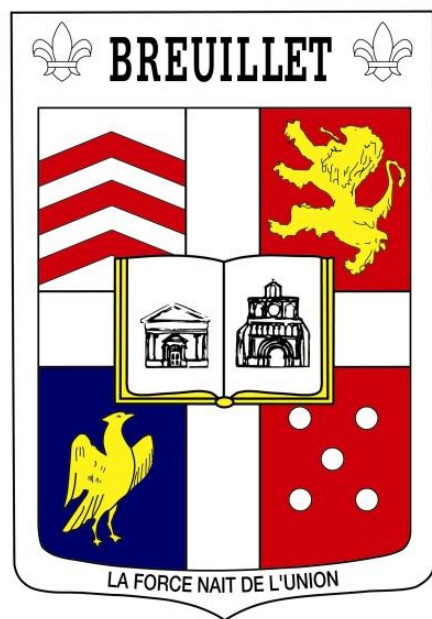


COMMUNE DE
BREUILLET

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES
LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE**



	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
<i>ELABORATION</i>	<i>13 août 2015</i>	<i>25 juin 2019</i>	<i>27 février 2020</i>
CACHET DE LA MAIRIE		SIGNATURE	

TABLE DES MATIERES

Partie 1 : Introduction	4
Partie 2 : Observations	6
recueillies.....	6
Partie 3 : Conclusions et avis du commissaire-enquêteur	40

Partie 1 : INTRODUCTION

L'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU de Breuillet s'est déroulée 31 octobre au 03 décembre 2019. Le commissaire-enquêteur, M. Guy BONNIN a remis son procès-verbal de synthèse daté du 10 décembre 2019 puis son rapport d'enquête publique, le 02 janvier 2020.

Le présent document expose les observations formulées par le public dans le cadre de l'enquête publique, l'avis du commissaire enquêteur ainsi que les réponses apportées par la collectivité.

Partie 2 : OBSERVATIONS RECUEILLIES

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
Réf. PV	Observations au sujet des Espaces Boisés Classés (EBC)		
07	<p>M. Mme HORSEAU Jacky (rue du centre) parcelle E02 3490</p> <p>Le fond de cette parcelle est classé EBC. Ils ont le projet de donner le fond de la parcelle à leur fille pour une construction. Ils demandent la suppression du classement EBC.</p>	<p>S'agissant d'un classement concernant ponctuellement une parcelle et non un secteur, le classement en EBC pourrait être supprimé.</p> <p>Avis favorable sous réserve que la construction préserve le boisement existant.</p>	<p>L'Espace Boisé Classé est en partie maintenu (50%). L'EBC est supprimé sur la partie non boisée de la parcelle.</p>
08	<p>Mme MASSIERE Marie Christine (rue de la sablière) parcelles G02 424, 437, 438, 439, 440</p> <p>- Elle souligne le danger de la proximité des arbres et d'une ligne électrique de moyenne tension et suggère leur suppression,</p> <p>- elle fait observer l'incohérence du classement en EBC du secteur (faible densité de boisement et qualité des essences) qui devrait pouvoir être constructible pour favoriser la densification.</p>	<p>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.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>L'EBC est maintenu pour répondre à l'objectif de préservation de la trame boisée existante du Bourg de Breuillet, affichée dans le PADD.</p>
10 / 21 et 75	<p>M. BOURDEAU Julien (route du Magarin) parcelles 2669, 2671, 2673, 2675 (actuellement A01 3882, 3885, 3887) – Mr. ALEXIS Frédéric (route de la Tremblade) Repreneur du garage Peugeot</p> <p>Il a 2 propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le repreneur souhaite agrandir le garage Peugeot et bâtir sa résidence, - un promoteur envisage de créer 4 logements locatifs. <p>Le fond de ces parcelles est classé en EBC et empêche ces projets.</p> <p>De plus, le document graphique du projet ne semble pas à jour (une partie de la zone EBC est occupée par le parking du garage) et les arbres ou sont tombés lors de tempête Amélie, ou devront être abattus suite aux plaintes des voisins (racines envahissantes). Il souhaite la suppression de la zone EBC sur ses parcelles.</p>	<p>L'objectif du projet étant, notamment, de densifier le centre bourg, il serait intéressant d'avoir des habitations proches du centre bourg.</p> <p>En outre, la pertinence du classement en EBC ne paraît pas évidente.</p> <p>Avis favorable</p>	<p>Au regard des orientations du PADD (préservation de la trame boisée existante), l'Espace Boisé Classé est en partie maintenu sur la partie densément boisée. L'EBC est supprimé sur la partie non boisée ou faiblement boisée de la parcelle.</p>
13	<p>Mme MALHERBE Dominique (route de la Tremblade) parcelles A02 865. 1968, 1970.</p> <p>Elle agit en tant que curatrice de son fils M. Rousselot Jean.</p> <p>La parcelle est classée en zone N et EBC.</p>	<p>Terrain situé au 2° rang par rapport à la route de La Tremblade, à la limite de la zone déjà urbanisée. Entouré de constructions sur 3 côtés et accessible par l'impasse des tulipes. Présente un risque de construction en drapeau. Parcelle densément boisée.</p> <p>Avis défavorable</p>	<p>L'EBC est maintenu pour répondre à l'objectif de préservation de la trame boisée existante du Bourg de Breuillet, affichée dans le PADD. De plus, cette parcelle se situe en extension de l'urbanisation existante. Dans le projet de la commune, il est principalement envisagé la densification du Bourg.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
23	<p>Consorts GABORIT (allée des 30 œufs) parcelles E 1170, 3007, 3245</p> <p>Classées en zone UB.</p> <p>La parcelle E 3007 est classée en EBC. Les autres parcelles sont classées en zone EBC le long de la rue des 30 Œufs.</p> <p>Ils souhaitent pouvoir ouvrir un portail pour desservir chaque parcelle.</p>	<p>Après visite, le classement en EBC s'avère incontestable : boisement de qualité et de densité moyenne. L'espace-ment entre les arbres qui bordent l'allée de 30 Œufs permet sans abattage d'ouvrir les portails sous réserve de franchir la zone EBC.</p>	<p>Afin de répondre aux orientations du PADD (préservation de la trame boisée existante du Bourg), l'EBC est maintenu. De plus, le classement en EBC n'empêchera pas l'ouverture de portails, au regard de l'espacement des arbres.</p>
29	<p>M. ROY-DUCHEMIN Marie-Anne (25 rue du centre) parcelles E02 2276, 3270</p> <p>Classées en zone UB.</p> <p>La parcelle E2276 est classée en EBC, de même que le fond des parcelles adjacentes</p>	<p>Boisement dense qui justifie le classement en EBC.</p> <p>Avis défavorable</p>	<p>Au regard des orientations du PADD (préservation de la trame boisée existante), l'Espace Boisé Classé est en partie maintenu sur la partie densément boisée. L'EBC est supprimé sur la partie non boisée de la parcelle.</p>
32	<p>Mme GRENIER Anne-Marie (rue Daniel Michenot) parcelle G 2101</p> <p>Classée en zone UB/EBC.</p> <p>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.</p>	<p>C'est la seule parcelle classée EBC du quartier. Mais dans un environnement général boisé. La qualité du boisement justifie le classement.</p> <p>Avis défavorable</p>	<p>Au regard des orientations du PADD (préservation de la trame boisée existante), l'Espace Boisé Classé est en partie maintenu sur la partie boisée de qualité. L'EBC est supprimé sur la partie non boisée de la parcelle.</p>
37	<p>M. CAUCHOIX Sylvain (46 route de l'Ortuge) parcelle F1685</p> <p>Classée en zone UB.</p> <p>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 sur le chemin de Théon où se trouvent les arrivées d'eau et d'électricité.</p>	<p>Les boisements sont insignifiants et ne justifient pas le classement.</p> <p>Avis favorable.</p>	<p>L'EBC est supprimé, la parcelle est entièrement défrichée. Le classement ne se justifie plus.</p>
42	<p>M. FABRE Bernard (35 rue Abel Guerin) parcelle OE 1855</p> <p>Classée en zone UB et le fond classé EBC.</p> <p>A un projet de construction dans le fond de sa parcelle (seul emplacement possible pour une maison)</p> <p>Demande la suppression du classement du fond de parcelle en EBC (serait d'accord pour conserver un classement en EBC sur 5 m de largeur).</p>	<p>Le fond de la parcelle est boisé à l'identique des parcelles voisines.</p> <p>Pour des raisons de cohérence, le classement s'avère pertinent.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Afin de répondre aux orientations du PADD (préservation de la trame boisée existante du Bourg), l'EBC est maintenu au regard de la qualité du boisement et de la cohérence avec les ensembles boisés du secteur.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
45	<p>M. Mme ETOURNEAUD (25 allée des petites grêles) parcelles E 216, 217, 218, 219</p> <p>Classées en zone UB et EBC.</p> <p>Il considère comme une spoliation le gel des espaces boisés. Il demande la suppression du classement EBC.</p>	<p>Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées.</p> <p>Avis défavorable</p>	<p>Au regard de l'affectation existante du sol, l'EBC présent sur la parcelle E218 est supprimé puisque cette parcelle n'est pas boisée.</p> <p>Au regard de leur caractère boisé, les autres parcelles sont maintenues en EBC.</p>
46	<p>M. PAGES Marc (62 route de Guillaumine) parcelles E 571, 572, 573</p> <p>Classées en zone N/EBC</p> <p>Il conteste :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>Ce zonage constitue une rupture d'égalité entre les différents propriétaires de la zone. Demande le même classement que la parcelle voisine non classée EBC.</p>	<p>La parcelle voisine n'est pas classée en EBC, mais, comme pour toutes les autres parcelles non construites situées à proximité, le classement en zone N en empêche la constructibilité.</p> <p>Avis défavorable au déclassement de la zone EBC.</p>	<p>Ces parcelles entretiennent à une entité boisée de plus grande superficie et qui constituent dans leur ensemble un espace boisé significatif. Ainsi, au regard des orientations du PADD (notamment la préservation de la trame boisée existante), l'EBC est maintenu sur ces parcelles.</p>
52	<p>M. GUILLIORIT Pierre parcelles E 3153, 235</p> <p>Classées en zone UB et EBC. Il n'y a pas de boisement sur ces parcelles. Il demande la suppression du classement en EBC.</p>	<p>Avis favorable</p>	<p>L'EBC est supprimé, la parcelle est entièrement défrichée. Le classement ne se justifie plus.</p>
58	<p>Indivision VIOLETT (route du Billeau) parcelles E 1846</p> <p>Classée en zone UB et EBC.</p> <p>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.</p>	<p>La parcelle est partiellement boisée et justifie le classement EBC.</p> <p>Avis défavorable</p>	<p>Afin de répondre aux orientations du PADD (préservation de la trame boisée existante du Bourg), l'EBC est maintenu au regard de la qualité du boisement et de la cohérence avec les ensembles boisés du secteur.</p>
59	<p>Mme MORLET Gwenaëlle (allée des sports) parcelle E 1425</p> <p>Classée UB et EBC.</p> <p>Elle a fait une demande de permis de construire qui a fait l'objet d'un sursis à statuer au motif de classement en EBC dans le projet de PLU. La zone est entièrement urbanisée et des permis de construire ont été accordés récemment à des parcelles attenantes (E 1421, 1423, 3875, 3876, 3877). Elle demande la suppression de ce classement.</p>	<p>Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées.</p> <p>Située dans un environnement déboisé</p> <p>Avis favorable.</p>	<p>L'EBC est maintenu partiellement, le long de l'allée des sports et en fonds de parcelles.</p> <p>Au regard de l'environnement peu boisé et peu qualitatif du reste de la parcelle (houx, petits pins maritimes, noisetiers), l'EBC est supprimé.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
61 et 69	<p>Mme GODY Alice (route du Billeau) cf observation n°69. Parcelles E 3676, 3678</p> <p>Classées en zone UB et EBC.</p> <p>Elle conteste le classement en EBC (essences sans intérêt).</p>	<p>Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Afin de répondre aux orientations du PADD (préservation de la trame boisée existante du Bourg), l'EBC est maintenu au regard de la cohérence avec les ensembles boisés du secteur.</p>
62	<p>M. Mme BESNIER Roland (6 route du Billeau) parcelles E 2483, 3161, 3162, 3165</p> <p>Classées en zone UB et EBC pour E3162, 3165.</p> <p>Ils comptent sur la revente de ces parcelles pour assurer leur retraite.</p> <p>Ils demandent la suppression du classement EBC au moins pour la parcelle E 3165.</p>	<p>La qualité et la densité du boisement justifie le classement en EBC.</p> <p>Avis favorable au déclassement de la parcelle E 3165.</p>	<p>Au regard des orientations du PADD (préservation de la trame boisée existante), l'Espace Boisé Classé est en partie maintenu sur la partie densément boisée. L'EBC est supprimé sur la parcelle E3165 très faiblement boisée (seule présence d'un pin maritime).</p>
65	<p>Mme MAYEUR Sylvie (11 route de la sablière) parcelle E 1421</p> <p>Classées en zone UB et EBC.</p> <p>Ce terrain est enclavé entre des habitations existantes ou en construction et le boisement est diffus et de mauvaise qualité.</p> <p>Elle demande la suppression du classement en EBC.</p>	<p>Le boisement est insignifiant et la parcelle entourée de constructions (existante ou à venir) sur des parcelles déboisées.</p> <p>Avis favorable</p>	<p>L'EBC est maintenu partiellement, le long de l'allée des sports et en fonds de parcelles. Au regard de l'environnement peu boisé et peu qualitatif du reste de la parcelle (houx, petits pins maritimes, noisetiers), l'EBC est supprimé.</p>
67	<p>M. GENDRE Thierry (allée de la Génétrie) parcelle E 2359</p> <p>Classée en zone UB et EBC.</p> <p>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.</p>	<p>Avis favorable à la suppression du classement en EBC.</p>	<p>L'EBC est supprimé, la parcelle est entièrement déboisée. Le classement ne se justifie plus.</p>
82	<p>M. Mme LORPHELIN Dominique (rue de la sablière) parcelle E 1425, classée UB et EBC.</p> <p>Ils ont fait une demande de permis de construire qui a fait l'objet d'un sursis à statuer au motif de classement en EBC dans le projet de PLU. La zone est entièrement urbanisée et des permis de construire ont été accordés récemment à des parcelles attenantes (E 1421, 1428).</p>	<p>Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées. Située dans un environnement déboisé</p> <p>Avis favorable.</p>	<p>L'EBC est maintenu partiellement, le long de l'allée des sports et en fonds de parcelles.</p> <p>Au regard de l'environnement peu boisé et peu qualitatif du reste de la parcelle (houx, petits pins maritimes, noisetiers), l'EBC est supprimé.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
89	<p>M. MESMANN François (route des Piffrieres) parcelle E 1425</p> <p>Classée UB et EBC. Les EBC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - leur délimitation paraît impossible, leur construction est artificielle et leur intégrité difficile à faire respecter, - La zone environnante à sa parcelle est entièrement urbanisée et des permis de construire ont été accordés récemment à des parcelles attenantes (E 1421, 1428). C'est plus une dent creuse qu'un EBC. Une action en justice est en cours. 	<p>Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées.</p> <p>Située dans un environnement déboisé</p> <p>Avis favorable.</p>	<p>L'EBC est maintenu partiellement, le long de l'allée des sports et en fonds de parcelles.</p> <p>Au regard de l'environnement peu boisé et peu qualitatif du reste de la parcelle (houx, petits pins maritimes, noisetiers), l'EBC est supprimé.</p>
107	<p>MBA Avocats p.c/ M. TOLLEMER Michel (3 route des Renouleaux) parcelle E 3524</p> <p>Classée en UB en EBC.</p> <p>Ils ont demandé un permis de construire et fait abattre les arbres du terrain.</p> <p>Ils demandent la suppression du classement EBC.</p>	<p>L'article L 113-1 du code l'urbanisme précise que "les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer". Le classement de cette parcelle est pertinent dans un environnement boisé en harmonie avec les fonds de jardins proches.</p> <p>Avis défavorable</p>	<p>Au regard du permis de construire et des orientations du PADD (préservation de la trame boisée existante), l'Espace Boisé Classé est maintenu en fond de parcelle. L'EBC est supprimé sur la partie de la parcelle donnant sur la voie.</p>
110	<p>M. Mme SZEGDA (7 allée des 30 œufs) parcelles E 2356, 1518.</p> <p>Une bande de leurs parcelles, le long de l'allée des 30 Œufs est classée EBC.</p> <p>Ils demandent le déclassement de la zone EBC.</p>	<p>Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées.</p> <p>Ce classement concerne également les parcelles voisines et la parcelle en face.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Afin de répondre aux orientations du PADD (préservation de la trame boisée existante du Bourg), l'EBC est maintenu au regard de la cohérence avec les ensembles boisés du secteur.</p>
111	<p>M. Mme BAIET Raphaël (59 route de la Sablière) parcelles G 1450, 1452, 2412, 2414</p> <p>Classées en zone UB et EBC.</p> <p>Le classement en EBC empêche la construction d'un garage nécessaire à l'entreprise. Il n'y a plus de bois.</p>	<p>Avis favorable au déclassement de la parcelle E 2412 pour favoriser l'activité professionnelle</p>	<p>Au regard des orientations du PADD (préservation de la trame boisée existante), l'Espace Boisé Classé est en partie maintenu sur la partie boisée. L'EBC est supprimé sur la parcelle G2412 non boisée.</p>
113	<p>M. GLEMEE Jean-Claude pôle de santé de la Sablière</p> <p>Les parcelles du fond du pôle de santé sont classées UB et EBC et empêche l'extension du centre.</p>	<p>Avis favorable au déclassement</p>	<p>L'EBC est supprimé, les parcelles apparaissent très faiblement boisées.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
01	<p>M. SEGUIN Stéphane (route de l'Espic) parcelles F1723, F297, F315</p> <p>Propriétaire, depuis 20 ans, d'un terrain classé en zone N et EBC.</p> <p>Ces parcelles étaient constructibles. Il souhaite y construire sa résidence principale.</p> <p>Un certificat d'urbanisme pour construire sa maison été refusé début 2019 alors qu'il y a des maisons autour.</p> <p>Demande que la parcelle soit constructible.</p>	<p>Les parcelles sont classées en zone N (en limite de zone) et en EBC ; elles sont en position de dent creuse entre la zone A et la zone N.</p> <p>Même si elles étaient rattachées à la zone A, la constructibilité serait limitée.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Au regard de l'application de la loi littoral sur le territoire de la commune de Breuillet, et dans le respect des orientations du PADD, ces parcelles ne peuvent être intégrées à la zone constructible. En effet, ces dernières se situent en discontinuité du village du Bourg de Breuillet.</p>
62	<p>M. Mme BESNIER Roland (6 route du Billeau) parcelles E 2483, 3161, 3162, 3165</p> <p>Classées en zone UB et EBC pour E3162, 3165.</p> <p>Ils comptent sur la revente de ces parcelles pour assurer leur retraite.</p> <p>Ils demandent la suppression du classement EBC au moins pour la parcelle E 3165.</p>	<p>Avis favorable au déclassement de la parcelle E 3165.</p>	<p>Au regard des orientations du PADD (préservation de la trame boisée existante), l'Espace Boisé Classé est en partie maintenu sur la partie densément boisée. L'EBC est supprimé sur la parcelle E3165 très faiblement boisée (seule présence d'un pin maritime).</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
Réf. PV	Observations au sujet du Montil		
38 et 54	<p>M. PEROT François (route du Montil) parcelles D807, 1511</p> <p>Classées en zone N.</p> <p>Ces parcelles étaient classées en UB (comme l'ensemble du Montil).</p> <p>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).</p> <p>Demande le classement, par précaution, en zone UB ou AU.</p>	<p>Cette demande rejoint d'autres demandes de même nature sur le quartier du Montil.</p> <p>Il n'est pas possible d'accéder à cette demande sauf à modifier structurellement le projet.</p> <p>De plus, la loi littoral s'applique à l'ensemble de la commune et n'autorise l'urbanisation nouvelle qu'en continuité des agglomérations.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Au regard de la loi littoral, le Montil ne peut être reconnu comme étant un village (cf arrêt du PLU de 2017). Ainsi, au regard des orientations du PADD, ce secteur bâti ne peut être accueillir une nouvelle urbanisation.</p>
72	<p>Succession PEROT Pierre (62 rue du Montil) parcelles D 807, 1511</p> <p>Classées en zone N.</p> <p>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.</p>	<p>Cette opération est impossible dans le cadre actuel du classement du Montil.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Au regard de la loi littoral, le Montil ne peut être reconnu comme étant un village (cf arrêt du PLU de 2017). Ainsi, au regard des orientations du PADD, ce secteur bâti ne peut être accueillir une nouvelle urbanisation.</p>
73	<p>Mme PEROT Sophie (62 rue du Montil)</p> <p>Complément à l'observation n° 72.</p>		
99	<p>Indivision MESMANN (route de la Sablière et le Montil) parcelles ZI 167, 173, 172,171, 170, 180, 179 (le Montil)</p> <p>- conteste le classement du Montil en zone N, d'autant plus que de nombreux permis de construire ont été accordés malgré les arguments opposés à l'indivision;</p> <p>Le déclassement de la zone du Montil en N est demandé.</p>	<p>Cette demande rejoint d'autres demandes de même nature sur le quartier du Montil. Il n'est pas possible d'accéder à cette demande sauf à modifier structurellement le projet.</p> <p>De plus, la loi littoral s'applique à l'ensemble de la commune et n'autorise l'urbanisation nouvelle qu'en continuité des agglomérations.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Au regard de la loi littoral, le Montil ne peut être reconnu comme étant un village (cf arrêt du PLU de 2017). Ainsi, au regard des orientations du PADD, ce secteur bâti ne peut être accueillir une nouvelle urbanisation.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
39	<p>Mme ROUXEL Christiane (66 route du Montil) parcelles D 2961, 2960,2950</p> <p>Classée en zone N.</p> <p>Elle souhaite vendre les parcelles D 2961, 2950 pour une construction.</p> <p>Elle conteste que ces parcelles relèvent de la loi de densification urbaine et demande le reclassement en zone UB.</p>	<p>Cette demande rejoint d'autres demandes de même nature sur le quartier du Montil. Il n'est pas possible d'accéder à cette demande sauf à modifier structurellement le projet.</p> <p>De plus, la loi littoral s'applique à l'ensemble de la commune et n'autorise l'urbanisation nouvelle qu'en continuité des agglomérations.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Au regard de la loi littoral, le Montil ne peut être reconnu comme étant un village (cf arrêt du PLU de 2017). Ainsi, au regard des orientations du PADD, ce secteur bâti ne peut être accueillir une nouvelle urbanisation.</p>
64	<p>Famille BONHOMME (le Montil, la Simandière) parcelles ZI 96, 42, 43, G 1669)</p> <p>Classées en zone N.</p> <p>Elle développe un argumentaire concernant le traitement de 2 zones constructibles :</p> <p>Le Montil</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Ces 2 secteurs apparaissaient comme constructibles dans le précédent projet qui n'a pu aboutir car il consommait trop d'espace.</p> <p>Il a été décidé de concentrer le développement de l'urbanisation dans la partie déjà urbanisée de Breuillet.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Au regard de la loi littoral, le Montil ne peut être reconnu comme étant un village (cf arrêt du PLU de 2017). Ainsi, au regard des orientations du PADD, ce secteur bâti ne peut être accueillir une nouvelle urbanisation.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
Réf. PV	Observations au sujet d'un changement de classement de zone N en zone U ou AU		
03 et 22	<p>Mme NAUDIN-VACHER Chantal (route du Fief de la Roche) parcelles (D 1486, 1798, 1799, 2448, 2449)</p> <p>Propriétaire de plusieurs achetées constructibles.</p> <p>Une nouvelle maison vient d'être construite à côté.</p> <p>Elle souhaite que l'ensemble de sa propriété soit constructible.</p>	<p>Le projet prévoit un classement en zone N de ces parcelles et des parcelles environnantes à des fins de protection et de limitation de l'extension urbaine. La constructibilité y est limitée.</p> <p>Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Cet espace densément boisé mérite d'être préservé de toute nouvelle urbanisation pour maintenir la trame boisée existante. De plus, la densité de ce secteur bâti rompt avec celle de l'ensemble du bourg de Breuillet. Au regard de ces critères, le Fief de la Roche ne peut être intégré en zone urbaine ; l'urbanisation de ce secteur s'apparenterait à de l'extension de l'urbanisation (orientation contraire au PADD).</p>
05	<p>Mme GALERON (rte du Cailleau) parcelles A903 et A905 (actuellement A02 1997)</p> <p>Elle demande pourquoi ce terrain n'est plus constructible alors qu'elle désire en vendre une partie.</p>	<p>Cette parcelle est située dans un triangle inséré entre 3 routes. Ce triangle ainsi que les parcelles contiguës, enclavées en zone N, a été classé en zone A.</p> <p>A défaut un classement en zone N s'imposerait.</p> <p>La constructibilité de cette parcelle est limitée.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Ce secteur bâti n'est plus intégré au village de Breuillet au regard des ruptures d'urbanisation que constituent les axes de communication (chemin des Mouriers) et de la plus faible densité bâtie de ce « triangle ». Ainsi, en application de la loi littoral, ce secteur ne peut être intégré au village (à la zone U).</p>
06	<p>Mme FAVRE (impasse des tulipes) parcelle A02 860 (actuellement A02 2137)</p> <p>Elle a un projet de construction d'une résidence principale pour son fils.</p> <p>Le terrain n'est plus constructible (zone N + EBC).</p>	<p>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.</p> <p>Avis favorable à la modification de la délimitation de la zone UB pour répondre partiellement à la demande.</p>	<p>Cette parcelle se situe en extension de l'urbanisation existante. Dans le projet de la commune, il est principalement envisagé la densification du village de Breuillet. De plus, l'EBC répond à l'objectif de préservation de la trame boisée existante du Bourg de Breuillet.</p>
11	<p>M.DOUTEAU Jean-Claude (route du Billeau) parcelles G01 1384, 1914.</p> <p>La parcelle 1384 est classée en zone UB et la parcelle 1914 contiguë (sur laquelle il habite) en zone N. Il a signé un compromis de vente de la parcelle 1384 le 4 septembre 2019.</p> <p>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.</p>	<p>Avis favorable.</p>	<p>La zone naturelle n'empêche pas la réalisation d'accès. Cette zone est ainsi maintenue.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
14	<p>Mme ROY-DUCHEMIN (rue du centre) parcelles E01 713, 715.</p> <p>Ces parcelles situées en bordure de rue sont classées en zone N, formant une enclave dans la zone UA.</p> <p>Elle demande le classement en zone UA.</p>	<p>Le classement de ces parcelles en zone N constitue une incohérence dans l'alignement de la rue du centre.</p> <p>Avis favorable</p>	<p>Dans un souci de cohérence avec le classement du bâti autour de la rue du Centre, la parcelle E713 est classée en zone UA. Toutefois, pour ne pas remettre en cause l'équilibre du projet, la zone N est maintenue sur le reste des parcelles afin de maintenir le « poumon vert » du centre-bourg.</p>
15	<p>Mme GOMET Liliane (route de la simandière) parcelles G 2492, 2493, 917.</p> <p>-Les 2 premières parcelles étaient classées en zone AU lors d'un précédent projet de PLU,</p> <p>-la dernière est enclavée en zone N.</p> <p>Elle demande le reclassement en zone UB.</p>	<p>- La partition des parcelles (2492, 2493) en zone N et UB n'est pas incohérente. Elle rattache le fond de la parcelle à la zone N environnante.</p> <p>- La parcelle 917 est incluse dans ladite zone naturelle avec une vingtaine d'autres parcelles très étroites et tout en longueur.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>L'urbanisation de ces parcelles correspond à de l'extension de l'urbanisation existante. Or, dans le projet de la commune, il est principalement envisagé la densification du village de Breuillet.</p>
24	<p>M. GUILLEMARD Louis (16 route de la grange) parcelles G 1818, 1820 Classées en zone N.</p> <p>Achetées en 2017, les propriétaires ont fait, depuis, plusieurs demandes de permis de construire refusés pour divers motifs (expression architecturale, assainissement).</p> <p>En juin/juillet 2019, accord de la mairie et de la CARA.</p> <p>Entre temps, proposition de classement du terrain en zone N (quelques maisons en périphérie). Ils demandent le reclassement en zone UB.</p>	<p>Le reclassement de cette parcelle en UB constituerait une exception dans la zone.</p> <p>Cependant, la présence d'autres constructions à proximité et l'avancement de leur projet pourrait expliquer de rattacher les parcelles G 1820 et G216 (contigüe) à la zone UB adjacente.</p> <p>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.</p> <p>Avis favorable</p>	<p>Le permis de construire ayant été délivré avant l'approbation du PLU, le PLU ne revient en rien sur cette décision et n'empêche pas la réalisation de la construction. Toutefois, aucun changement de zonage ne sera opéré. En effet, ce secteur classé N, moins densément bâti que le reste du village ne peut être intégré à la zone urbaine dans la mesure où son urbanisation constituerait de l'extension de l'urbanisation.</p>
25	<p>M. BONNEVIN Alain (56 à 60 route de la Simandière)</p> <p>Classées en zone N.</p> <p>A déjà réalisé un (6 lots) en bordure de route. A investi des sommes importantes dans l'aménagement des infrastructures demandées par la mairie (voirie, eaux pluviales, arrachage d'arbres...) surdimensionnées pour tenir compte de l'aménagement des 2 parcelles du fond et déposé un permis d'aménagement.</p> <p>Il demande la constructibilité de ses 2 parcelles.</p>	<p>L'acceptation de cette demande ne prendrait en compte que l'aspect financier du projet, au détriment de la cohérence de la totalité de la zone N concernée.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>L'urbanisation de ces parcelles correspond à de l'extension de l'urbanisation existante. Or, dans le projet de la commune, il est principalement envisagé la densification du village de Breuillet.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
30	<p>M. BIDEAU François (route du bois du breuil) parcelles F 952, 953 Classées en zone N.</p> <p>Ces parcelles étaient antérieurement constructibles et sont proposées au classement en zone N. Il demande le classement en zone constructible.</p>	<p>Ces parcelles sont situées au cœur d'une zone naturelle et il n'est pas souhaitable de faire une exception sans dénaturer la zone.</p> <p>Avis défavorable</p>	<p>L'urbanisation de ces parcelles correspond à de l'extension de l'urbanisation existante, sur des espaces boisés de qualité. Or, dans le projet de la commune, il est principalement envisagé la densification du village de Breuillet.</p>
40	<p>Mme GILLY Arielle (route des petits bois) parcelle G 511 Classée en zone UB, G 510 en zone N</p> <p>Demande le classement de la parcelle G 510 en zone UB.</p>	<p>Cette parcelle est classée en zone N, comme toutes les parcelles situées derrière les constructions en bord de rue.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Ce secteur classé N, moins densément bâti que le reste du village ne peut être intégré à la zone urbaine dans la mesure où son urbanisation constituerait de l'extension de l'urbanisation. Ce principe remettrait en cause l'équilibre du PADD.</p>
41	<p>M. GOYAUX Christian (route de Champagnolles) parcelle ZA 23 Classée en zone N.</p> <p>Cette parcelle, en bordure de route jouxte le lotissement des Gautières. Cette parcelle, constituée d'une prairie, n'est plus constructible et n'est pas exploitable par un agriculteur. Il est obligé de la protéger pour éviter l'installation de gens du voyage. Il demande le classement de cette parcelle en zone UB ou AU (serait d'accord pour l'implantation de logements sociaux).</p>	<p>Avis favorable à un classement en zone AU de cette parcelle d'environ 4 600m².</p> <p>A voir avec DDTM.</p>	<p>Au regard de l'application de la loi littoral, cette parcelle ne peut être intégré en zone constructible du PLU. Elle constituerait de l'extension de l'urbanisation du village de Taupignac. Ce principe est contraire aux orientations du PADD et remettrait en cause l'équilibre du projet.</p>
47	<p>M. Mme ESTEVE Guy (61 route du Billeau) parcelles 1126, 2050, 2053 Classées en N (UB dans le POS)</p> <p>Ils demandent le classement en zone UB.</p>	<p>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.</p>	<p>Ces parcelles constituent un ensemble boisé qu'il convient de préserver pour répondre à la préservation de la trame boisée existante du village de Breuillet (orientation du PADD).</p>
55	<p>Indivision PARISET (route du Breuil) parcelles F 946, 947, 948, 949, 950, 954 Classées en zone N.</p> <p>Ils demandent le classement en zone constructible.</p>	<p>Ces parcelles sont situées au cœur d'une zone naturelle comprenant 3 maisons, ne constituant pas un hameau. Faire une exception dénaturerait la zone. Avis défavorable</p>	<p>L'urbanisation de ces parcelles correspond à de l'extension de l'urbanisation existante, sur des espaces boisés de qualité. Or, dans le projet de la commune, il est principalement envisagé la densification du village de Breuillet.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
56	<p>SCI Fief de la Roche (fief de la roche) parcelles D 2995, 1544, 1546 Classées en zone N et EBC.</p> <p>La SCI souhaite urbaniser cette parcelle (environ 10 logements) et créer un accès direct route du Montil.</p>	<p>Le classement en zone N et en EBC interdit toute construction sur ces parcelles.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Cet espace densément boisé mérite d'être préservé de toute nouvelle urbanisation pour maintenir la trame boisée existante. De plus, la densité de ce secteur bâti rompt avec celle de l'ensemble du bourg de Breuillet. Au regard de ces critères, le Fief de la Roche ne peut être intégré en zone urbaine ; l'urbanisation de ce secteur s'apparenterait à de l'extension de l'urbanisation (orientation contraire au PADD).</p>
64	<p>Famille BONHOMME (le Montil, la Simandière) parcelles ZI 96, 42, 43, G 1669) Classées en zone N.</p> <p>Elle développe un argumentaire concernant le traitement de 2 zones constructibles :</p> <p>La Simandière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zone proche du centre bourg destinée à recevoir des lotissements, - zone à densifier (contrairement à Taupignac situé à 2 km du centre). <p>Elle conteste le classement de ces 2 zones en N</p> <ul style="list-style-type: none"> - qui dévalorise le patrimoine familial, - qui générera des contentieux. <p>Elle demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	<p>Ces 2 secteurs apparaissent comme constructibles dans le précédent projet qui n'a pu aboutir car il consommait trop d'espace.</p> <p>Il a été décidé de concentrer le développement de l'urbanisation dans la partie déjà urbanisée de Breuillet.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>L'urbanisation de ces parcelles correspond à de l'extension de l'urbanisation existante. Or, dans le projet de la commune, il est principalement envisagé la densification du village de Breuillet.</p> <p>Pour rappel, la commune doit modérer la consommation des espaces naturels et agricoles. La densification des espaces déjà bâtis constitue une priorité dans ce PLU.</p>
66	<p>Indivision FOURNIER (1 impasse du champ de la Prade) parcelles E 3428, 3429, 3430, 3431, 3432, 3433, 3435, 3436, 3437). Classées en zone N.</p> <p>Ces parcelles étaient classées en zone constructible.</p> <p>La demande reprend une demande formulée en 2016 (1° version du PLU).</p> <p>Elle demande le classement en zone UB au moins de la parcelle E 3428 (siège de la maison d'habitation)</p>	<p>Avis favorable au classement en zone UA (par cohérence avec le classement des maisons voisines) de la parcelle E 3428.</p>	<p>Au regard de sa faible densité, qui rompt avec celle du reste du village de Breuillet, ce secteur ne peut être intégré à la zone urbaine. En effet, l'urbanisation de ces parcelles correspond à de l'extension de l'urbanisation existante. Or, dans le projet de la commune, il est principalement envisagé la densification du village de Breuillet.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
68	<p>M. GENDRE Thierry (route de la Grange) parcelle G 553 Classée en zone N.</p> <p>Cette parcelle était constructible (succession liquidée sur cette base). Il demande le reclassement en zone UB.</p>	<p>Cette parcelle est au centre d'une zone classée N et un changement de classement n'est pas souhaitable sauf à dénaturer le zonage.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Ce secteur classé N, moins densément bâti que le reste du village ne peut être intégré à la zone urbaine dans la mesure où son urbanisation constituerait de l'extension de l'urbanisation. Ce principe remettrait en cause l'équilibre du PADD.</p>
70	<p>Mme FERRIER Danielle (47 route du Billeau) parcelle E 1134, 1133 Classées en zone N comportant des éléments de paysage.</p> <p>Ces parcelles étaient classées en zone UB (clôturées, encadrées de constructions, alimentées par les divers réseaux). Elle demande le reclassement en UB.</p>	<p>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.</p> <p>Avis favorable.</p>	<p>Ces parcelles constituent un ensemble boisé qu'il convient de préserver pour répondre à la préservation de la trame boisée existante du village de Breuillet (orientation du PADD).</p>
84	<p>M. SOULARD Serge (impasse du bois de Valent)</p> <p>1) Propriétaire des parcelles G 2338 à 2350 (la Génétrie) classée en zone N avec des éléments de paysage. Il demande le classement en zone UB.</p> <p>2) Propriétaire des parcelles G1446, 911 à 914 (la Simandière), classées en zone N. Il ne peut plus les exploiter en vignes (proximité des maisons, promeneurs, traitement). Un projet de lotissement a existé sur ce secteur qui n'a pas abouti. Il demande le reclassement du secteur pour permettre un lotissement</p> <p>3) Il s'interroge sur la pertinence du classement de l'arboretum en zone AU au détriment des particuliers et du commerce local</p>	<p>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.</p> <p>Avis défavorable</p> <p>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.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Ces secteurs classés N, moins densément bâtis que le reste du village ne peuvent être intégrés à la zone urbaine dans la mesure où leur urbanisation constituerait de l'extension de l'urbanisation. Ce principe remettrait en cause l'équilibre du PADD.</p>
85	<p>M. SOULARD Guy (allée de la Génétrie)</p> <p>1) Propriétaire des parcelles E 3645, 3648, 3651, 3653, 3654, 3467 (la Génétrie), classée en zone N avec des éléments de paysage. Ces parcelles étaient constructibles.</p> <p>2) l'observation concerne les parcelles G 2339, 2341, 2344, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350 (la Génétrie), classée en zone N avec des éléments de paysage.</p> <p>Un projet d'aménagement avait été élaboré. Il demande le reclassement en zone constructible.</p>	<p>Les propriétés sont situées, de part et d'autre de l'allée de la Génétrie à la limite de la zone N, mitoyennes de la zone UB du Billeau.</p> <p>Le classement en zone N de ce secteur paraît cohérent.</p> <p>Avis défavorable</p>	<p>Ces secteurs classés N, moins densément bâtis que le reste du village ne peuvent être intégrés à la zone urbaine dans la mesure où leur urbanisation constituerait de l'extension de l'urbanisation. Ce principe remettrait en cause l'équilibre du PADD.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
86	<p>Mme FERRIER Danielle (le Fief de la Roche) 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</p>	<p>Le projet prévoit un classement en zone N de ces parcelles et des parcelles environnantes à des fins de protection et de limitation de l'extension urbaine. La constructibilité y est limitée. Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées. Avis défavorable.</p>	<p>Cet espace densément boisé mérite d'être préservé de toute nouvelle urbanisation pour maintenir la trame boisée existante. De plus, la densité de ce secteur bâti rompt avec celle de l'ensemble du bourg de Breuillet. Au regard de ces critères, le Fief de la Roche ne peut être intégré en zone urbaine ; l'urbanisation de ce secteur s'apparenterait à de l'extension de l'urbanisation (orientation contraire au PADD).</p>
91	<p>SELARL MORICEAU p.c/ consorts VANTOMME (route des petits bois) parcelles E 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1503 Classées en zone N avec des éléments de paysage. Ces parcelles sont situées en mitoyenneté de la zone UB. Le classement en zone N génère un préjudice financier. Il est demandé : - soit le reclassement en zone UB des parcelles, - soit la création d'un STECAL.</p>	<p>Ces parcelles sont situées effectivement en mitoyenneté de la zone UB, mais représentent un ensemble boisé dense qui justifie le classement en zone N. En revanche, il serait cohérent de classer en zone UB la partie des parcelles E 1496, 1497 à l'alignement de la zone UB située de part et d'autre.</p>	<p>Ce secteur classé N ne peut être intégré à la zone urbaine dans la mesure où son urbanisation constituerait de l'extension de l'urbanisation. Ce principe remettrait en cause l'équilibre du PADD.</p>
92	<p>Mme KUTSCHER-PUIS Fabienne (allée de la Génétrie) 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.</p>	<p>Ces parcelles sont intégrées dans une zone d'environ 10 ha qui se développe de part et d'autre de l'allée de la Génétrie. - le boisement n'est pas un critère suffisant de classement, - les parcelles autour sont très peu construites. Le classement en zone N de ce secteur paraît pertinent. Avis défavorable</p>	<p>Ces secteurs classés N, moins densément bâtis que le reste du village ne peuvent être intégrés à la zone urbaine dans la mesure où leur urbanisation constituerait de l'extension de l'urbanisation. Ce principe remettrait en cause l'équilibre du PADD.</p>
97	<p>M. LEVACHE Cyril (route du Billeau) 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.</p>	<p>Cette parcelle est située en mitoyenneté de la zone UA et un zonage en UA ne remettrait pas en cause la cohérence du projet ; Avis favorable.</p>	<p>Une partie de la parcelle, conformément au plan du permis de construire, est intégré à la zone U pour régulariser cette situation.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
98	<p>LEVACHE Fabrice (22 chemin de la Touche Garnie) cf observation n° 57 parcelles F 724, 725, 726, 1859 Classées en zone N avec des éléments de paysage. 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).</p>	<p>Ces parcelles sont à la limite de la zone U. Elles doivent abriter un projet professionnel. Elles peuvent être intégrée à la zone sans constituer une enclave. Avis favorable</p>	<p>Afin de régulariser la situation existante de l'activité professionnelle (stockage de matériel), les parcelles F724, 725 et 726 sont intégrées à la zone urbaine, au regard de leur vocation directement liées au bâtiment d'activité déjà classé en zone U.</p>
105	<p>M. THENAUD Claude (17 route de la Simandière) parcelles G 915, 916 Classées en zone N Ces parcelles faisaient partie d'une zone à urbaniser (AU) dans le précédent projet de PLU. Il demande le retour à ce classement.</p>	<p>Le précédent projet de PLU n'a pu se concrétiser à cause de surfaces AU trop importantes. Avis défavorable</p>	<p>L'urbanisation de ces parcelles correspond à de l'extension de l'urbanisation existante. Or, dans le projet de la commune, il est principalement envisagé la densification du village de Breuillet. Pour rappel, la commune doit modérer la consommation des espaces naturels et agricoles. La densification des espaces déjà bâtis constitue une priorité dans ce PLU.</p>
106	<p>M. Mme SILLION Dominique (Fief de la Roche) parcelles D 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, Classées en zone N. Ces parcelles étaient constructibles depuis plus de 30 ans. Ils ont le projet de construire leur résidence. Ils invoquent la contiguïté à une zone constructible qui permettrait le rattachement des parcelles à cette zone.</p>	<p>Le rattachement à la zone constructible contigüe créerait une enclave inenvisageable dans le zonage Avis défavorable.</p>	<p>Cet espace densément boisé mérite d'être préservé de toute nouvelle urbanisation pour maintenir la trame boisée existante. De plus, la densité de ce secteur bâti rompt avec celle de l'ensemble du bourg de Breuillet. Au regard de ces critères, le Fief de la Roche ne peut être intégré en zone urbaine ; l'urbanisation de ce secteur s'apparenterait à de l'extension de l'urbanisation (orientation contraire au PADD).</p>
95	<p>Mme PUIS-RAMBEAU Simone et PUIS Gaëlle (allée de la Génétrie) 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.</p>	<p>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 Génétrie. Elles ne se situent pas à proximité d'une zone AU. Le classement en zone N de ce secteur paraît pertinent. Avis défavorable</p>	<p>Ces secteurs classés N, moins densément bâtis que le reste du village ne peuvent être intégrés à la zone urbaine dans la mesure où leur urbanisation constituerait de l'extension de l'urbanisation. Ce principe remettrait en cause l'équilibre du PADD.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
90	<p>M.MUTOT Yannick (Fief de la Roche) Parcelles D2999, 2293, 2294 classés en zone N</p> <p>Une construction a été édié par son fils et une demande de permis de construire a été déposée par lui (sursis du fait de la distance avec une borne incendie). Il demande si ce permis de construire sera accordé (classement en zone N et installation d'une borne)</p>	La réponse est de la compétence de la Mairie	Le permis de construire ayant été délivré avant l'approbation du PLU, le PLU ne revient en rien sur cette décision et n'empêche pas la réalisation de la construction. Toutefois, aucun changement de zonage ne sera opéré. En effet, ce secteur classé N, moins densément bâti que le reste du village ne peut être intégré à la zone urbaine dans la mesure où son urbanisation constituerait de l'extension de l'urbanisation.
104	<p>Pétition propriétaires du Fief de la Roche : CHILAUD Jacques, DESPORTES Dominique, FERRIER Danielle, M.Mme GILLET Hervé, GUIBERT Micheline, M. Mme LEBAUPE Philippe, MECHEIN Maggie, MUTOT Yan, M. Mme NOININ Alain, SILLION Dominique, VENON Alain, DUC Christian.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, n'autoriser que l'habitat individuel pavillonnaire) ; - en précisant les modalités de préservation du patrimoine végétal (liste des essences), l'obligation de maintenir l'aspect boisé (remplacement en cas d'abatage), un % de surface boisée à garantir. 	Absence d'avis	Cet espace densément boisé mérite d'être préservé de toute nouvelle urbanisation pour maintenir la trame boisée existante. De plus, la densité de ce secteur bâti rompt avec celle de l'ensemble du bourg de Breuillet. Au regard de ces critères, le Fief de la Roche ne peut être intégré en zone urbaine ; l'urbanisation de ce secteur s'apparenterait à de l'extension de l'urbanisation (orientation contraire au PADD).

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
33	<p>Mme GUIBERT Micheline (route du Fief de la Roche) parcelles D 1739, 485 Classées en zone N</p> <p>Elle demande que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la parcelle 485 soit constructible sur 1000m² 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. 	<p>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.</p> <p>Le classement en EBC de certaines parcelles résulte des orientations du PADD visant à "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Cet espace densément boisé mérite d'être préservé de toute nouvelle urbanisation pour maintenir la trame boisée existante. De plus, la densité de ce secteur bâti rompt avec celle de l'ensemble du bourg de Breuillet. Au regard de ces critères, le Fief de la Roche ne peut être intégré en zone urbaine ; l'urbanisation de ce secteur s'apparenterait à de l'extension de l'urbanisation (orientation contraire au PADD).</p>
103	<p>M. Mme GILLET Hervé (le Fief de la Roche) Propriétaire depuis 2018 d'un grand terrain (8066 m²) constructible sur lequel est édifiée une maison. Ont le projet de céder une partie du terrain pour permettre la construction d'une maison pour leurs enfants.</p> <p>Ils demandent la possibilité d'adapter la zone N du quartier (cf observation n° 104) pour permettre des constructions en conservant le cadre boisé.</p>	<p>Le projet prévoit un classement en zone N de ce quartier à des fins de protection et de limitation de l'extension urbaine. La constructibilité y est limitée, notamment pas de constructions nouvelles.</p> <p>Avis défavorable</p>	
94 et 108	<p>MBA avocats p.c./ M. GENDRE Thierry (allée de la Génétrie) Propriétaire de la parcelle E2359 classée en zone N.</p> <p>Cf. observation n°67 et réponse faite à cette observation</p>	<p>Cf. observation n°67 et réponse faite à cette observation</p>	<p>Cette parcelle n'est pas classée en zone N dans le projet de PLU arrêté mais bien en zone UB. L'EBC est supprimé, la parcelle est entièrement déboisée. Le classement ne se justifie plus.</p>
20	<p>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 Simandière) Ses parcelles sont enclavées. Ils demandent comment y accéder.</p>	<p>Le code civil permet de demander un droit de passage pour désenclaver son fonds. Ce n'est pas du domaine du PLU.</p> <p>Sans objet</p>	<p>L'urbanisation de ces parcelles correspond à de l'extension de l'urbanisation existante. Or, dans le projet de la commune, il est principalement envisagé la densification du village de Breuillet. Cette demande ne relève pas du PLU.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
63	<p>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).</p>	<p>Le projet prévoit un classement en zone N de ces parcelles et des parcelles environnantes à des fins de protection et de limitation de l'extension urbaine. La constructibilité y est limitée. Le classement en EBC de certaines parcelles résultent des orientations du PADD visant à : "préserver la trame boisée habitée existante" qui s'est détériorée au cours des années passées.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Cet espace densément boisé mérite d'être préservé de toute nouvelle urbanisation pour maintenir la trame boisée existante. De plus, la densité de ce secteur bâti rompt avec celle de l'ensemble du bourg de Breuillet. Au regard de ces critères, le Fief de la Roche ne peut être intégré en zone urbaine ; l'urbanisation de ce secteur s'apparenterait à de l'extension de l'urbanisation (orientation contraire au PADD).</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
Réf. PV	Observations au sujet d'un changement de classement de zone A en zone U ou AU		
17 & 31	<p>M. BRETIN Patrick (chemin des Mouriers) parcelle G 561</p> <p>Propriétaire de la parcelle G 561 classée en zone A, alors qu'elles étaient classées en zone U.</p> <p>Il s'agit d'une zone urbanisée jusqu'à la parcelle 815 incluse, desservie par une route, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et par le ramassage des ordures.</p> <p>Il demande le reclassement en zone U pour un projet de construction de maison individuelle.</p>	<p>Le triangle formé par les parcelles G 446 à 817/1558, pourrait, sans dommage être classé en zone UB. Ce triangle ne correspond pas à la définition de la zone A : "constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole)". De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en EBC.</p> <p>Avis favorable.</p>	
18	<p>Mme RAVAUD MAURIC Marie (chemin des Mouriers) parcelles G 8125, 825, 1272, 1273 1558</p> <p>Classées en zone A, alors qu'elles ont toujours été classées en zone U.</p> <p>Il s'agit d'une zone urbanisée jusqu'à la parcelle 815 incluse, desservie par une route, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et par le ramassage des ordures.</p> <p>Elle demande le reclassement en zone U.</p>	<p>Le triangle formé par les parcelles G 446 à 817/1558, pourrait, sans dommage être classé en zone UB. Ce triangle ne correspond pas à la définition de la zone A : "constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole)". De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en EBC.</p> <p>Avis favorable</p>	<p>Ce secteur bâti n'est plus intégré au village de Breuillet au regard des ruptures d'urbanisation que constituent les axes de communication (chemin des Mouriers) et de la plus faible densité bâtie de ce « triangle ». Ainsi, en application de la loi littoral, ce secteur ne peut être intégré au village (à la zone U).</p>
19	<p>M. Mme CLAISE Philippe et Joëlle (chemin du champ joli) parcelles G 817 et 816</p> <p>Classées en zone A, alors que la parcelle G 817 était classée en zone U.</p> <p>Il s'agit d'une zone urbanisée jusqu'à la parcelle 817 incluse, desservie par une route, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et par le ramassage des ordures.</p> <p>Ils demandent le reclassement en zone U</p>	<p>Le triangle formé par les parcelles G 446 à 817/1558, pourrait, sans dommage être classé en zone UB. Ce triangle ne correspond pas à la définition de la zone A : "constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole)". De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en EBC.</p> <p>Avis favorable.</p>	
28	<p>M. ORION Jean-Claude (les vallées) parcelles ZC 18, 19</p> <p>Classées en zone A.</p> <p>Il demande la constructibilité de ses parcelles</p>	<p>Toutes les parcelles contiguës sont classées en A.</p> <p>Avis défavorable</p>	

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
43	<p>M. MADELMOND Jean-Paul (chemin des Mouriers) parcelles G 1270, 1271, 1720</p> <p>Classées en zone A alors qu'elles étaient classées en zone UB.</p> <p>Il s'agit d'une zone urbanisée jusqu'à la parcelle 815 incluse, desservie par une route, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et par le ramassage des ordures.</p> <p>Il demande le reclassement en zone UB.</p>	<p>Le triangle formé par les parcelles G 446 à 817/1558, pourrait, sans dommage être classé en zone UB. Ce triangle ne correspond pas à la définition de la zone A : "constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole)". De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en EBC.</p> <p>Avis favorable.</p>	<p>Ce secteur bâti n'est plus intégré au village de Breuillet au regard des ruptures d'urbanisation que constituent les axes de communication (chemin des Mouriers) et de la plus faible densité bâtie de ce « triangle ». Ainsi, en application de la loi littoral, ce secteur ne peut être intégré au village (à la zone U).</p>
57	<p>LEVACHE Fabrice (chemin de la Touche Garnie) parcelles F 724, 725, 726, 1859, 1804</p> <p>Classées en zone A, perte de valeur.</p> <p>Elles étaient 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. Il demande le rétablissement en zone UB (comme les parcelles voisines).</p>	<p>Ces parcelles sont à la limite de la zone U. Elles doivent abriter un projet professionnel. Elles peuvent être intégrées à la zone sans constituer une enclave.</p> <p>Avis favorable</p>	<p>Afin de régulariser la situation existante de l'activité professionnelle (stockage de matériel), les parcelles F724, 725 et 726 sont intégrées à la zone urbaine, au regard de leur vocation directement liées au bâtiment d'activité déjà classé en zone U.</p>
60	<p>M. Mme LE MOUËL Jérôme (chemin des Mouriers) parcelles G 822, 1721</p> <p>Classées en zone A.</p> <p>Ils souhaitent le reclassement en zone UB</p>	<p>Le triangle formé par les parcelles G 446 à 817/1558, pourrait, sans dommage être classé en zone UB. Ce triangle ne correspond pas à la définition de la zone A : "constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole)". De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en EBC.</p> <p>Avis favorable.</p>	<p>Ce secteur bâti n'est plus intégré au village de Breuillet au regard des ruptures d'urbanisation que constituent les axes de communication (chemin des Mouriers) et de la plus faible densité bâtie de ce « triangle ». Ainsi, en application de la loi littoral, ce secteur ne peut être intégré au village (à la zone U).</p>
79	<p>M. Mme BOULOUËD parcelles C 427, 452, 625</p> <p>Classées en zone A.</p> <p>Ils contestent le classement de ces parcelles et des parcelles limitrophes.</p> <p>Incohérence du classement (perte financière, peu de possibilités d'agrandissement).</p>	<p>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.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>En application de la loi littoral, ce secteur ne peut être intégré à la zone urbaine au regard de sa discontinuité avec le village de Breuillet. On note la présence d'une coupure d'urbanisation naturelle entre la limite du village (zone U) et ces quelques constructions.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
83	<p>Mme BOLORE Michèle (chemin des Mouriers)</p> <p>Sa propriété est classée en zone A, alors qu'elle a toujours été classées en zone U.</p> <p>Il s'agit d'une zone urbanisée jusqu'à la parcelle 815 incluse, desservie par une route, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et par le ramassage des ordures.</p> <p>Elle demande le reclassement en zone U.</p>	<p>Le triangle formé par les parcelles G 446 à 817/1558, pourrait, sans dommage être classé en zone UB. Ce triangle ne correspond pas à la définition de la zone A : "constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole)". De plus, plusieurs parcelles autour de la parcelle G825 sont densément boisées et mériteraient en EBC.</p> <p>Avis favorable.</p>	<p>Ce secteur bâti n'est plus intégré au village de Breuillet au regard des ruptures d'urbanisation que constituent les axes de communication (chemin des Mouriers) et de la plus faible densité bâtie de ce « triangle ». Ainsi, en application de la loi littoral, ce secteur ne peut être intégré au village (à la zone U).</p>
16	<p>Indivision de MONTALEMBERT (le Prieuré) parcelles D 1296, 1297, 2807, 2808, 2809, 2812, 2813, 2814.</p> <p>Ces parcelles, d'environ 3 ha, sont classées dans le secteur Ap (secteur agricole d'intérêt paysager). L'indivision souhaite reprendre le projet de lotissement initié en 2007 (approuvé par le Maire). Elle demande le reclassement en zone AU (comme précédemment) pour sa réalisation.</p>	<p>Cf. observation 93</p>	<p>Ces parcelles se situent en extension de l'urbanisation du village de Breuillet. Le projet de PLU arrêté entend (dans son PADD) prioriser la densification du village de Breuillet avant d'étendre l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.</p>
93	<p>Indivision de MONTALEMBERT (26 route de l'église)</p> <p>Complément de l'observation n°16</p> <p>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.</p> <p>A cette fin, ils demandent le reclassement en zone AU.</p>	<p>Avis favorable à un reclassement en zone A ou AU sous réserve d'un accord sur le projet avec la Mairie.</p>	<p>L'urbanisation de ces parcelles ne peuvent être prise en compte dans la mesure où elle remettrait en cause l'équilibre du projet.</p>
101	<p>Indivision de MONTALEMBERT</p> <p>Complément des observations n°16 et 93</p>	<p>Avis favorable à un reclassement en zone A ou AU sous réserve d'un accord sur le projet avec la Mairie.</p>	
96	<p>Mme ROULLIN Claude (la Groix, le Mourier) parcelles G 762, 763 (la Groix) et G 770, 771, 772, 775 (le Mourier)</p> <p>Classées en zone A.</p> <p>Ces terrains étaient constructibles.</p> <p>Elle demande le rétablissement en zone UB.</p>	<p>Dans le précédent projet de PLU, ces terrains étaient classés en zone Agricole.</p> <p>Le classement en zone N de ce secteur paraît pertinent.</p> <p>Avis défavorable</p>	<p>Ce secteur bâti n'est plus intégré au village de Breuillet au regard des ruptures d'urbanisation que constituent les axes de communication (chemin des Mouriers) et de la plus faible densité bâtie de ce « triangle ». Ainsi, en application de la loi littoral, ce secteur ne peut être intégré au village (à la zone U).</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
112	<p>M. HOHENADEL Marc (les Piffrieres) parcelles D 1844, 2451, 2452</p> <p>Classées en zones A et Ap.</p> <p>Il conteste ce classement : pas d'exploitation agricole, friches et limite traditionnelle de la zone agricole à l'ouest du chemin.</p> <p>Il demande le reclassement en zone à urbaniser.</p>	<p>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).</p> <p>Avis défavorable au classement en zone urbaine (sa maison est la seule dans le quartier), mais favorable au classement de la totalité de la propriété en zone A.</p>	<p>Ces parcelles se situent en extension de l'urbanisation du village de Breuillet. Le projet de PLU arrêté entend (dans son PADD) prioriser la densification du village de Breuillet avant d'étendre l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.</p> <p>L'urbanisation de ces parcelles ne peuvent être prise en compte dans la mesure où elle remettrait en cause l'équilibre du projet.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
Réf. PV	Observations au sujet des zones AU		
89	<p>M. MESMANN François (route des Piffrieres) parcelle E 1425 classée UB et EBC.</p> <p>Les zones AU:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. -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. 	Absence d'avis	<p>Aucune demande n'est formulée.</p> <p>La zone urbaine du village de Breuillet s'avère très étendue au regard de l'urbanisation réalisée ces 20 dernières années. L'ensemble des anciens villages comme le Grallet, L'Ortuge, Le Billeau ont été rejoint par une urbanisation pavillonnaire qui constituent aujourd'hui le village de Breuillet. Ainsi, certaines zones AU se situent au sein de ces espaces et participent à la densification du village. La volonté pour la collectivité d'intégrer dans les futures opérations d'aménagement une part de logements sociaux va permettre d'anticiper la part fixée par la loi SRU et de promouvoir la mixité sociale.</p>
02	<p>Mme VALLEJO Josiane (route de Guillaumine)</p> <p>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).</p>	<p>Le reclassement de cette parcelle en UB serait en contradiction avec la volonté d'éviter des constructions en drapeau dans les fonds de jardin.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>La zone AU ajustée sur le projet de l'EPF qui s'est affiné entre l'arrêt et l'approbation du PLU, mérite en effet de revoir la délimitation de la zone AU. Toutefois, le nombre de logements à réaliser prévu dans l'OAP sera maintenu pour respecter les objectifs fixés.</p>
04	<p>Mmes HILAIRE Catherine et Véronique (route du Montil)</p> <p>Propriétaires indivis de la parcelle D1803.</p> <p>Cette unité foncière unique a été divisée en 2 zones dans le projet (UB et AU).</p> <p>Elles souhaitent le reclassement de la partie AU en zone UB.</p>	<p>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.</p> <p>Avis favorable si erreur de zonage</p>	<p>Il ne s'agit pas d'erreur de zonage. En effet, la partie actuellement bâtie de la parcelle D1803 a été classée en zone UB. Pour promouvoir une densité renforcée au sein des opérations d'ensemble, le reste de la parcelle a été classée en zone AU.</p>
09	<p>Mme GOULEVENT Marine (rue du Vinet) parcelles D03 1177, 1180, 1758.</p> <p>La parcelle 1177 a été incluse dans la zone AU (secteur 10 des OAP - la campagne) alors qu'elle a un projet de construction de logement locatif avancé. Elle demande le reclassement en zone UB (comme les parcelles voisines).</p>	<p>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.</p> <p>Avis favorable.</p>	<p>Après avoir échangé avec l'administrée, le projet sera en adéquation avec l'OAP. Ainsi, le schéma d'aménagement de l'OAP 10 est maintenu.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
27	<p>M. GUILLIORIT Pierre (allée des petites grêles) parcelles E 3312, 3317, 3313, 3314, 3318</p> <p>Classées en zone AU.</p> <p>Ces parcelles ont fait l'objet d'un permis d'aménager et desservies par des réseaux privés. II demande que ses parcelles soient reclassées en zone UB.</p>	Avis favorable.	Les parcelles intégrées au permis d'aménager déjà existant seront reclassées en zone UB. Toutefois, pour maintenir la cohérence des aménagements, le schéma d'aménagement de l'OAP est maintenu.
35	<p>M. Mme MENARD James et Claudette (route de Guillaumine) parcelles E 776, 777, 778, 779</p> <p>Classées partiellement en zone UB à côté du secteur AU du cimetière (OAP n°9).</p> <p>Le fond de la propriété a été classé en zone AU (de même pour les voisins). Ils craignent la surpopulation de ce quartier calme.</p> <p>Ils demandent le reclassement des parcelles en zone UB.</p>	<p>Le reclassement de cette parcelle en UB serait en contradiction avec la volonté d'éviter des constructions en drapeau dans les fonds de jardin.</p> <p>Avis défavorable.</p>	La zone AU ajustée sur le projet de l'EPF qui s'est affiné entre l'arrêt et l'approbation du PLU, mérite en effet de revoir la délimitation de la zone AU. Toutefois, le nombre de logements à réaliser prévu dans l'OAP sera maintenu pour respecter les objectifs fixés.
26	<p>M. BAUZAC Philippe (route de l'Ortuge) la parcelle F 1875</p> <p>Classée en zone AU (OAP l'Ortuge nord).</p> <p>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.</p> <p>Il conteste le bien fondé de l'OAP.</p>	<p>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.</p> <p>Avis défavorable.</p>	Le projet de construction devra correspondre au schéma de l'OAP (compatibilité). Il conviendra de respecter la densité imposée.
34	<p>M. KIMPE (route du Vinet) parcelles 1688, 1031</p> <p>Classées en zone AU.</p> <p>Il observe que 122 logements vont être connectés sur la route du Vinet avec 6 intersections (OAP n° 11, 12, 13) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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.</p>	<p>Cette proposition mérite d'être étudiée.</p> <p>Avis favorable</p>	<p>Afin d'obtenir un maillage de voies cohérent à l'échelle du village de Breuillet et de la commune, les voies en impasse, comme proposées, ne sont pas satisfaisantes. Il convient ainsi d'avoir une connexion sur la route du Vinet et une autre sur la rue des Piffrieres. Pour cela, le sens unique sera privilégié.</p> <p>Le schéma de l'OAP est revu pour à la fois maintenir l'accès à la zone depuis la parcelle 1688 et permettre la constructibilité de cette parcelle.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
74	<p>M. Mme RENEIX Christian (8 allée du bois - Taupignac) Propriétaire d'une maison sise au "Clos du Moulin" à Taupignac</p> <p>Il est venu accompagné des autres propriétaires de ce lotissement privé.</p> <p>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.</p>	<p>Cette zone AU est située en totalité sur des parcelles privées.</p> <p>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.</p>	<p>Cette zone AU permet de densifier le village de Taupignac (orientation du PADD) et est donc maintenue. Toutefois, les propriétaires des parcelles concernées ne sont pas dans l'obligation d'aménager la zone AU.</p>
109	<p>M. MALVEAUD Jacky (route du Vinet) parcelles D 1164, 1165, 1166, 1168</p> <p>Concernées par la zone AU de la Champagne.</p> <p>Il s'oppose à l'urbanisation de ce secteur.</p>	<p>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.</p>	<p>Cette zone AU permet de densifier le village de Breuillet (orientation du PADD) et est donc maintenue. Toutefois, les propriétaires des parcelles concernées ne sont pas dans l'obligation d'aménager la zone AU.</p>
83 bis	<p>M. URBANO Constantino (22 route du Montil)</p> <p>Il n'est pas d'accord avec le projet de zone AU à côté de son pavillon qui va se dévaloriser.</p>	<p>La législation impose à la commune une densification de l'urbanisation. La prise en compte de cette densification a été faite à travers la création de zones AU à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.</p>	<p>Aucune demande n'est formulée.</p> <p>Le projet de PLU arrêté entend (dans son PADD) prioriser la densification du village de Breuillet avant d'étendre l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.</p>
77	<p>M. GUILLIORIT Simon Pierre et Mme LEMIALE (13 place du Grallet) Propriétaires des parcelles G 177, 178, 182, 183, 185, 1149, 1229</p> <p>Classées dans la zone AU du Grallet.</p> <p>Ce classement génère un préjudice financier.</p> <p>Il doute de la réalisation de l'aménagement de la zone (propriétaires non décidés à vendre et aménagement en 1 tranche). Il estime cette OAP n°1 trop grande par rapport à la taille du quartier, l'espace public de l'OAP trop important alors que la place du Grallet existe mais est peu attrayante.</p> <p>Il demande l'annulation de cette OAP et suggère que la mairie, en concertation avec les riverains, rénove cette zone, trouve une solution moins restrictive que l'OAP et réponde aux attentes formulées.</p>	<p>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.</p> <p>Les suggestions faites sont recevables et étudiables, mais, sauf à reprendre l'ensemble du projet (dont c'est la 3° version), la zone AU du Grallet paraît pertinente.</p>	<p>Le projet de PLU arrêté entend (dans son PADD) prioriser la densification du village de Breuillet avant d'étendre l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.</p> <p>Cette zone AU et l'OAP associée sont maintenues pour maintenir l'équilibre du PADD.</p> <p>Ces aménagements pourront être phasés pour s'envisager sur le moyen terme.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
36	<p>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.</p>	<p>Cette demande concerne un arrangement entre deux personnes (privées ou publiques). Son examen n'entre pas dans le cadre de la présente enquête. L'information peut être obtenu à la mairie de Breuillet (Service de l'urbanisme).</p> <p>Pas d'avis</p>	<p>La délimitation de la zone AU dans le PLU approuvé est ajustée au regard du projet de l'EPF.</p>
109	<p>M. MALVEAUD Jacky (route du Vinet) parcelles D 1164, 1165, 1166, 1168 Concernées par la zone AU de la Champagne. Il s'oppose à l'urbanisation de ce secteur.</p>	<p>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.</p>	<p>Cette zone AU permet de densifier le village de Breuillet (orientation du PADD) et est donc maintenue. Toutefois, les propriétaires des parcelles concernées ne sont pas dans l'obligation d'aménager la zone AU.</p>
83 bis	<p>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.</p>	<p>La législation impose à la commune une densification de l'urbanisation. La prise en compte de cette densification a été faite à travers la création de zones AU à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.</p>	<p>Aucune demande n'est formulée.</p> <p>Le projet de PLU arrêté entend (dans son PADD) prioriser la densification du village de Breuillet avant d'étendre l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.</p>
77	<p>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.</p>	<p>La législation impose à la commune une densification de l'urbanisation. La prise en compte de cette densification a été faite à travers la création de zones AU à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.</p> <p>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.</p>	<p>Le projet de PLU arrêté entend (dans son PADD) prioriser la densification du village de Breuillet avant d'étendre l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.</p> <p>Cette zone AU et l'OAP associée sont maintenues pour maintenir l'équilibre du PADD.</p> <p>Ces aménagements pourront être phasés pour s'envisager sur le moyen terme.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
Réf. PV	Observations au sujet d'un changement de zone N en zone A		
78	<p>M. BETLAMINI Bruno (39 route de Chalézac) Propriétaire de la parcelle ZD 64</p> <p>Classée en zone N alors qu'il était en zone A.</p> <p>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.</p> <p>Il demande le reclassement en zone A.</p>	<p>Cette parcelle est limitrophe de la zone A et pourrait sans dommage y être réintégrée.</p> <p>Avis favorable pour permettre le développement de l'activité.</p>	<p>Au regard des projets connus par la collectivité, cette demande ne s'avère pas justifiée. Ainsi, la zone N est maintenue.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
Réf. PV	Observations au sujet des campings classés en secteur Nk		
12	<p>M. POUPEAU Philippe (camping Belle Etoile) parcelles E01 66, 3389, 3390 (camping Belle Etoile).</p> <p>Il envisage d'acquérir les parcelles E01 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 pour développer son activité et, notamment, créer une piscine extérieure.</p> <p>A cette fin, il souhaite un classement de ces parcelles dans le secteur Nk.</p>	Avis favorable	Ce projet constitue une extension de l'urbanisation en dehors d'un village (secteur Nk) ; ce qui ne peut être accepté en application de la loi littoral.
81	<p>SAS Transhumance</p> <p>Propriétaire du camping "la Transhumance", classé en zone Nk.</p> <p>Le règlement de cette zone permet des constructions à hauteur de 10% de la surface de l'unité foncière (8 ha), mais limitées à 100 m². Cette limite est incompatible avec le projet de développement du camping.</p> <p>Il demande la suppression de la limitation et propose de limiter à 5% de la surface, l'emprise des bâtiments.</p>	<p>Avis favorable à la modification de la surface des emprises.</p> <p>La modification de la limitation peut être envisagée. Limite à étudier.</p>	Afin des permettre la réalisation d'extension bâtementaires suffisantes pour la vie d'un camping, le règlement écrit du secteur Nk est revu : « L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 300 m ² »

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
Réf. PV	Observations au sujet du règlement écrit		
71	<p>M. SACOUNE Georges</p> <p>Il souhaite installer des panneaux photovoltaïques en surimposition sur sa toiture, mais le règlement du PLU n'autorise que des anneaux encastrés.</p> <p>Il joint une documentation faisant état des avantages des panneaux actuels par rapport aux anciens.</p> <p>Il demande une modification du règlement ne limitant pas l'installation de panneaux photovoltaïques aux panneaux intégrés.</p> <p>Il paraît intéressant de prendre en compte l'évolution rapide des technologies, d'autant plus que l'aspect esthétique n'est plus un argument.</p>	<p>Avis favorable à la réécriture et à l'assouplissement du règlement pour ne pas bloquer l'évolution de la technologie.</p>	<p>Le règlement écrit est modifié pour assouplir la règle relative à la pose des panneaux photovoltaïque sur les toitures. Cette dernière pourra s'effectuer en surimposition.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
Réf. PV	Autres remarques		
51	<p>M. Mmes AUBERT Jean, Dominique, Bérénice parcelles D 509, 1801, 301 classée en zone AU.</p> <p>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.</p>	<p>L'ensemble des parcelles situées du côté de la route où se trouve la maison ne fait plus partie du périmètre de protection. Néanmoins la proximité et la 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 centre bourg.</p>	<p>Aucune demande n'est formulée.</p>
48	<p>Mme AUGER Véronique (10 route de l'église)</p> <p>Ses observations portent sur l'OAP 13 (arboretum).</p> <p>Elle observe que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>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 ?</p>	<p>Ces observations sont de bon sens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Aucune demande n'est formulée.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
76	<p>M. Mme MOREAUD (10 route de l'église)</p> <p>Ils ont acheté le terrain de leur résidence en 2005 (dans le périmètre de protection de l'église). Malgré les contraintes imposées pour la construction, elle n'est plus située dans le périmètre. Ils contestent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ?) <p>Ils s'interrogent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les contraintes architecturales des constructions des zone AU, - sur la notion de "mixité" qui concentre les logements sociaux. <p>Ils souhaitent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le respect des règles des bâtiments de France, - des espaces verts, 	<p>On ne peut imposer les règles des bâtiments de France hors du périmètre de protection, mais on peut veiller à leur harmonie.</p> <p>Les données concernant la mixité peuvent interpeller.</p> <p>Les OAP ont prévu des constructions en R+1 au maximum</p>	<p>Aucune demande n'est formulée.</p>
80	<p>Mme MEYER</p> <p>Elle estime que les zones AU n'indiquent pas le nombre de logements sociaux. Elle s'interroge sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'urgence du besoin de ce type de logement, - les constructions sauvages vers le BMX (zone de non droit ?), - la capacité de l'école à accueillir de nouveaux élèves, - l'accroissement de la circulation. 	<p>Absence d'avis</p>	<p>Aucune demande n'est formulée.</p>
44	<p>M. Mme GIRARD Joël (route de Magarin)</p> <p>Il remarque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la présence de plusieurs réserves foncières, sans précisions sur leur destination dans le règlement, - le classement en AU de l'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 "verrue" dans le paysage alors qu'un projet de lotissement existe depuis 10 ans, - pourquoi un voisin du secteur a été informé du déclassement AVANT la réunion publique ? 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Aucune demande n'est formulée.</p>

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
53	<p>M. BONDOUX Serge (chemin du champ joli)</p> <p>Il s'insurge contre la constructibilité de l'ancien plateau des sports (arboretum) ; Il s'agit d'un des derniers espaces libre appartenant à la commune au centre bourg, Il regrette l'abandon d'une propriété communale.</p>	Absence d'avis	Aucune demande n'est formulée.
50	<p>MM. AUBERT, RIEBER, GAUVIN parcelles D2435, 1289, 1290, 2438, 1743).</p> <p>D'une façon générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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); <p>Secteurs OAP 13,14, 15 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Secteur de l'OAP 14 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ? <p>Ils souhaitent que Breuillet ne devienne pas une banlieue urbaine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les "poumons verts" sont maintenus à travers les zones N et les EBC répartis sur l'ensemble de la commune, - les risques liés à la circulation devront être pris en compte par la Mairie dans une approche globale, - la densification de l'urbanisation est une donnée législative que le PLU doit prendre en compte, - la révision du SCOT vise surtout à intégrer les dispositions de la loi Littoral (la compatibilité s'apprécie par rapport au document en cours), - le terme de "lotissement" n'altère pas la présentation de l'OAP, - les motifs de modification du périmètre de protection de l'église ont été exposés et la modification a fait l'objet d'une enquête publique ; la proximité et surtout la co-visibilité avec le monument doit appeler une certaine exigence architecturale, - aucune règle ne limite la construction de logements sociaux à proximité de monuments historiques. 	Aucune demande n'est formulée.
87 & 102	<p>Mme RAGUET Yannick & Philippe (route de l'église)</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - utilisé par l'école, - pourrait être utilisé pour des services publics, - devrait plutôt être utilisé pour loger des seniors (proximité du centre ville) <p>Sur le quartier de l'église :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le monument mérite d'être protégé, - inquiétude avec les constructions prévues. 	Absence d'avis	Aucune demande n'est formulée.

N°	Observations recueillies sur le registre durant l'enquête publique	Avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
88	<p>M. LEBAUBE Philippe (Fief de la Roche) parcelle D 475,</p> <p>Classée en zone N La parcelle (Fief de la Roche) était constructible. Aménagement du territoire et urbanisme : Le PLU devrait viser le développement d'infrastructures (restructurer la rue du centre, création d'une halle, circuits balisés de randonnée, offre de location de véhicule électriques et de bornes, donner plus de place au vélo, s'inscrire dans le développement du tourisme sans voiture (liaison avec les circuits balisés, création de points d'accueil) créer des voies douces entre les campings et de centre bourg, aire de stationnement pour les camping-cars... Il devrait avoir pour objectif de développer des voies de liaison douces (entre les communes limitrophes, entre les hameaux, entre le Fief de la Roche et le centre via l'arboretum, et d'accompagner le vieillissement de la population (équipements, services, transport, habitat intergénérationnel) le règlement Devrait insister sur la préservation du caractère boisé du village (liste des essences, conserver ou replanter les arbres) Devrait encourager la production et l'utilisation de toutes les énergies renouvelables Certaines parcelles du Fief de la Roche ont perdu leur caractère naturel (inciter à remettre les parcelles en conformité avec les objectifs de la zone N, obliger les entreprises non agricoles ou non forestières à déplacer leurs locaux professionnels. Il s'associe à la pétition des résidents du Fief de la Roche (cf n° 104).</p>	Absence d'avis	Cet espace densément boisé mérite d'être préservé de toute nouvelle urbanisation pour maintenir la trame boisée existante. De plus, la densité de ce secteur bâti rompt avec celle de l'ensemble du bourg de Breuillet. Au regard de ces critères, le Fief de la Roche ne peut être intégré en zone urbaine ; l'urbanisation de ce secteur s'apparenterait à de l'extension de l'urbanisation (orientation contraire au PADD).
100	<p>M. DUBO Fabrice</p> <p>Propriétaire de nombreuses parcelles, il souhaite connaître leur situation par rapport au zonage</p>	La réponse à ses demandes figure dans le corps du rapport	Aucune demande n'est formulée.
49	<p>49/ M. Mme LAGACHE André</p> <p>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...</p>	Ces observations ne concernent pas le projet de PLU pour lequel la présente enquête est ouverte.	Le PLU n'est pas concernée par ces demandes.

Partie 3 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Conclusions et avis du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la collectivité
<p>Pour toutes ces raisons, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet.</p> <p>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.</p> <p>En outre, il recommande:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Concernant les Espaces Boisés Classés, la collectivité a mis en place cet outil afin de pouvoir préserver la trame boisée habitée existante du village de Breuillet. Une fois le PLU approuvé, il s'agira de mettre en place les moyens nécessaires afin de procéder à la vérification de cet outil.</p> <p>Le phasage en plusieurs tranches (en non plus en tranche unique seulement) permettra aux éventuels aménageurs de s'adapter aux volontés des propriétaires. Cette modification est opérée dans les OAP.</p> <p>Concernant le secteur des Gautières, au regard de l'application de la loi littoral, cette parcelle ne peut être intégrée en zone constructible du PLU. Elle constituerait de l'extension de l'urbanisation du village de Taupignac. Ce principe est contraire aux orientations du PADD et remettrait en cause l'équilibre du projet.</p> <p>La collectivité souhaite anticiper les parts de logements sociaux à créer dans le respect de la loi SRU, c'est pour cela, que certaines zones, celles les plus proches du centre-bourg, intègrent des taux de logements sociaux assez élevés. Et au contraire, cela permet d'assurer une mixité sociale : en effet, les zones AU s'inscrivent en densification des tissus bâtis déjà constitués, au cœur de zones urbaines.</p> <p>Le règlement écrit intègre déjà des prescriptions architecturales au-delà du périmètre lié aux Monuments Historiques.</p> <p>Au regard de la loi littoral, le Montil ne peut être reconnu comme étant un village (cf arrêt du PLU de 2017). Ainsi, au regard des orientations du PADD, ce secteur bâti ne peut être accueillir une nouvelle urbanisation.</p> <p>Quant à la Simandière, ce vaste secteur pourra faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le prochain document d'urbanisme. L'urbanisation de ce secteur correspond à de l'extension de l'urbanisation existante. Or, dans le projet de la commune, il est principalement envisagé la densification du village de Breuillet. Pour rappel, la commune doit modérer la consommation des espaces naturels et agricoles. La densification des espaces déjà bâtis constitue une priorité dans ce projet de PLU.</p>