

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
BREUILLET**

ANNEXE DELIBERATION D'APPROBATION

**BILAN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES/CONSULTES ET DE L'ENQUETE  
PUBLIQUE**

# I. EXAMEN DES AVIS DES PPA

Personnes publiques associées et date de l'avis	Observations formulées dans le cadre de la consultation pouvant justifier une adaptation du PLU	Réponses apportées par la collectivité
<p><b>Avis CARA</b></p>	<p>• <b>Avis favorable, avec précisions</b></p> <p><b>1. Projet du château d'eau :</b>            Art 7 : il est conseillé de ne pas réglementer l'article ou de prévoir une dérogation aux règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.</p> <p>Art 8 : Pourquoi ne pas juste augmenter le pourcentage ?</p> <p>Art 10 : Il est conseillé de prévoir une dérogation pour les constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.</p> <p>Il est conseillé de vérifier que le projet ne nécessite pas d'exhaussement ou affouillement pour être réalisé.</p> <p><b>2. Règlement écrit</b>            Art 3 : zones UA, UB, A et N : Sur le nombre d'accès, cela va à l'encontre de l'objectif de réduire l'usage de la voiture et de favoriser la densification. Cela multiplie également les risques et problèmes de circulation dans des secteurs résidentiels. Il est conseillé de permettre 2 accès seulement dans certains cas (comme par exemple, lorsqu'il y a une habitation et une activité économique au même endroit...)</p>	<p>Le règlement est amendé dans ce sens car c'est l'objet de la modification, en précisant dans les dérogations « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment à la sécurité civile »</p> <p>L'objectif consiste toujours à modérer la consommation d'espace et économiser la zone Naturelle</p> <p>Les articles de la zone N sont bien tous amendés dans ce sens.</p> <p>Les exhaussements et affouillements nécessaires aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif seront tolérés. Le règlement est amendé en conséquence.</p> <p>Les dispositions de l'article 3 portent bien l'ambition d'assurer la sécurité des accès, qui ne peut s'apprécier qu'au cas par cas et pour des projets le long de voies départementales, et après avis du Département.</p> <p>Rappel de l'article 3 :  <i>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.</i>  <i>Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.</i>  <i>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</i>  <i>Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées si elle existe.</i></p> <p><i>Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ...) doivent être regroupés sur une voie interne.</i>  <i>En général, aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.</i></p>

	<p>Art 10 zones UA, UB, UK, AU, A pour les annexes : Pas de remarque à formuler mais plutôt des interrogations : Pourquoi les règles sont identiques dans le camping ? Pourquoi ne pas modifier également en zone N.</p> <p>Sur les ouvertures : Les ouvertures plus hautes que larges. C'est une caractéristique de l'architecture traditionnelle de la Charente-Maritime. Il semble opportun de distinguer constructions neuves et existantes. Possibilité également de conserver la règle pour les ouvertures visibles depuis le domaine public, même pour les constructions neuves.</p> <p>Art AU2 : Comme l'objectif de mixité est respecté, nous n'avons pas d'objection. Par contre, il serait souhaitable de préciser si le pourcentage d'obligation de réalisation de logements sociaux s'applique sur la totalité de l'opération ou avec un minimum par tranches (et mettre en cohérence les OAP). Cela permet d'éviter le risque en cas d'opération par tranche de basculer l'obligation de réalisation de logements sur la dernière tranche.</p> <p>Art AU11 : Stationnement : la précision sur les logements sociaux peut être apportée à toutes les zones.</p> <p>+ corrections matérielles</p>	<p>Initialement le camping faisait l'objet des mêmes règles que les zones UA et UB, il s'agit d'une incohérence du projet initial. La mention sur les annexes est inutile dans le secteur du camping et la mention sur les annexes en zone N doit être la même que pour la zone A.</p> <p>Cette mention est bien maintenue pour les constructions existantes dans toutes les zones et les constructions neuves en zone UA. Au-delà, pour les constructions neuves, la commune préfère s'en remettre à l'avis de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de protection des monuments historiques et dans le tissu urbain très hétérogène de la zone UB notamment ne pas imposer de norme. Il est ainsi justifié : En façade sur rue, les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation existantes devront respecter les proportions des ouvertures existantes. Les normes de proportions sont toutefois retirées pour plus de souplesse.</p> <p>En effet, le règlement est précisé comme suit :</p> <p>2.2. En fonction de leur situation géographique, chaque secteur de la zone AU comprendra une proportion différente de logements locatifs sociaux, réparties de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Pour les zones AU n°2/3/4/5/6/7/8 et 16, chaque opération d'aménagement comprendra un minimum de 25% de logements locatifs sociaux,</li> <li>❖ Pour les zones AU n°1 et 9, chaque opération d'aménagement comprendra un minimum de 35% de logements locatifs sociaux,</li> <li>❖ Pour les zones AU n°10/11/12 et 13, chaque opération d'aménagement comprendra un minimum de 50% de logements locatifs sociaux,</li> <li>❖ Pour les zones AU n°14 et 15, chaque opération d'aménagement comprendront un minimum de 75% de logements locatifs sociaux.</li> </ul> <p>Les OAP des secteurs concernés sont adaptées en cohérence</p> <p>La mention sur les logements sociaux sera ajoutée dans toutes les zones U mais pour rappel, elle découle du code de l'urbanisme et le PLU ne peut y déroger quoi qu'il arrive.</p>
<p><b>CNPF</b> <b>29/03/2023</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Avis favorable</b>, aucune remarque particulière sur le dossier.</li> </ul>	<p>-</p>
<p><b>CCI</b> <b>31/03/2023</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Avis favorable</b>, aucune remarque particulière sur le dossier.</li> </ul>	<p>-</p>

<p><b>Département</b> <b>2/05/2023</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Avis favorable</b>, avec une remarque s'agissant des accès depuis les voies départementales. Dans le cas des accès aux routes départementales, qu'ils soient situés en agglomération ou hors agglomération « Un seul accès à la voirie sera autorisé pour tout projet de construction, y compris en cas de division ultérieure » En effet, dans les zones UA, UB, UE, AU, A et N, sauf cas particuliers qui ne mettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales sera limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire ne sera autorisé que s'il est dûment motivé. En cas de division foncière ultérieure, il pourra être imposé un accès commun ou un regroupement d'accès.</li> </ul>	<p>La commune sollicitera le département pour avis pour tous les projets concernant des accès sur les voies départementales. Il est rappelé que l'article 3 contient déjà des dispositions sécuritaires. La commune s'inquiète de créer une norme trop rigide faisant notamment obstacle à la densification.</p>
<p><b>EAU 17</b> <b>30/03/2023</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Avis favorable</b>, avec précision Remplacer le visuel page Si EAU17 voulait se garder une surface pour une éventuelle extension (non identifiée et à priori pas nécessaire pour le moment), il pourrait être conservé si possible en zone Ne les parcelle 788 et 787 (propriété Commune de Breuillet) L'article N8 limite la dérogation aux "constructions et installations nécessaires à la sécurité civile" et non, plus généralement, aux "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif". C'est probablement pour bien s'harmoniser avec les dispositions de la loi littoral. Mais alors pourquoi pas le même libellé pour l'article N7 ?</li> </ul>	<p>Le visuel est remplacé</p> <p>Le projet de modification porte sur un secteur d'un seul tenant et vise à la réalisation du projet immédiat, en réponse aux besoins actuels.</p> <p>Les dérogations en zone N sont effectivement harmonisées.</p>
<p><b>MRAE</b> <b>27/06/2023</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La MRAE émet plusieurs recommandations :</b> Sur les habitats, la faune et la flore, sur les zones humides, sur la sensibilité paysagère.</li> </ul>	<p>Le plan de zonage est amendé en y ajoutant les 3 arbres repérés dans le cadre des inventaires faune flore en vue de les protéger au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.</p> <p>Pour rappel,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Dans le diagnostic forestier, ces arbres n'étaient pas visés car ils n'ont pas d'intérêt particulier d'un point de vue forestier. Les arbres « creux » ou « à cavités » sont souvent des arbres morts.</li> <li><input type="checkbox"/> Dans le diagnostic faune flore, ces arbres étaient identifiés comme à potentiel faunistique mais il a aussi été souligné qu'il n'y avait aucun indice d'occupation par des chiroptères ou autres groupes faunistiques (coléoptères saproxyliques, oiseaux) lors de ces différents passages.</li> </ul> <p>Les lisières demeurent en zone N en retrait du projet et il est rappelé qu'aucune trace de zone humide n'a été décelée à hauteur du site.</p> <p>Quant à la sensibilité paysagère, le porteur de projet a d'ores et déjà adapté son projet en vue d'en faciliter l'intégration et il est compliqué de trouver des solutions au travers d'une écriture réglementaire qui vaudra pour l'ensemble du secteur Ne.</p>

## II. BILAN ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 18 juillet 2023 au vendredi 18 août 2023 inclus, soit 32 jours consécutifs.  
Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions et n'a donné lieu qu'aux remarques suivantes :

Observations exprimées par le public	Réponses de Monsieur le Maire aux observations
<p>M Eric DUCOUX 17920 BREUILLET (RD1)</p> <p><b>Urbanisme</b> M Eric DUCOUX, habitant 2A rue du Billeau à Breuillet, demande la possibilité d'avoir deux portails sur la rue afin de permettre d'avoir un accès à un garage et un accès de service pour l'arrière de la maison, ce portail étant indispensable dans le cas d'une maison construite en limite de propriété afin de respecter la contrainte d'un classement d'une partie de terrain en EBC. Il demande aussi de lever la contrainte de la largeur à 4 mètres.</p>	<p>La modification porte la largeur minimum obligatoire des accès à 3 mètres au lieu de 4 mètres.</p> <p>Elle porte également sur les accès visant à un peu plus de souplesse.</p>
<p>M Philippe COMBASSON (RD2) 17920 BREUILLET</p> <p><b>Urbanisme</b> M Philippe COMBASSON habite au Montil en zone N. Il conteste l'article N8.1 qui limite l'extension des constructions existantes à 20% de l'emprise au sol initiale de la construction. Il trouve plus judicieux d'établir un pourcentage par rapport à la taille de la parcelle et non du bâtiment. Il conteste aussi l'obligation d'accoler les extensions au bâtiment existant.</p>	<p>Dans le cadre de la loi "littoral" qui s'applique sur la commune de Breuillet, seules les extensions des bâtiments existants sont tolérées pour les constructions isolées. En effet, le principe demeure la construction dans la continuité des villages uniquement ce qui se traduit par l'interdiction de constructions nouvelles "isolées" annexes compris, dans les hameaux ou pour l'habitat diffus en dehors des parties actuellement urbanisées). En outre, ces extensions doivent effectivement être limitées.</p>
<p>M et Mme Eric et Marie-France PERCIOT (RP1)</p> <p><b>Parcellaire</b> M et Mme PERCIOT possède la parcelle n° F 1876. Ils veulent l'assurance que celle-ci est entièrement exclue de l'OAP n°5 dite « De la Touche garnie ». En effet dans le dossier figure l'ancienne parcelle F 1717 qui a été divisée l'année 2020 en F 1876 et 1877.</p>	<p>Oui elle l'est</p>

## CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au regard de l'ensemble du dossier, des avis des personnes publiques associées et consultées et des requêtes opérées, **le commissaire enquêteur a émis dans son rapport restitué à la commune le 14 septembre 2023, un avis favorable.**

Cet avis s'accompagne de deux réserves :

réserve n°1 : Modifier les articles N7 et N8 du règlement écrit pour les zones Ne tels que :

ARTICLE N 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres l'un de l'autre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ne uniquement :

8.6. L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 150 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires à la sécurité civile dont l'emprise au sol est limitée à 1000 m<sup>2</sup>.

Et prévoir des dérogations quant aux aspects extérieurs des constructions et aménagement des abords des constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif dans l'article N10.

réserve n°2 : Reformuler la rédaction du projet de programmation urbaine des OAP pour garantir un minimum de logements sociaux par tranche,

L'avis favorable avec réserves exprimé ci-dessus est complété par les 5 recommandations suivantes :

ajouter les numéros de parcelles et les types de zonages manquant dans le règlement graphique,

protéger réglementairement les arbres isolés représentant des micro-habitats spécifiques, mis en évidence lors des investigations de terrain sur le secteur du château d'eau et les reporter sur le règlement graphique,

modifier les articles UK10 et N10 afin de créer une réglementation spécifique aux campings et aux zones naturelles sur les aspects extérieurs et aménagements de leurs abords,

prévoir une place de stationnement par logement social construit dans toutes les zones U,

adapter la réglementation quant aux ouvertures en façade sur rue.

### III. CONCLUSION

En réponse aux réserves et recommandations du commissaire enquêteur, prenant en compte les réponses aux avis des personnes publiques associées et consultées, le dossier de modification du PLU est amendé et complété.

Le projet fait ainsi l'objet d'améliorations en vue d'en faciliter son application, sans remise en cause du fond et de l'économie générale du projet de modification.

**Le projet de modification du PLU de Breuillet peut donc être approuvé en l'état.**