
- l'urbanisme et aménagement du territoire,
- les transports et mobilités durables.

Ces orientations sont partagées par le projet de PLU de Breuillet qui vise à favoriser les économies d'énergie (bâtiments publics), prévoir une zone de stationnement équipée de bornes de recharge électrique et l'aménagement de voies douces partagées.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels de la Seudre et des marais de Brouage (PPRN) est en cours d'élaboration.

Le PLU intègre ses orientations générales dans le règlement d'urbanisme.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SCRAE) est décliné dans les PECT et ses objectifs sont pris en compte.

124 - Les moyens pour atteindre les objectifs

1241 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD de Breuillet se décline de la manière suivante autour de 5 orientations.

Les espaces naturels, paysages, patrimoines

La commune souhaite préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité. Au fil des années, l'étalement urbain se constate avec le développement du bâti le long des axes ou sous forme de mitage des espaces boisés. Ces espaces doivent être soumis à un régime d'inconstructibilité:

- prendre en considération les espaces naturels et agricoles:
 - protéger les sites Natura 2000, ZNIEFF... en harmonisant les besoins des acteurs (agriculteurs, ostréiculteurs) et la sensibilité du milieu,
 - préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques (la Seudre, les marais, les chenaux),
 - stopper le mitage des boisements;
- valoriser le caractère identitaire et patrimonial du paysage:
 - réserver les projets d'urbanisation aux villages de Breuillet et Taupignac,
 - permettre une évolution mesurée du bâti dans les hameaux,
 - préserver la trame boisée habitée existante,
 - préserver les creux de vallons,
 - maintenir les coupures d'urbanisation;
- protéger et valoriser le patrimoine architectural et paysager en recensant et valorisant le petit patrimoine et le bâti ancien.

Risques et nuisances

La commune entend contenir le développement urbain à proximité des zones inondables:

- accueil de population dans ces secteurs,
- imperméabilisation des sols,
- les risques d'inondation,

et souhaite limiter les sources de risques ou de nuisances:

- risques liés aux sols argileux,
- risques technologiques (exposition des biens et des personnes aux abords des infrastructures concernées: RD 14, silo de stockage de la route de Mornac)
- risques liés à la circulation:
 - * limiter la création de nouveaux débouchés sur les RD et les voies présentant un risque pour la sécurité,
 - * regrouper les accès dans les opérations d'aménagement.

Economie

- Diversifier et conforter le dynamisme des activités existantes:
 - dynamiser le centre bourg,
 - créer des espaces d'accueil et de télétravail,
 - requalifier certains bâtiments communaux,
 - mettre en place une zone artisanale;

- Soutenir les activités agricoles et ostréicoles
 - conduire une réflexion sur le devenir des bâtiments agricoles (changement d'affectation),
 - proscrire un habitat trop proche des exploitations agricoles,
 - autoriser la création de nouvelles cabanes ostréicoles,
 - permettre le développement mesuré des exploitations ostréicoles;
- Promouvoir la vocation touristique et de loisirs:
 - favoriser le développement de l'hôtellerie,
 - développer des itinéraires pédestres et cyclistes,
 - développer un circuit de santé vers la salle des fêtes,
 - aménager des postes d'observation de la faune dans les marais.

Aménagement du territoire et urbanisme

- Constituer un coeur de vie attractif:
 - rénover le patrimoine bâti du centre bourg,
 - favoriser les économies d'énergie des bâtiments publics,
 - gérer les eaux pluviales,
 - équiper de sanitaires les lieux de vie,
 - réaménager la place de Lipkowski,
 - construire un nouveau château d'eau;
- Favoriser l'urbanisation autour des sites raccordés aux différents réseaux,
- Généraliser l'équipement en fibre optique,
- Donner des orientations:
 - en matière de transports et de déplacements:
 - créer une aire de covoiturage,
 - aménager l'espace pour recevoir des voies douces,
 - aménager la rue du centre (aiguillage des véhicules, réduction de la vitesse, aménagement des carrefours dangereux);
 - en matière de politique de l'habitat:
 - densifier le bourg et Taupignac (produire 305 logements sur 10 ans)
 - mobiliser les dents creuses et les terrains non bâtis et non boisés les plus stratégiques,
 - encourager la division des parcelles bâties non boisées,
 - remobiliser 20 logements vacants,
 - requalifier l'habitat existant (efficacité énergétique),
 - diversifier l'offre en logements (jeunes ménages, seniors);
 - en matière d'urbanisme:
 - harmoniser les hauteurs maximales aux abords de la rue du centre (R+1),
 - préserver la trame boisée,
 - favoriser le comblement des dents creuses,
 - optimiser la taille des parcelles constructibles,
 - appliquer des principes de bon sens (terrassements limités, lutter contre l'imperméabilisation des sols, maillage cohérent du réseau viaire, exploitation des éléments naturels, définition d'une palette végétale à utiliser ...)

Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Au cours de dernière décennie, 27 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés (1000 m² par logement).

L'objectif du PLU est limiter la consommation à 17ha en densification et comblement de dents creuses pour 285 logements (500 m² par logement).

Cette urbanisation sera concentrée sur le centre bourg et Taupignac.

1242 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles sont destinées à traduire les principes du PADD et concernent exclusivement les zones à urbaniser (AU) de façon à:

- limiter l'urbanisation de ces zones à des opérations d'ensemble,
- permettre à ces opérations de s'intégrer dans le contexte urbain, rural et paysager.

Les opérations d'aménagement devront prendre en compte:

- le contexte paysager:
 - la topographie du site,
 - les structures et perspectives paysagères,
 - les éléments de patrimoine protégés,
 - la perception des façades (terrains ou bâtiments) depuis les voies principales;
- la qualité architecturale:
 - la cohérence d'ensemble,
 - la hauteur (R+1) et l'implantation des bâtiments,
 - utilisation de formes géométriques simples;
- la qualité paysagère:
 - s'inspirer des motifs paysagers traditionnels (fossés, haies, vergers ...),
 - utiliser les essences communes de la région (liste);
- la qualité environnementale:
 - les performances énergétiques et le confort climatique,
 - veiller à l'orientation (valoriser les apports du solaire, protéger contre les rayonnements et les vents dominants, limiter les déperditions énergétiques);
- la gestion des eaux pluviales:
 - privilégier les revêtements perméables,
 - conserver les fossés existants;
- l'aménagement des voies de desserte:
 - emprise de voirie compatible avec les objectifs de liaison et de desserte,
 - assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables,
 - s'intégrer dans le maillage viaire,
 - assurer la sécurité des utilisateurs.

Les OAP se déclinent pour chacune des 16 zones AU en précisant notamment, pour chacune d'elles, la taille moyenne des lots, le nombre de logements à produire, la part de logements sociaux et les principes d'aménagement et d'intégration paysagère.

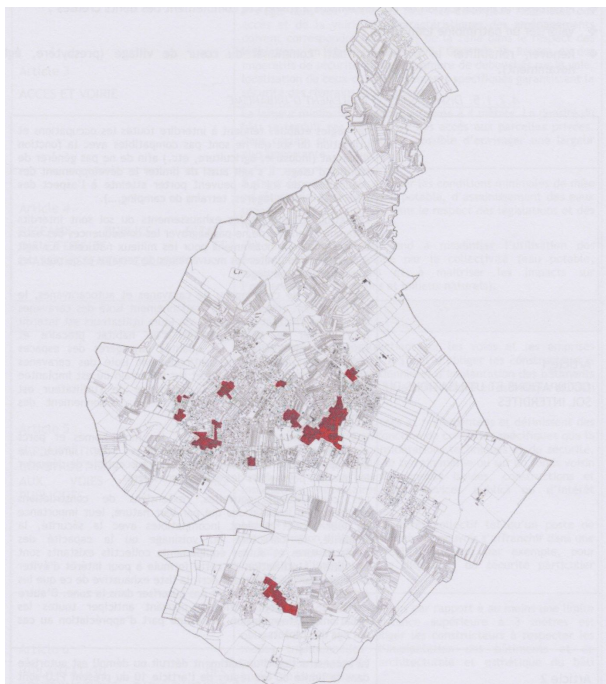
1243 - le zonage

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

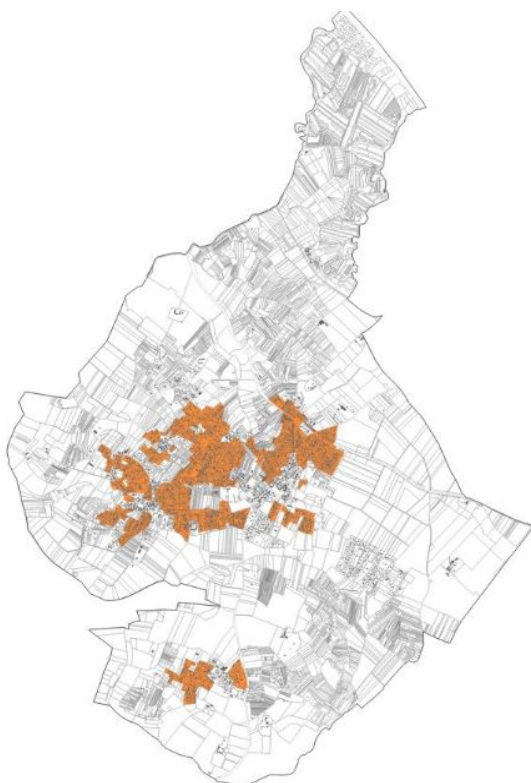
zones urbaines U,
zone à urbaniser AU,
zones agricoles A,
zones naturelles N

A/ Les zones urbaines

Ces zones et secteurs représentent 201,59 ha, soit 10 % du territoire communal. Le potentiel constructible est de 7,7 ha.



La zone UA (36,47 ha, potentiel constructible 0,3 ha) comprend le bâti ancien traditionnel des quartiers "historiques" (le bourg, la Simandière, le Grallet, les Goins, l'Ortuge, le Billeau, la Prade, le Magarin, Taupignac). La densité de constructions y est forte. Cette zone reçoit la plupart des équipements publics. L'enjeu consiste à préserver la qualité des ensembles bâtis (respect des caractéristiques, comblement des quelques dents creuses, réhabilitation du patrimoine communal).



La zone UB (159,17 ha, potentiel constructible 7,4 ha) correspond aux parties récemment urbanisées et équipées. Il s'agit d'un tissu urbain pavillonnaire. Le potentiel d'accueil y est conséquent.

L'enjeu consiste à intégrer le bâti récent et à préserver le caractère boisé du tissu urbain (identifier les entités boisées de petite taille et les classer en EBC, densifier les entités boisées de taille plus importante et les classer en zone N).

Il convient de contenir l'urbanisation à l'intérieur des limites actuelles, de préserver la trame boisée et les ouvertures paysagères sur les creux et vallons agricoles.

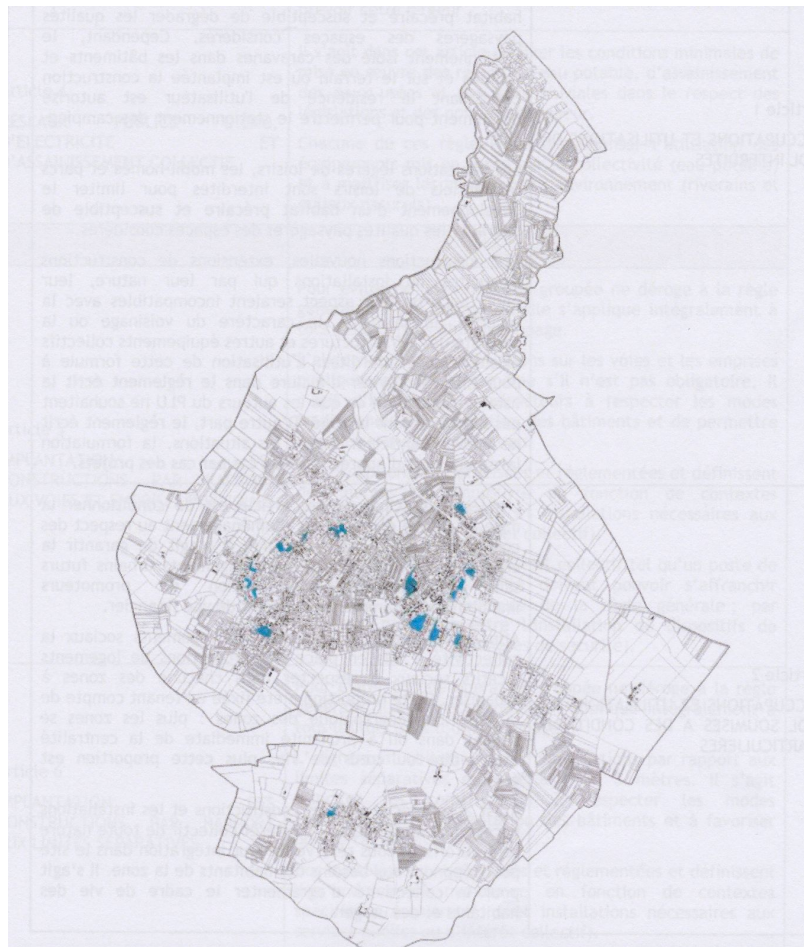
la zone UE correspond aux équipements collectifs (école, cimetière, ateliers municipaux, terrains de sport et de jeux (2 ha, potentiel constructible 0 ha).

La zone UX (2,07 ha, potentiel constructible 0 ha) concerne l'activité économique liée au silo de la coopérative agricole. Le classement SEVESO de ce site proscrit l'urbanisation à sa proximité.

La zone UK (1,88 ha, potentiel constructible 0 ha) correspond au terrain de camping de Taupignac. Cerné par des espaces boisés classés en zone N, aucune extension du camping n'est autorisée.

B/ La zone à urbaniser AU (9,89 ha, potentiel constructible 9,89 ha).

Les composantes de cette zone correspondent à 16 ensembles en continuité de l'urbanisation existante et comprise dans l'enveloppe urbaine. Elles disposent de voies publiques, et des réseaux nécessaires.



La zone AU est destinée à recevoir de nouvelles habitations.

Elle se développe dans les secteurs du Grallet, de l'Ortuge (nord et sud), de Théon, de la Touche Garnie, du Billeau, des Grands Prades, le Magarin, le cimetière, Champagne, les Piffrieres (nord et sud), l'Arboretum, l'Eglise, le Prieuré et Taupignac.

Il s'agit d'unités allant de 2 400 m² à 1,5 ha et destinées à recevoir 175 logements.

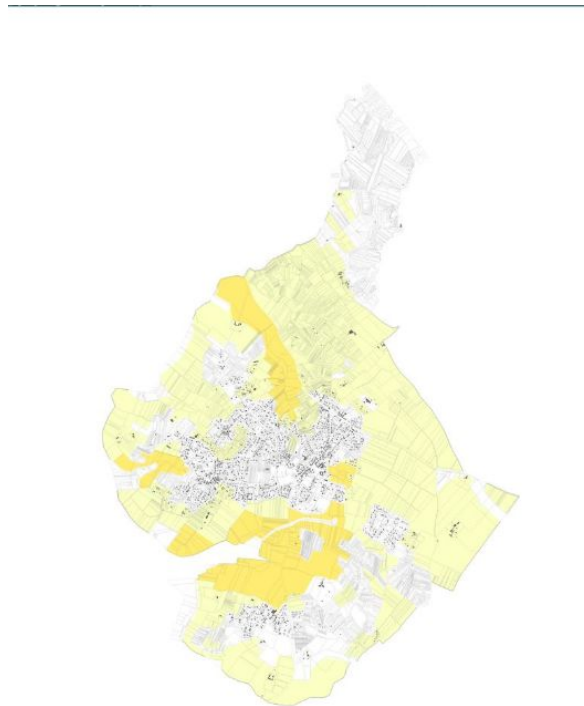
Les conditions d'urbanisation sont soumises au règlement du PLU et aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies.

Le choix de ces secteurs permet de limiter les sorties nouvelles sur le réseau viaire, de préserver les espaces naturels, de densifier le centre bourg, de privilégier le développement en continuité de l'urbanisation existante et d'assurer l'équilibre démographique et la mixité sociale à Breuillet.

C/ La zone A (1075,15 ha, potentiel constructible 0 ha).

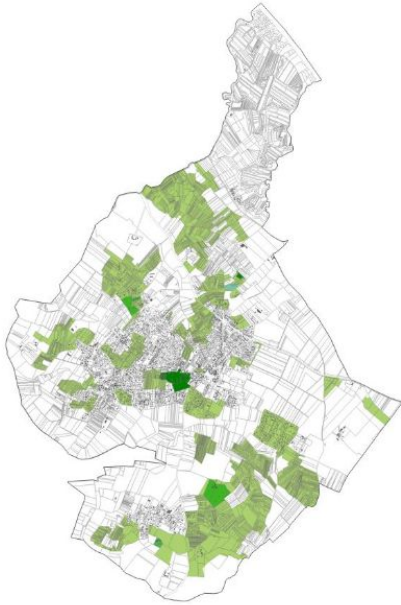
La zone agricole correspond à des étendues de la commune à protéger (valeur agricole des terres), elle recouvre les espaces dédiés à l'agriculture (céréales et élevage) et à la viticulture.

Elle comporte un secteur Ap, secteur agricole d'intérêt paysager, qui consacre l'intérêt des vallons et des points de vue sur le marais de St Augustin.



Les objectifs du classement de cette zone consistent à préserver les terres agricoles, les creux de vallons et les zones humides, à maintenir les coupures d'urbanisation, à permettre aux exploitants de développer leur activité et à proscrire une urbanisation trop proche des exploitations.

D/ Les zones naturelles (712,37 ha, potentiel constructible 0 ha).



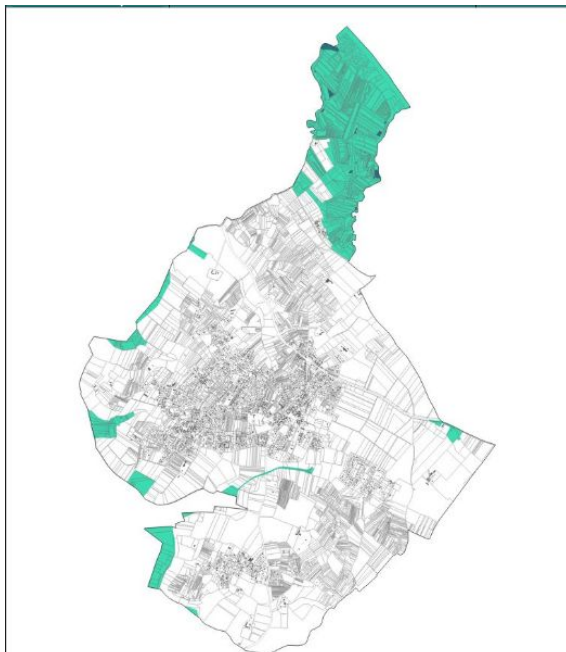
La zone N (452,54 ha) est une zone à protéger (qualité des sites naturels, des milieux, des paysages, existence de risques ou de nuisances). Elle identifie l'ensemble des massifs boisés qui constituent les limites naturelles à l'urbanisation et des boisements intra-urbains qui empêchent toute nouvelle forme d'urbanisation.

Elle intègre des constructions au coeur d'espaces naturels et boisés.

Elle prend en compte les ensembles boisés et leurs abords, les corridors et continuités écologiques et les coupures d'urbanisation.

Elle est chargée de préserver les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les boisements présentant un intérêt environnemental et paysager, les boisements intra-urbains, les zones humides et de maintenir les coupures d'urbanisation et les grands équilibres paysagers.

ZONE Nr



La zone Nr (259,83 ha) est une zone de richesses environnementales à protéger; elle délimite les espaces remarquables au sens de la loi Littoral (périmètres de protection Natura 2000, ZNIEFF, ZICO ...) et les zones humides (SAGE Seudre) à protéger.

Un Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité (STECAL), qui circonscrit les bâtiments et les sièges des exploitations ostréicoles, est défini (Nro) pour permettre de maintenir et de développer ces activités nécessitant la proximité de l'eau.

Elle protège le marais de la Seudre et les zones humides et elle cadre les activités liées au milieu aquatique marin.

E/ Les espaces réservés

Des espaces ont été réservés (2,76 ha) pour mettre en place des dispositifs de gestion des eaux pluviales (2,17 ha), l'accès à la zone AU de l'Arboretum, une liaison douce et d'aménager une aire de covoiturage (0,45 ha) et l'allée du bois des Fosses.

Le Conseil Départemental demande de supprimer l'aire de covoiturage qui ne fait pas partie du programme 2018/2022.

F/ Les espaces verts et boisés

Le classement de ces espaces boisés interdit tout changement d'affectation du sol, les défrichements et soumet à déclaration préalable les coupes et abattages. Il s'agit de protéger les boisements présentant les enjeux les plus importants.

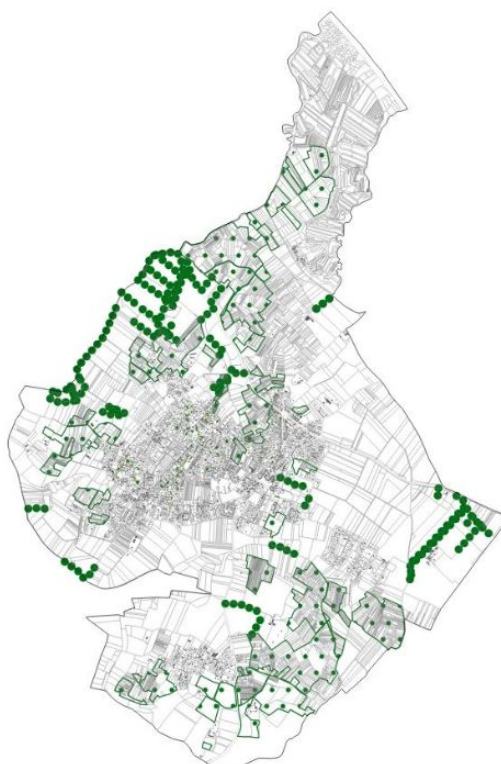
Ils représentent 328,39 ha (boisements) et 14 615 ml (haies).

Au sens de la loi Littoral, ont été classés:

- au nord, le bois de la Garenne, le bois du Fief de la Mer,
- au nord-ouest, le bois de la Louée,
- à l'ouest, le bois du Breuil,
- au sud, le bois du Fief Cocu, le bois de la Brousse.

Le bois de Brie (à l'est), les bois intra-urbains et les boisements situés aux franges des espaces urbanisés ont été classés EBC.

Les EBC



Les Espaces Boisés Classés inscrits dans le projet de PLU

Un certain nombre d'imprécisions sont à relever sur les documents graphiques: des haies à conserver non significatives, des arbres ordinaires classés « remarquables », des parcelles sans arbres ou défrichées classées EBC ..

1244 - l'évolution du zonage

Par rapport au POS en vigueur jusqu'à une date récente et au précédent projet de PLU, le projet se traduit par des modifications importantes de zonage des secteurs habités:

- sont ainsi classés N:
 - le secteur du Montil,
 - la totalité du secteur du Fief de la Roche,
 - le secteur de la Simandière,
 - une partie du secteur du Billeau,
 - l'est du terrain de camping "la belle étoile",
- sont classés Ap
 - le secteur de Théon,
 - le secteur de Chalezac,
 - le quartier de la Prade ...,

Dans la volonté de contenir l'extension urbaine, de nombreuses zones classées UB ont été classées N ou A et viennent réduire considérablement le potentiel urbanisable.

Le projet de PLU trouve sa cohérence dans la volonté de limiter la consommation des espaces.

2 - LE DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE

Le contenu du dossier soumis à enquête est conforme aux dispositions de l'article L 151-2 du Code de l'urbanisme :

- un rapport de présentation,
- un projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- un règlement écrit,
- des annexes informatives,
- des annexes graphiques,
- la liste des servitudes,
- l'avis de 18 PPA (PJ n° 10 à 28),
- la désignation du commissaire enquêteur (PJ n° 1),
- le procès verbal de la réunion du Conseil municipal du 7 février 2019 débattant du PADD (PJ n° 2^{bis}),
- l'arrêté municipal du 25 juin 2019 tirant le bilan de la concertation (PJ n° 2^{ter}),
- l'arrêté municipal du 4 octobre 2019 prescrivant l'enquête publique (PJ n° 2).

3 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

31 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E19000176/86 du 19 septembre 2019 (PJ n°1), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS m'a désigné pour conduire l'enquête publique ayant pour objet « l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de BREUILLET ».

Par arrêté municipal pris le 4 octobre 2019 (PJ n°2), Monsieur le Maire de Breuillet a prescrit l'ouverture de cette enquête publique.

32 - Opérations préalables à l'enquête

321 - La concertation préalable

Conformément à l'article L.300,2 du Code de l'Urbanisme, une concertation avec les administrés et les associations locales a été organisée à partir de janvier 2015:

- un registre d'observations a été ouvert en mairie,
- un questionnaire a été diffusé,
- des informations ont été diffusées dans les bulletins municipaux,
- des parutions ont été effectuées dans la presse locale,
- des plaquettes d'information ont été diffusées

Trois réunions publiques ont été tenues les 25/10/2016 (sur le PADD), 23/05/2017 (sur la traduction règlementaire du projet) et le 19/06/2019 (sur la présentation du projet actuel).

Un débat sans vote sur le PADD s'est déroulé au Conseil Municipal, le 7 février 2019.

Le projet a été arrêté ainsi que le bilan de la concertation le 25 juin 2019.

322 - La préparation de l'enquête

Le mercredi 25 septembre 2019, j'ai rencontré, en mairie, Monsieur Jacques LYS Maire de la commune, Monsieur Xavier MOREAU, Directeur général des Services, Monsieur Christophe DUMAS, responsable du service Aménagement qui m'ont présenté le projet et remis le dossier d'enquête.

33 - Information du public

La publicité relative à l'enquête publique a été réalisée conformément aux dispositions de l'article n° R123-9 du Code de l'Environnement, à savoir :

- un avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché dans les 6 bâtiments municipaux, sur les 21 panneaux habituels prévus à cet effet, sur les 6 planimètres municipaux et sur le panneau d'affichage numérique de la mairie (PJ n°3).

Un certificat attestant l'affichage, en date du 16 octobre 2019, m'a été remis (PJ n°4) et je me suis rendu sur le terrain pour m'assurer de l'effectivité de l'affichage.

- ce même avis a été publié le 15 octobre 2019 (PJ n°5) et publié à nouveau le 5 novembre 2019 (PJ n°6) dans le quotidien SUD-OUEST ;
- il a également été publié les 11 octobre 2019 (PJ n°7) et 1^{er} novembre 2019 (PJ n°8) dans l'hebdomadaire d'annonces légales « Le Littoral ».

L'affichage en mairie et sur les autres emplacements respecte les prescriptions de l'arrêté du ministre chargé de l'Environnement en date du 24 avril 2012.

L'avis d'ouverture et les dossiers d'enquête ont été mis en ligne sur le site de la mairie le 14 octobre 2019.

34 - Permanences

Conformément à cet arrêté, l'enquête publique s'est déroulée du 31 octobre au 3 décembre 2019. Compte tenu des horaires d'ouverture de la mairie, j'ai tenu, à la demande du Maire, dix permanences en mairie aux dates suivantes :

- jeudi 31 octobre de 8h30 à 12h00,
- lundi 4 novembre de 13h30 à 17h00,
- mercredi 6 novembre de 8h30 à 12h00,
- mardi 12 novembre de 13h30 à 17h00,
- mercredi 13 novembre de 8h30 à 12h00,
- mardi 19 novembre de 13h30 à 17h00,
- mercredi 20 novembre de 8h30 à 12h00,
- mardi 26 novembre de 13h30 à 17h00,
- mercredi 27 novembre de 8h30 à 12h00,
- mardi 3 décembre de 13h30 à 17h00.

A ma demande, une adresse de courriel dédiée à l'enquête a été créée et mise à la disposition du public pendant la durée de l'enquête.

Le public est venu nombreux à ces permanences, non seulement pour formuler des observations au projet, mais surtout pour connaître le zonage de leur propriété ou les grandes lignes du projet, Le nombre d'observations notées sur le registre (113) ne reflète pas le nombre de visites et de demande d'information (plusieurs centaines).

Le nombre élevé de permanences s'est avéré nécessaire pour canaliser les demandes et les observations.

Même si les esprits étaient parfois remontés face au projet, les échanges sont toujours restés courtois et des suggestions pertinentes ont été formulées.

La mairie de Breuillet a mis à ma disposition la salle du Conseil municipal parfaitement adaptée à l'enquête. La compétence et la disponibilité du personnel communal ont rendu ces permanences plus faciles .

4 - OBSERVATIONS

41 - Des personnes publiques associées

411 - Liste des personnes publiques sollicitées

La liste des personnes publiques associées ou consultées figure en PJ n°9.

412- Avis des personnes publiques associées

4121 - Conseil Départemental (PJ n°10)

Dans sa réponse du 10 octobre 2019, le Conseil Général émet un avis favorable au projet sous réserve des points suivants :

- modifier le n° des RD140 et RD 242 (rapport de présentation et PADD),
- 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,
- supprimer l'aire de covoiturage (emplacement réservé n°7).

4122 - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (PJ n°11)

Dans sa réponse du 3 octobre 2019, la DDTM émet un avis favorable au projet qui devra être amendé sur les points suivants :

- 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),
- classer en zone U les grands secteurs de l'enveloppe urbaine (comptés en intensification)
- justifier la zone N en bordure de la rue principale (au lieu de zone U),
- prendre en compte ou justifier la mutation du foncier bâti,
- 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,
- étayer les critères d'identification des coupures d'urbanisation,
- préserver strictement les coupures d'urbanisation,
- restreindre les règles du secteur NK pour n'autoriser que les extensions des campings,

- affiner certains classements en EBC en bordure de voirie,
- reclasser en EBC certains boisements,
- mettre en place des indicateurs de suivi de la protection des EBC,
- amender les justifications de classement des espaces boisés en EBC,
- prendre en compte le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage,
- prévoir éventuellement une aire de petit passage,
- affiner le règlement des espaces remarquables (Nr et NrO):
 - préciser les articles NR1 et NR2,
 - revoir les articles NR11 et NR12,
- expliciter les zonages adoptés pour les milieux naturels,
- améliorer l'évaluation des incidences du PLU au titre de Natura 2000:
 - 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:
 - 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,
- revoir le règlement sur les annexes et les extensions en zones A et N,
- préciser la largeur de la servitude liée au classement sonore des RD 14 et RD140E2,
- joindre un tableau de correspondance des anciens et nouveaux articles du Code de l'Urbanisme (livre 1°)

4123 - Chambre d'Agriculture (PJ n°12)

Dans sa réponse du 1° octobre 2019, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au projet et formule les remarques suivantes:

- 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),
- 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 50 m² en une seule fois,
- autoriser les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques en zone Ap
- autoriser les constructions nécessaires aux activités agricoles en zone N.

4124 - Chambre de Commerce et d'Industrie (PJ n°13)

Dans sa réponse du 27 septembre 2019, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente-Maritime émet un avis favorable au projet avec les remarques suivantes:

- 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.

**4125 - Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement
(PJ n°14)**

Dans sa réponse du 19 juillet 2019, le CAUE émet les remarques suivantes :

- mettre en lien les OAP de secteur avec le contexte territorial:
 - 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),
- 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 voies 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,

4126 - Institut National de l'Origine et de la Qualité (PJ n°15)

Dans sa réponse du 9 octobre 2019, l'INAO n'a « pas d'objection à formuler ».

4127 - Centre Régional de la Propriété Forestière (PJ n°16)

Dans sa réponse du 25 juillet 2019, le CRPF émet un « avis favorable » au projet et formule une remarque:

- enlever le frêne, touché par une maladie, de la liste des essences conseillées en plantation.

4128 - Eau 17 (PJ n°17)

Dans sa réponse du 17 septembre 2019, Eau17 émet un « avis favorable » au projet sous réserve de observations suivantes:

- 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.

4129 - SDEER (PJ n°18)

Dans sa réponse du 26 août 2019, le SDEER n'a « pas de remarque à formuler ».

4130 - SMAS (PJ n°19)

Dans sa réponse du 3 octobre 2019, le SMAS formule les recommandations suivantes, sans donner d'avis:

- compléter les inventaires de zones humides,
- mieux intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme,
- 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

4131 - Comité Régional de la Conchyliculture (PJ n° 20)

Dans sa réponse du 25 juillet 2019, le CRC formule les observations suivantes sans donner d'avis:

- classer en zone AOr de toutes les zones de marais salés (au lieu de Nr et NrO)
- adopter un règlement adapté aux espaces déjà construits,
- autoriser la création de nouvelles cabanes ostréicoles.

4132 - CARA (PJ n°21)

Dans sa réponse du 10 octobre 2019, la CARA émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les éléments suivants:

- mettre à jour les références au Code de l'Urbanisme,
- 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, tome 2 p22),
- remplacer plan "départemental" par "régional" (rapport de présentation, tome 2 p23),
- rappeler que toutes les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation doivent être couvertes par la sécurité incendie,
- 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,
- 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.

4133 - CDNPS (PJ n°22)

Dans sa séance du 19 septembre 2019, la CDNPS émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les éléments suivants:

- 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.

4134 - ADEME (PJ n°23)

Dans sa réponse du 16 juillet 2019, l'ADEME n'est "pas en mesure de formuler un avis".

4135 - RTE (PJ n°24)

Dans sa réponse du 26 septembre 2019, RTE formule des recommandations sans donner d'avis:

- reporter les tracés et l'emprise des ouvrages RTE sur le plan des servitudes,
- noter l'appellation complète des ouvrages et leur niveau de tension,
- préciser la notion "d'ouvrage spécifique",
- préciser que ne sont pas soumis à déclaration préalable les coupes et élagages nécessaires à la sécurité aux abords des ouvrages RTE,
- prévoir la consultation de RTE pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

4136 - Mairie de St Sulpice de Royan (PJ n°25)

Dans sa réponse du 8 octobre 2019, la Mairie de St Sulpice de Royan émet un avis favorable

4137 - Mairie de St Augustin (PJ n°26)

Dans sa réunion du 23 septembre 2019, le Conseil Municipal de St Augustin émet un « avis favorable » au projet sous réserve de l'observation suivante:

- identifier clairement le chemin partagé en zone de marais débouchant sur la commune de St Augustin.

4138 - Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (PJ n°27)

Dans sa réponse du 17 octobre 2019, la MRAE précise que le projet fait l'objet d'une « absence d'avis émis par la MRAE ».

4139 - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (PJ n°28)

Dans sa réunion du 12 septembre 2019, la CDPENAF émet un « avis simple favorable » assorti des réserves suivantes:

- diminuer les EBC,
- réduire le zonage Ap,
- mieux phaser les zones AU,
- réduire la hauteur autorisée pour les extensions en zones A et N.

413 - Remarques du Commissaire enquêteur (avis des PPA)

La plupart des observations formulées doivent pouvoir être satisfaites. La Mairie et le Bureau d'Études devront mettre le projet en harmonie avec ces observations.

Cependant, certaines observations appellent des commentaires:

- il ne faudrait pas limiter à l'excès le règlement relatif aux terrains de camping (DDTM); s'il ne faut pas faire preuve de laxisme, cette activité, en harmonie avec les orientations du PADD, doit pouvoir évoluer sans être enfermée dans un carcan;
- la DDTM et la CNDPS suggèrent une réflexion sur les EBC; cette réflexion est impérieuse (cf § 431 du présent rapport) et la définition, le contour et la gestion de ces espaces doit être affiné;
- le CAUE émet des doutes sur la faisabilité de logements sociaux dans certains secteurs de la zone AU; je partage cette analyse qui met en question ces secteurs (cf § 432 du présent rapport);
- la CAUE craint un découpage en drapeau des parcelles; la volonté de densifier le centre bourg passera fréquemment par des divisions parcellaires qui risquent d'intensifier cette situation à laquelle il faudra s'opposer;
- le Comité régional de la Conchyliculture demande un classement en Aor (au lieu de Nr et Nro) des marais salés; cette zone de marais doit être protégée au titre de la loi Littoral (espaces proches du rivages, bande des 100 m, espaces remarquables et le classement dans les secteurs Nr et Nro paraît judicieux.

42 - observations du public

Les avis sont proposés par rapport aux orientations et aux choix du projet.

1/ M. SEGUIN Stéphane (route de l'Espic)

Propriétaire, depuis 20 ans, d'un terrain (F1723, F297, F315) 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.

Les parcelles sont classées en zone N (en limite de zone) et en EBC; elles en situation 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.

2/ Mme VALLEJO Josiane (route de Guillaumine)

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).

Le reclassement de cette parcelle en UB serait en contradiction avec la volonté d'éviter des constructions en drapeau dans les fonds de jardin.

Avis défavorable.

3/ Mme NAUDIN-VACHER Chantal (route du Fief de la Roche)

Propriétaire de plusieurs parcelles (D 1486, 1798, 1799, 2448, 2449) achetées constructibles.

Or, une nouvelle maison vient d'être construite à côté.

Elle souhaite que l'ensemble de sa propriété soit constructible.

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.

4/ Mmes HILAIRE Catherine et Véronique (route du Montil)

Propriétaires indivis de la parcelle D1803. 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.

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.

5/ Mme GALERON (rte du Cailleau)

Propriétaire des parcelles A903 et A905 (actuellement A02 1997)

Elle demande pourquoi ce terrain n'est plus constructible alors qu'elle désire en vendre une partie.

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.

6/ Mme FAVRE (impasse des tulipes)

Propriétaire de la parcelle A02 860 (actuellement A02 2137).

Elle a un projet de construction d'une résidence principale pour son fils. Le terrain n'est plus constructible (zone N + EBC).

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 d' la délimitation de la zone UB pour répondre partiellement à la demande.

7/ M. Mme HORSEAU Jacky (rue du centre)

Propriétaire de la parcelle E02 3490.

Le fond de cette parcelle est classée 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.

S'agissant d'un classement concernant ponctuellement une parcelle et non un secteur, le classement en EBC pourrait être supprimé.

Avis favorable sous réserve que la construction préserve le boisement existant.

8/ Mme MASSIERE Marie Christine (rue de la sablière)

Propriétaire des parcelles G02 424, 437, 438, 439, 440.

- 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.

*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.
Avis défavorable.*

9/9bis/ Mme GOULEVENT Marine (rue du vinet)

Propriétaire des 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 locatif avancé.

Elle demande le reclassement en zone UB (comme les parcelles voisines).

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.

10/ M. BOURDEAU Julien (route du magarin)

Propriétaire des parcelles 2669, 2671, 2673, 2675 (actuellement A01 3882, 3885, 3887) correspondant au garage Peugeot.

Il a 2 propositions:

- le repreneur souhaite agrandir le garage 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 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 au sujet des racines envahissantes.

Il souhaite la suppression de la zone EBC sur ses parcelles.

L'objectif du projet étant, notamment, de densifier le centre bourg, il serait intéressant d'avoir des habitations proche du centre bourg. En outre, la pertinence du classement en EBC ne paraît pas évidente.

Avis favorable

11/ M. DOUTEAU Jean-Claude (route du Billeau)

Propriétaire des 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.

Avis favorable.

12/ M. POUPEAU Philippe (camping Belle Etoile)

Propriétaire des 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.

Avis favorable.

13/ Mme MALHERBE Dominique (route de la Tremblade)

Propriétaires des 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. La parcelle est située à la limite de la zone déjà urbanisée, elle est entouré de constructions sur 3 côtés et accessible par l'impasse des tulipes. Cependant, elle présente un risque de construction en drapeau et il s'agit d'une parcelle densément boisée.

Avis défavorable

14/ Mme ROY-DUCHEMIN (rue du centre)

Propriétaire des 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.

Le classement de ces parcelles en zone N constitue une incohérence dans l'alignement de la rue du centre.

Avis favorable.

15/ Mme GOMET Liliane (route de la Simandière)

Propriétaires des parcelles G 2492, 2493, 917.

- Les 2 premières parcelles étaient classées en zone AU lors d'un précédent projet de PLU,
- la dernière est enclavée en zone N.

Elle demande le reclassement en zone UB.

- *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.*

- *La parcelle 917 est incluse dans ladite zone naturelle avec une vingtaine d'autres parcelles très étroites et tout en longueur.*

Avis défavorable.

16/ Indivision de MONTALEMBERT (le prieuré)

Propriétaire des parcelles D 1296, 1297, 2807, 2808, 2809, 2812, 2813, 2814.

Ces parcelles, d'environ 3 ha, sont classées dans le secteur Ap (secteur agricole d'intérêt paysager).

L'indivision souhaite reprendre le projet de lotissement initié en 2007 (approuvé par le Maire).

Ils demandent le classement en zone AU (comme précédemment) pour sa réalisation.

cf observation n° 93

17/ M. BRETIN Patrick (chemin des mouriers)

Propriétaire de la parcelle G 561.

La zone était constructible; il envisage une division parcellaire pour construire une habitation.

cf observation n° 31

18/ Mme RAVAUD MAURIC Marie (chemin des mouriers)

Propriétaire des parcelles G 8125, 825, 1272, 1273 1558 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.

Le triangle formé par les parcelles G2446 à 817/1558, 359 pourrait, sans dommage être classé en zone UB. Il 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 coeur de l'espace agricole)".

De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en classement en EBC.

Avis favorable

19/ M. Mme CLAISE Philippe et Joëlle (chemin du champ joli)

Propriétaire des parcelles G 817 et 816 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 le ramassage des ordures.

Ils demandent le reclassement en zone U.

Le triangle formé par les parcelles G2446 à 817/1558, 359 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 coeur de l'espace agricole)".

De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en classement en EBC.

Avis favorable.

20/ M. Mme LE BAIL Jean-Marie (101 rue du centre)

Propriétaire des parcelles G 919 et 920 classées en zone N (zone précédemment AU à la Simandiere)

Ses parcelles sont enclavées.

Ils demandent comment y accéder.

Le code civil permet de demander un droit de passage pour désenclaver son fonds. Ce n'est pas du domaine du PLU.

Sans objet.

21/ M. BOURDEAU Julien

Complément de l'observation n°10.

22/ me NAUDIN VACHER Chantal

Complément de l'observation n°3.

23/ Consorts GABORIT (allée des 30 oeufs)

Propriétaire des 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 oeufs.

Ils souhaitent pouvoir ouvrir un portail pour desservir chaque parcelle.

Après visite, le classement en EBC s'avère incontestable: boisement de qualité de densité moyenne. L'espacement entre les arbres qui bordent l'allée de 30 oeufs permet sans abattage d'ouvrir les portails sous réserve de franchir la zone EBC.

24/ M. GUILLEMARD Louis (16 route de la grange)

Propriétaire des parcelles G 1818, 1820 classées en zone N.

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.

Entretemps, proposition de classement du terrain en zone N (quelques maisons en périphérie).

Ils demandent le reclassement en zone UB.

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 (contigües) 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.

25/ M. BONNEVIN Alain (56 à 60 route de la Simandiere)

Propriétaire des parcelles G02 2490, 2491, classées en zone N.

A déjà réalisé un lotissement (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.

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

26/ M. BAUZAC Philippe (route de l'ortuge)

Propriétaire de 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 bien fondé 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.

27/ M. GUILLIORIT Pierre (allée des petites grêles)

Propriétaire des parcelles E 3312, 3317, 3313, 3314, 3318, 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.
Avis favorable.

28/ M. ORION Jean-Claude (les vallées)

Propriétaire des parcelles ZC 18, 19, classées en zone A.
Demande la constructibilité de ses parcelles.
Toutes les parcelles contigües sont classées en A.
Avis défavorable

29/ M. ROY-DUCHEMIN Marie-Anne (25 rue du centre)

Propriétaire des parcelles E02 2276, 3270, classées en zone UB.
Ces parcelles sont accessibles par un droit de passage établi sur la parcelle E 2665.
La parcelle E2276 est classée en EBC, de même que le fond des parcelles adjacentes.
Ce boisement est dense et justifie le classement en EBC.
Avis défavorable

30/ M. BIDEAU François (route du bois du breuil)

Propriétaire des 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 coeur d'une zone naturelle et il n'est pas possible de faire une exception sans dénaturer la zone.
Avis défavorable

31/ M. BRETIN Patrick (chemin des mouriers) - complément de l'observation n°17

Propriétaire de la parcelle G01 561 classée en zone A, alors qu'elles étaient 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.
Il demande le reclassement en zone U pour un projet de construction de maison individuelle.

Le triangle formé par les parcelles G2 446/561 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 coeur de l'espace agricole)".

De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en EBC.

Avis favorable.

32/ Mme GRENIER Anne-Marie (rue Daniel Michenot)

Propriétaire de la parcelle G2101 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.

C'est effectivement la seule parcelle classée EBC du quartier, mais dans un environnement boisé. De plus, la qualité du boisement justifie le classement.

Avis défavorable

33/ Mme GUIBERT Micheline (route du fief de la roche)

Propriétaire des parcelles D 1739, 485 classées en zone N

Elle demande que :

- la parcelle 485 soit constructible sur 1000 m² en bordure de la route,
- le quartier redevienne 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.

34/ M. KIMPE (route du Vinet)

Propriétaire des parcelles 1685, 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

35/ M.Mme MENARD James et Claudette (route de Guillaumine)

Propriétaire des 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 drapeau dans les fonds de jardin.

Avis défavorable.

36/ M. WOLLBRETT Pascal

Propriétaire des parcelles E 3441, 3442, 784, 785, 786 classées en zone UB.

Il avait le projet d'acheter partiellement (170 m²) les parcelles 2927, 3440 à son voisin décédé, afin d'aligner sa clôture avec celle de son voisin.

Il a entendu parler d'un projet d'acquisition par l'EPF Aquitaine des parcelles dans le cadre de l'aménagement de la zone (en lien avec l'OAP n°9), mais n'a aucune réponse à ses demandes.

Il souhaite connaître le projet et la situation foncière des parcelles proches par rapport à l'EPF.

Cette demande concerne un arrangement entre 2 personnes (privées ou publiques).

Son examen n'entre pas dans le cadre de la présente enquête. L'information peut être obtenue à la mairie de Breuillet (service de l'urbanisme).

Pas d'avis.

37/ M. CAUCHOIX Sylvain (46 route de l'Ortuge)

Propriétaire de la 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.

Les boisements sont insignifiants et ne justifient pas le classement.

Avis favorable.

38/ M. PEROT François (route du Montil)

Propriétaire des parcelles D807, 1511 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.

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 littoral s'applique à l'ensemble de la commune et n'autorise l'urbanisation nouvelle qu'en continuité des agglomérations.

Avis défavorable.

39/ Mme ROUXEL Christiane (66 route du Montil)

Propriétaire des parcelles D 2961, 2960, 2950 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.

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 littoral s'applique à l'ensemble de la commune et n'autorise l'urbanisation nouvelle qu'en continuité des agglomérations.

Avis défavorable.

40/ Mme GILLY Arielle (route des petits bois)

Propriétaire des parcelles G 511 classée en zone UB, 510 classée en zone N.

Demande le classement de la parcelle G 510 en zone UB.

Cette parcelle est classée en zone N, comme toutes les parcelles situées derrière les constructions en bord de rue.

Avis défavorable.

41/ M. GOYAUX Christian (route de Champagnolles)

Propriétaire de la 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.

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 zone AU de cette parcelle d'environ 4 600 m².

A voir avec la DDTM.

42/ M. FABRE Bernard (35 rue Abel Guerin)

Propriétaire de la 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 (d'accord pour conserver un classement en EBC sur 5 m de largeur).

Le fond de la parcelle est boisée à l'identique des parcelles voisines. Pour des raisons de cohérence, le classement s'avère pertinent.

Avis défavorable.

43/ M. MADELMOND Jean-Paul (7 chemin des mouriers)

Propriétaire des 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 2446/561 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 coeur de l'espace agricole)".

De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en EBC.

Avis favorable

44/ M. Mme GIRARD Joël (22 route de Magarin)

Il remarque:

- la présence de plusieurs réserves foncières, sans précisions sur leur destination dans le règlement,
- le classement en AU de l'arboretum 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 "verruge" 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 ?

Le commissaire enquêteur observe que:

- *Les emplacements réservés sont explicités aux pp 126 et 127 du rapport de présentation (tome 2),*
- *la Simandière a été classée en zone naturelle à des fins de protection et de limitation de l'extension urbaine,*
- *il n'a pas la réponse aux autres questions.*

45/ M. Mme ETOURNEAUD (25 allée des petites grêles)

Propriétaire des 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.

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.

46/ M. PAGES Marc (62 route de Guillaumine)

Propriétaire des parcelles E 571, 572, 573 classées en zone N/EBC;

Il conteste:

- la cohérence du classement en N des parcelles route de la Guillaumine, 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 traitement que la parcelle voisine non classée EBC.

La parcelle voisine n'est pas classée en EBC, mais, comme toute 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.

47/ M. Mme ESTEVE Guy (61 route du Billeau)

Propriétaires des parcelles 1126, 2050, 2053 classées en N (UB dans le POS)

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

48/ Mme AUGER Véronique (10 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.*

49/ M. Mme LAGACHE André

Leur observation s'appuie sur un courriel du 26 juillet 2019 adressé à divers élus et autorités préfectorales.

Il semble s'agir de demandes de précisions sur des constructions ne respectant pas l'autorisation donnée dans le permis de construire...

Ces observations ne concernent pas le projet de PLU pour lequel la présente enquête est ouverte.

50/ MM. AUBERT, RIEBER, GAUVIN

Propriétaires des 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 néanmoins 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 du problème,*
- *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 avec laquelle le projet de PLU doit être compatible (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 à l'époque et la modification a fait l'objet d'une enquête publique; la proximité et surtout la covisibilité avec le monument doit appeler une certaine exigence architecturale,*
- *aucune règle ne limite la construction de logements sociaux à proximité de monuments historiques (comment faire dans un centre ville historique dense ?).*

51/ M. Mmes AUBERT Jean, Dominique, Bérénice

Propriétaire des 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 covisibilité 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 bourgs.*

52/ M. GUILLIORIT Pierre

Propriétaire des 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

53/ M. BONDOUX Serge (chemin du champ joli)

Il s'insurge contre la constructibilité de l'ancien plateau des sports (arboretum);

il s'agit d'un des derniers espaces libres appartenant à la commune au centre bourg.

Il regrette l'abandon d'une propriété communale.

54/ M. PEROT François (rue du Montil) complément de l'observation n°38

Propriétaire des parcelles D 807, 1511 classées en zone N.

Il joint une lettre du 25/11/2019 adressée au maire de Breuille

55/ Indivision PARISSET (route du Breuil)

Propriétaire des parcelles F 946, 947, 948, 949, 950, 954 classées en zone N.

Ils demandent le classement en zone constructible.

Ces parcelles sont situées au cœur d'une zone naturelle comprenant 3 maisons, ne constituant pas un hameau. Il n'est pas possible de faire une exception sans dénaturer la zone.

Avis défavorable

56/ SCI Fief de la Roche (fief de la roche)

Propriétaire des parcelles D 2995, 1544, 1546 classées en zone N et EBC.

Souhaite urbaniser cette parcelle (environ 10 logements) et créer un accès direct route du Montil.

Le classement en zone N et en Espace Boisé Classé interdit toute construction sur ces parcelles.

57/ LEVACHE Fabrice (chemin de la Touche Garnie)

Propriétaire des parcelles F 724, 725, 726, 1859, 1804 classées en zone A.

Perte de valeur.

Classées 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.

Demande le rétablissement en zone UB (comme les parcelles voisines).

Ces parcelles sont à la limite de la zone U. Elles doivent abriter un projet professionnel. Elles peuvent être intégrées à la zone sans constituer une enclave.

Avis favorable

58/ Indivision VIOLETTE (route du Billeau)

Propriétaire de la parcelle 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

59/ Mme MORLET Gwenaëlle (allée des sports)

Propriétaire de la 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 la 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. Parcelle située dans un environnement déboisé.

Avis favorable.

60/ M. Mme LE MOUËL Jérôme (16 chemin des mouriers)

Propriétaires des parcelles G 822, 1721 classées en zone A.

Ils souhaitent le reclassement en zone UB

Le triangle formé par les parcelles G2 446/561 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 coeur de l'espace agricole)".

De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en EBC.

Avis favorable.

61/ Mme GODY Alice (route du Billeau) cf observation n°69.

Propriétaire des parcelles E 3676, 3678 classées en zone UB et EBC.

Elle conteste le classement en EBC (essences sans intérêt).

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.

62/ M. Mme BESNIER Roland (6 route du Billeau)

Propriétaires des 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.

Avis favorable au déclassement de la parcelle E3165.

63/ M. Mme NOININ (12 route du fief de la Roche)

Propriétaires des parcelles D 2844, 2393, 2842, 2848 classées en zone N.

Ils ont acquis cette propriété parce que la totalité du terrain était constructible.

Ils demandent son reclassement en zone UB (des constructions au bord de la route respecteraient la trame boisée, produiraient des logements vers l'hyper centre et ne causeraient pas un étalement urbain).

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.

64/ Famille BONHOMME (le Montil, la Simandière)

Propriétaires des 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 centaine d'habitations,
 - hors de la zone de submersion,
 - risque de mitage en laissant l'urbanisation en l'état,
 - proximité du centre bourg (liaisons 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 centr).

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.

65/ Mme MAYEUR Sylvie (11 route de la sablière)

Propriétaire de la 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.

Le boisement est insignifiant et la parcelle entourée de constructions (existante ou à venir) sur des parcelles déboisées.

Avis favorable à la suppression du classement en EBC.

66/ Indivision FOURNIER (1 impasse du champ de la Prade)

Propriétaire des 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^o 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.

67/ M. GENDRE Thierry (allée de la Généttrie)

Propriétaire de la 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.

Avis favorable à la suppression du classement en EBC.

68/ M. GENDRE Thierry (route de la Grange)

Propriétaire de la parcelle G 553 classée en zone N.

Cette parcelle était constructible (succession liquidée sur cette base).

Il demande la reclassement en zone UB.

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.

69/ Mme GODY Alice (route du Billeau)

complément de l'observation n°61

70/ Mme FERRIER Danielle (47 route du Billeau)

Propriétaire de la 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.

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.

71/ M. SACOUNE Georges

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 panneaux 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.

Avis favorable à l'assouplissement du règlement pour ne pas être bloqué par l'évolution de la technologie.

72/ Succession M. PEROT Pierre (62 rue du Montil)

Propriétaire des parcelles D 807, 1511 classées en zone N.

Elle propose d'aménager ces parcelles (5140 m²) selon les critères retenus pour l'OAP n°8 (Magarin) de taille identique, dans le cadre d'un classement AU.

Cette opération est impossible dans le cadre actuel du classement du Montil.

Avis défavorable.

73/ PEROT Sophie (62 rue du Montil)

Complément à l'observation n° 72.

74/ M. Mme RENEIX Christian (8 allée 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 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.

75/ M. ALEXIS Frédéric (route de La Tremblade (cf obs n°10))

Propriétaire des parcelles 2669, 2671, 2673, 2675 (actuellement A01 3882, 3885, 3887) correspondant au garage Peugeot (Repreneur du garage Peugeot).

Il a le projet d'acheter la parcelle pour soit d'agrandir le garage, soit construire sa maison d'habitation. Il demande la suppression du classement EBC des parcelles.

Vu sur place, la pertinence du classement en EBC ne paraît pas évidente.

Avis favorable

76/ M. Mme MOREAUD (10 route de l'église)

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.

Ils contestent :

- le bon sens du nouveau périmètre,
- la destruction de l'espace "arboretum" utilisé par les élèves pour leurs activités sportives,
- la densification du centre (capacité d'accueil de l'école ?)

Ils s'interrogent:

- sur les contraintes architecturales des constructions des zone AU,
- sur la notion de "mixité" qui concentre les logements sociaux.

Ils souhaitent:

- 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.

On ne peut imposer les règles des bâtiments de France hors du périmètre de protection, mais on peut veiller à leur harmonie.

Les données concernant la mixité peuvent interpeller.

Les OAP ont prévu des constructions en R+1 au maximum.

77/ M. GUILLIORIT Simon Pierre et Mme LEMIALE (13 place du Grallet)

Propriétaires des parcelles G 177, 178, 182, 183, 185, 1149, 1229 classées dans la zone AU du Grallet.

Ce classement génère un préjudice financier.

Il doute de la réalisation de l'aménagement de la zone (propriétaires non décidés à vendre et aménagement en 1 tranche).

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.

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.

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.

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.

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.

79/ M. Mme BOULOUUD

Propriétaires des parcelles C 427, 452, 625, classées en zone A.

Il conteste le classement de ces parcelles et des parcelles limitrophes.

Incohérence du classement (perte financière, peu de possibilités d'agrandissement).

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.

80/ Mme MEYER

Elle estime que les zones AU n'indiquent pas le nombre de logements sociaux.

Elle s'interroge sur:

- 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.

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 (80 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.

82/ M. Mme LORPHELIN Dominique (rue de la sablière)

Propriétaire de la parcelle E 1425, classée UB et EBC.

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 la projet de PLU.

La zone est entièrement urbanisée et des permis de construire ont été accordés récemment à des parcelles attenantes (E 1421, 1428).

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. Parcelle située dans un environnement déboisé.

Avis favorable.

83/ Mme BOLORE Michèle (15 chemin des mouriers)

Sa propriété est classée en zone A, alors qu'elle a toujours été classée 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.

Le triangle formé par les parcelles G2446 à 817/1558, 359 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 coeur de l'espace agricole)".

De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en classement en EBC.

Avis favorable

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.

84/ M. SOULARD Serge (impasse du bois de Valent)

- 1) Propriétaire des parcelles G 2338 à 2350 (la Généttrie), 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, 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

- 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, mitoyennes 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.

85/ M. SOULARD Guy (allée de la Généttrie)

- 1) Propriétaire des parcelles E 3645, 3648, 3651, 3653, 3654, 3467 (la Généttrie), classée en zone N avec des éléments de paysage.

Ces parcelles étaient constructibles.

- 2) l'observation concerne les parcelles G 2339, 2341, 2344, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350 (la Généttrie), classée en zone N avec des éléments de paysage.

Un projet d'aménagement avait été élaboré.

Il demande le reclassement en zone constructible.

Les propriétés sont situées, de part et d'autre de l'allée de la Généttrie 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

86/ Mme FERRIER Danielle (le Fief de la Roche)

Propriétaire de la parcelle D 475, 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.

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.

87/ Mme RAGUET Yannick (route de l'église)

Elle intervient en qualité de personne relais du secteur.

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).

Sur l'arboretum:

- utilisé par l'école,
- pourrait être utilisé pour des services publics,
- devrait plutôt être utilisé pour loger des seniors (proximité du centre ville)

Sur le quartier de l'église:

- le monument mérite d'être protégé,
- inquiétude avec les constructions prévues.

88/ M. LEBAUPE Philippe (Fief de la Roche)

Propriétaire de la parcelle D 475, classée en zone N

La parcelle (Fief de la Roche) était constructible.

Il formule les observations suivantes sur le projet:

- 1) aménagement du territoire et urbanisme:
 - a) le PLU devrait viser le développement d'infrastructures (restructurer la rue du centre, création d'une halle, offrir des circuits balisés de randonnée, développer une 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, offrir une aire de stationnement pour les camping-cars...
 - b) 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,
 - c) Il devrait avoir pour objectif d'accompagner le vieillissement de la population (équipements, services, transport et d'offrir de l'habitat intergénérationnel)
- 2) le règlement
 - a) devrait insister sur la préservation du caractère boisé du village (liste des essences, conserver ou replanter les arbres)

- b) devrait encourager la production et l'utilisation de toutes les énergies renouvelables (ne pas restreindre le périmètre d'application),
- c) 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.

Il s'associe à la pétition déposée par les résidents du Fief de la Roche (cf observation n° 104).

89/ M. MESMANN François (route des Piffrieres)

Propriétaire de la parcelle E 1425 classée UB et EBC.

1) les EBC:

- a) leur délimitation paraît impossible, leur construction est artificielle et leur intégrité difficile à faire respecter,
- b) 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.

2) les zones AU:

- a) 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 contreviennent au principe d'égalité des citoyens.
- b) la zone des Piffrieres-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 contrevient également au principe d'égalité des citoyens.

cf réponse aux observations n° 89 et 99.

90/ M. MUTOT Yannick ((Fief de la Roche)

Propriétaire des 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).

La réponse est de la compétence de la Mairie.

91/ SELARL MORICEAU p.c/ consorts VANTOMME (route des petits bois)

Propriétaire des parcelles E 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1503 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.

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 1495, 1496, 1497 à l'alignement de la zone UB située de part et d'autre.

92/ Mme KUTSCHER-PUIS Fabienne (allée de la Génétie)

Propriétaire des 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 Généttrie.

- *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 cohérent.

Avis défavorable

93/ Indivision 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.

94/ MBA avocats p.c/ M. GENDRE Thierry (allée de la Généttrie)

cf observation n° 67 et réponse faite à cette observation

Propriétaire de la parcelle E 2359 classée en zone N.

Cette parcelle était constructible (succession liquidée sur cette base).

Il demande la reclassement en zone UB.

Avis favorable à la suppression du classement en EBC.

95/ Mme PUIS-RAMBEAU Simone et PUIS Gaëlle (allée de la Généttrie)

Propriétaire des 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 arboretum.

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 Généttrie. Elles ne se situent pas à proximité d'une zone AU.

Le classement en zone N de ce secteur paraît cohérent.

Avis défavorable

96/ M. Mme ROULLIN Claude (la Groix, le Mourier)

Propriétaire des parcelles G 762, 763 (la Groix) et G 770, 771, 772, 775 (le Mourier) classées en zone A.

Ces terrains étaient constructibles.

Ils demandent 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 cohérent.

Avis défavorable

97/ M. LEVACHÉ Cyril (route du Billeau)

Propriétaire de la parcelle E 3821 classée en zone N avec des éléments de paysage.

Un permis de construire a été accordé sur cette parcelle le 8 juin 2018.

*Cette parcelle est située en mitoyenneté de la zone UA.
Un zonage en UA ne remettrait pas en cause la cohérence du projet;
Avis favorable*

98/ LEVACHÉ Fabrice (22 chemin de la Touche Garnie)

cf observation n° 57

Propriétaire des parcelles F 724, 725, 726, 1859 classées en zone N avec des éléments de paysage.

Perte de valeur.

Classées 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.

Demande le rétablissement en zone UB (comme les parcelles voisines).

*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

99/ Indivision MESMANN (route de la Sablière et le Montil)

cf observation n° 89

Propriétaire de la parcelle E 1425 classée UB et EBC (route de la Sablière).

Propriétaire des parcelles ZI 167, 173, 172, 171, 170, 180, 179 (le Montil)

1) Insincérité du PLU:

- a) 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);
- b) 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;
- c) la parcelle a fait l'objet d'une division parcellaire et le classement en EBC entraîne une perte financière importante;
- d) aucun sursis à statuer n'a été opposé pour les parcelles E 1422, 1424 (contrairement à la E 1425);

2) densification urbaine:

- a) conteste le classement de certaines parcelles (D 2977, 2588, 2827, 2813, 2814) en zone Ap) qui avantagerait le propriétaire
- b) 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;

Le déclassement de la parcelle E 1425 en EBC est demandé.

Le déclassement de la zone du Montil en N est demandé.

- 1) *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. Parcelle située dans un environnement déboisé.
Avis favorable au déclassement de la parcelle E1425.*
- 2) *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 littoral s'applique à l'ensemble de la commune et n'autorise l'urbanisation nouvelle qu'en continuité des agglomérations.
Avis défavorable.*

100/ M. DUBO Fabrice

Propriétaire de nombreuses parcelles, il souhaite connaître leur situation par rapport au zonage:

N° Parcelle	Classement sur le projet de PLU
ZE 44 ZE 45	A
A 421 A 422 A 423	N + EBC
A 434	N + EBC
A 443	A
A 522 A 523	N
A 531	N
A 562 A 563 A 564 A 565	N + EBC
A 1151	N
A 1233 A 1236	N + EBC
A 1240	N + EBC
A 1424	N + EBC
A 1429	N + EBC
A 1460	N + EBC
A 1551	N + EBC
A 454	A
B 103	A
D 1124	UB
E 366	N
F 209	N + EBC

Les autres feuilles concernent Etaules et Chaillevette.

101/ Indivision MONTALEMBERT
complément des observations n°16 et 93

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 édifée 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.

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 pour les constructions nouvelles.

Avis défavorable

104/ Pétition des propriétaires du Fief de la Roche:

M. CHILLAUD Jacques, M; DESPORTES Dominique, Mme FERRIER Danielle, M.MmeGILLET Hervé, Mme GUIBERT Micheline, M. Mme LEBAUPE Philippe, Mme MECHEIN Maggie, M. MUTOT Yan, M. Mme NOININ Alain, M. SILLION Dominique, M. VENON Alain, M. 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 UCb 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, autoriser exclusivement 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'abattage), un % de surface boisée à garantir.

105/ M. THENAUD Claude (17 route de la Simandière)

Propriétaire des 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

106/ M. Mme SILLION Dominique (Fief de la Roche)

Propriétaires des 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 contigüe créerait une enclave inenvisageable dans le zonage

Avis défavorable.

107/ MBA Avocats p.c/ M. TOLLEMER Michel (3 route des Renouleurs)

Propriétaire de la parcelle E 3524 classée en UB en EBC.

Ils ont demandé un permis de construire et fait abattre les arbres du terrain.

Ils demandent la suppression du classement EBC.

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

108/ MBA avocats p.c/ M. GENDRE Thierry (allée de la Généttrie)

double emploi avec observation n° 94.

109/ M. MALVEAUD Jacky (route du Vinet)

Propriétaire des parcelles D 1164, 1165, 1166, 1168 concernée par la zone AU de la Champagne.

Il s'oppose à l'urbanisation de ce secteur.

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.

110/ M. Mme SZEGDA (7 allée des 30 oeufs)

Propriétaires des parcelles E 2356, 1518.

Une bande de leurs parcelles, le long de l'allée des 30 oeufs est classée EBC.

Ils demandent le déclassement de la zone EBC.

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.

111/ M. Mme BAIET Raphaël (59 route de la Sablière)

Propriétaires des parcelles E 1450, 1452, 2412, 2414, 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.

Avis favorable au déclassement de la parcelle E2412 pour favoriser l'activité professionnelle.

112/ M. HOHENADEL Marc (les Piffrieres)

Propriétaire des 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 secteur A.

113/ M. GLEMEE Jean-Claude (pôle de santé de la Sablière)

Le centre est propriétaire des parcelles E 410, 412, 414.

Ces parcelles, au fond du pôle de santé, sont classées UB et EBC et empêche l'extension du centre.

Le boisement est insignifiant.

Avis favorable au déclassement

43 - observations du commissaire enquêteur

Le procès verbal de synthèse de l'ensemble des observations a été remis à Monsieur le Maire de Breuillet le mardi 10 décembre 2019. Il a fait l'objet d'une présentation détaillée et commentée suivi d'une longue séance d'analyse.

Les réponses et les commentaires aux observations ont été reçu, par courriel, le 27 décembre 2019 (annexe n°1). Ces commentaires prennent, en gros, acte des observations formulées par les PPA, le public et le commissaire enquêteur.

De l'analyse des dossiers et des observations formulées durant l'enquête publique par les personnes publiques associées et par le public, des commentaires peuvent se décliner autour deux axes:

- une incompréhension (le classement des EBC, la délimitation des zones N et A, la densification),
- une inquiétude (les zones AU et les OAP associées, la dévalorisation des biens, la mixité, la protection de l'église),

qui conduisent à s'interroger sur une alternative.

Globalement, le projet est compatible avec les documents supérieurs et en cohérence avec le SCOT et les orientations du PADD.

Des remarques ont été formulées sur la lisibilité des documents graphiques et notamment la numérotation cadastrale des parcelles et l'absence des constructions récentes.

Le commissaire enquêteur partage ces remarques sans que la compréhension des dossiers soumis à l'enquête soit affectée.

431 - Une incompréhension

Le classement en EBC est souvent critiqué. On voudrait à la fois conserver le boisement et construire... Cette contradiction est accentuée par la qualité du boisement et la diminution de la taille des parcelles.

Si Breuillet est une ville dont l'aspect boisé prédomine, les boisements sont ordinaires (feuillus, taillis ...), peu d'arbres sont remarquables. Le boisement a pu être maintenu tant que les parcelles étaient de taille significatives, mais la tendance à la diminution de la surface du foncier constructible conduit inéluctablement au déboisement.

Pour limiter ces effets, le PLU projette de classer un certain nombre d'espaces boisés. Cependant, la détermination de ce type d'espace est délicat et susceptible de critiques.

Ainsi, nombre d'observations porte sur le classement de parcelles privées en EBC.

L'idée même de classement implique une connaissance parfaite de l'état des lieux et une surveillance du maintien de ce classement. Je me suis rendu sur place pour vérifier la réalité de la situation et, la plupart du temps, les remarques faites se sont avérées exactes: des haies insignifiantes ou sans valeur patrimoniale, des friches de taillis, des arbres couchés par les tempêtes... alors que les parcelles sont classées en EBC

Il appartiendra au bureau d'études et au service municipal d'urbanisme:

- d'affiner la réalité des espaces boisés classés ou à classer,
- de traiter au cas par cas et avec discernement les demandes ultérieures relatives à l'arrachage de haies ou d'arbres.

Un reboisement suite à arrachage pourrait être imposé et des mesures coercitives devraient être envisagées contre le déboisement non autorisé, pouvant aller jusqu'au dépôt de plaintes.

Quoi qu'il en soit, ces anomalies concernent des parcelles individuelles et ne remettent pas en cause les documents graphiques et la cohérence du classement dans son ensemble.

De fréquentes observations ont porté sur **la détermination des zones A et N**. Des parcelles inscrites en zone U dans le précédent projet de PLU se retrouvent en zone A ou N.

Ainsi, le quartier du Montil, d'une centaine de logements, le quartier du Fief de la Roche, constitué de constructions sous boisement, et les prairies de la Simandière ont été classés en zone naturelle et un vaste espace derrière l'église, touchant le centre-bourg, a été classé en zone agricole.

Ces classements s'expliquent par la volonté affichée de contenir l'extension urbaine et sont un élément de la cohérence du projet.

Cependant on peut s'interroger sur la réalité de la détermination de ces zones (comment une zone proposée à l'urbanisation peut elle basculer brutalement en zone A ou N ? Est-elle véritablement une zone naturelle ou un espace voué à l'agriculture ?).

Relativement au Fief de la Roche, quartier de grandes parcelles construit sous boisements, si le classement en zone N est cohérent et justifié, il est clair que l'impossibilité de construire sur ces vastes parcelles à proximité du centre-bourg ne va pas dans le sens de la densification du bourg.

Le projet prévoit une évolution des parcelles constructibles de 1000 m² à 500 m². Outre les conséquences sur le boisement, évoquées plus haut, c'est **la densification** de la partie déjà urbanisée qui est mal comprise et suscite des critiques. On craint la perte d'un esprit de village et la constitution d'une banlieue de Royan.

Le principe de densification est inscrit dans la loi et il est impossible d'y passer outre.

432 - Une inquiétude

L'inquiétude concerne les zones AU et les OAP associées, la dévalorisation des biens, la mixité et la protection de l'église.

Le projet prévoit la mise en place de 16 **zones AU** (15 dans la partie urbanisée du bourg et 1 à Taupignac).

A l'exception de 2 secteurs, l'arboretum (OAP n°13) et le cimetière (OAP n°9), les zones AU ont été mises en place sur des propriétés privées, en fractionnant parfois les parcelles entre les zones Ub et AU. Globalement, les propriétaires se sont montrés très hostiles à la création de ces zones et n'envisagent ni d'en assurer l'aménagement conformément aux OAP, ni de céder leur parcelles.

Cette situation induit un doute sérieux sur la faisabilité de l'aménagement de ces secteurs, qui imiterait ainsi l'évolution du bâti de la commune.

En outre, l'aménagement de ces zones vont créer des nouvelles sorties sur les voies existantes et générer un surcroît de circulation.

La **création des OAP** sur les secteurs AU du projet, qui modifie le classement de parcelles privées et impose une densification des constructions risque de se traduire par une dévalorisation du patrimoine des propriétaires riverains ou proches de ces secteurs.

De plus, à l'exception des secteurs 9 et 13, le phasage de l'aménagement prévu dans les OAP en une seule tranche introduit une contrainte supplémentaire qui devra être levée.

La proximité de l'arboretum et de la place de Lipkowski est souvent soulignée comme un moyen d'accès piétonnier au coeur du bourg qui risquerait de disparaître.

Les OAP entendent mettre en oeuvre **une mixité sociale** en imposant des pourcentages de logements sociaux dans zones AU. Il convient de préciser, pour répondre à une observation largement formulée, que les logements sociaux ne concernent pas que des personnes en situation précaire, mais surtout des personnes à revenus limités qui ne peuvent se loger dans le secteur privé.

Ces pourcentages s'établissent entre 25% (8 secteurs), 35% (1 secteur), 50% (3 secteurs) et 75% (4 secteurs). Les taux des deux dernières catégories risquent d'induire une concentration qui n'est pas de nature à favoriser la mixité sociale.

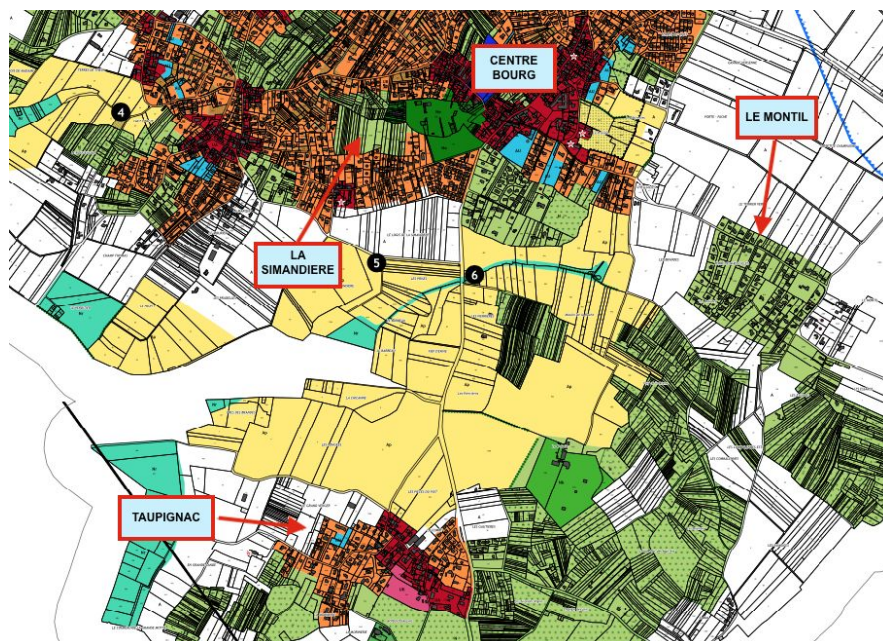
Le **périmètre de protection de l'église** a été récemment modifié. Il passe par la rue de l'église qui longe le monument. Les bâtiments situés de l'autre côté de la rue ne sont plus soumis aux contraintes imposées par les Bâtiments de France. Deux zones AU se situent, ainsi, en co-visibilité du monument. Il conviendra d'imposer aux constructeurs une exigence architecturale compatible avec le monument.

433 - Une alternative

La question qui peut se poser à l'examen du projet est de savoir si on n'est pas allé trop loin dans la limitation de l'espace constructible.

La détermination de deux zones urbanisables à l'aune de la loi Littoral (le bourg et Taupignac), s'avère extrêmement limitative et peut poser question:

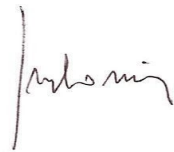
- le choix de Taupignac, hameau historique, qui ne possède plus aucun lieu de vie (la boîte à lettre de La Poste, dernier vestige, a été supprimée depuis quelques mois), situé à plusieurs kilomètres du centre bourg et séparé du bourg par une large zone agricole,
- l'exclusion du quartier du Montil, naguère urbanisable et classé N dans le projet, constitué d'une centaine d'habitations, abritant un restaurant et situé à 400 m du centre bourg,
- l'exclusion des prairies de la Simandière, naguère urbanisables, et classées N dans le projet, situées également à 400 m du centre et jouxtant le complexe sportif.



Si l'impossibilité de concrétiser les zones AU était avérée, il conviendrait de réexaminer les données fondatrices du PLU et de réfléchir, avec les services compétents, à la possibilité de réintégrer les deux derniers secteurs dans les zones constructibles.

Un PLU n'est pas figé dans le temps, c'est une programmation qui doit savoir s'adapter à la situation.

A Meschers, le 2 janvier 2020
le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guy BONNIN', with a vertical line to its left.

Guy BONNIN

BREUILLET

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Par décision N° E19000176/86 du 19 septembre 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS m'a désigné pour conduire l'enquête publique ayant pour objet « l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de BREUILLET ».

Par arrêté municipal pris le 4 octobre 2019, Monsieur le Maire de Breuillet a prescrit l'ouverture de cette enquête publique.

J'observe que:

1 - L'urbanisme de la commune de Breuillet était réglé par un POS depuis 1998 devenu caduc. Il est actuellement régi par le RNU.

Au cours des dix années passées, 27 ha ont été consommées et 19 ha d'espaces boisés et agricoles ont disparu.

Le projet limite à seulement 17 ha la consommation de terres au cours des dix prochaines années, soit un passage de parcelles de 1000 m² à 500 m².

Il vise à contenir l'augmentation de la population (390 personnes au cours des dix prochaines années) en retenant une hypothèse de croissance raisonnable et vraisemblable de 1,30%/an.

2 - Les documents de présentation du projet, établis par un groupement de bureaux d'études (SCAMBIO, ADP, Eau-Méga et GB Infographie), ont été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête (rapport de présentation, OAP, PADD, règlement, documents graphiques) et sont conformes à la réglementation; ils sont complets et permettent une compréhension aisée des enjeux du projet.

3 - Les affiches apposées sont en accord avec les dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement; la publicité relative à l'enquête publique a été assurée et peut être considérée comme très satisfaisante.

4 - Conformément à l'article L.300,2 du Code de l'Urbanisme, une concertation avec les administrés et les associations locales a été organisée à partir de janvier 2015. Un débat sans vote sur le PADD s'est déroulé au Conseil Municipal, le 7 février 2019 et le projet a été arrêté ainsi que le bilan de la concertation le 25 juin 2019.

5 - Il respecte les documents de portée supérieure dont les objectifs sont compatibles.

6 - Il limite l'impact sur l'environnement à l'égard des périmètres de captage des eaux à protéger et prend en compte les risques d'inondation. Il préserve les différentes ZNIEFF et la zone Natura 2000. Il intègre les contraintes de la loi Littoral.

7 - Le projet est compatible avec les capacités d'approvisionnement en eau potable et de traitement de l'assainissement collectif.

8 - Les observations portées sur le registre d'enquête apportent des éléments de réflexion utiles mais ne sont pas susceptibles de remettre en cause fondamentalement le projet.

9 - Les Personnes Publiques Associées ne formulent pas d'opposition au projet, mais des réserves ou des suggestions dont les plus importantes seront prises en compte par la Mairie. Les avis proposés aux observations formulées par le public ont été, pour la plupart, confirmés par la Mairie.

Globalement, les réponses de la Mairie aux diverses observations sont satisfaisantes.

10 - Il a été fait le choix d'exploiter les espaces disponibles de l'enveloppe urbaine et de n'ouvrir à l'urbanisation des zones AU que dans le bourg et à Taupignac. Ce choix, qui s'avère pertinent au plan de l'intérêt général, risque cependant de se heurter à l'absence de maîtrise foncière de la plupart de ces zones et de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs alternatifs.

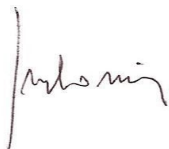
Pour toutes ces raisons, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet.

Néanmoins, il formule des **réserves** concernant la détermination et la délimitation des Espaces Boisés Classés ainsi que de leur gestion ultérieure. Il convient de revoir l'état des lieux et de mettre en place un dispositif de surveillance et de suivi de la situation.

En outre, il **recommande**:

- de ne pas imposer de phasage en tranches de l'aménagement des zones AU, qui constitue une contrainte supplémentaire,
- d'étudier la possibilité d'une zone AU dans le secteur des Gautières (cf observation n°41) à Taupignac,
- d'éviter des taux de logements sociaux supérieurs à 35% dans les zones AU pour favoriser la mixité sociale,
- d'imposer aux aménageurs des contraintes architecturales pour les zones situées hors du périmètre de protection des monuments historiques mais en covisibilité directe,
- de rester très ouvert à l'étude de l'urbanisation éventuelle des secteurs du Montil et de la Simandière dans l'hypothèse où une rétention foncière des zones AU privées empêcherait la bonne réalisation du projet.

A Meschers, le 2 janvier 2020
le commissaire enquêteur



Guy BONNIN