

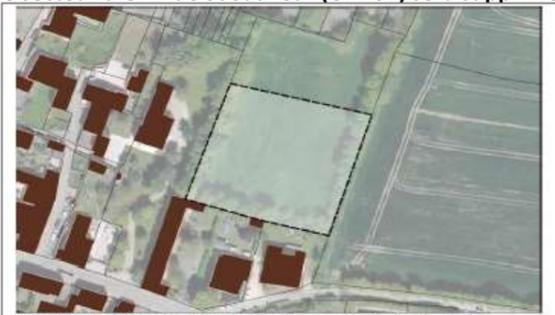
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT**

**DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE**

---

**REPONSES A L'AVIS DE L'ETAT**

| N°              | Avis  | Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h   |
|-----------------|---|---|
| <b>Courrier</b> |   |   |
| 1               | Le PLUIH a prévu de créer une <b>aire de grand passage pour les gens du voyage</b> à Marans. Dans la mesure où le terrain choisi se trouve en zone submersible, il serait souhaitable de trouver un autre emplacement pour cette aire.  | Ce point a fait l'objet d'un <b>échange avec l'Etat pour le maintien du STECAL Ngv à Marans</b> ; tel qu'il l'avait été proposé par les services de la DDTM en Septembre 2019 parmi trois choix de parcelles avant l'arrêt du PLUI-h. <b>Attente de la réponse de la DDTM suite à un échange du 05/06/2020 et du 25/09/2020.</b>  |
| 2               | Le PLUI indique restituer 365 hectares aux zones agricoles et naturelles par rapport aux documents actuellement en vigueur. Si cette avancée est louable, la <b>modération de la consommation foncière s'apprécie par rapport aux surfaces effectivement consommées sur les 10 années précédentes</b> . L'appréciation de cette modération est difficile à partir des données fournies par le PLUI tant au niveau de l'estimation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) consommés par le passé qu'au niveau des espaces NAF que le PLUI prévoit d'urbaniser... L'analyse du projet me conduit cependant à penser que les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le projet seront <b>quasi-équivalentes à celles consommées ces 10 dernières années</b> . | L'article L151-4 du Code de l'Urbanisme (CU) indique que le Rapport de Présentation (RP) analyse la consommation d'espaces au cours des 10 ans précédant l'arrêt du projet. La prescription du PLUI-h étant antérieure à la loi Elan, il s'agit d'analyser la consommation d'espace au cours des 10 ans précédant l'approbation du PLUI-h. Cet article n'oblige pas à comptabiliser une consommation réelle sur ce laps de temps. Cette donnée n'étant pas disponible, les chiffres issus de la DGFIP ont été utilisés.<br><b>Cette consommation sera mise à jour et analysée finement</b> pour la période du 01/01/2009-31/12/2018 en utilisant les données MAJICS/EDIGEO 2019. Au préalable, toutes les parcelles urbanisées au sens de MAJIC seront identifiées pour obtenir celles urbanisées jusqu'au 31/12/2008 (les permis pris en compte seront ceux déposés avant le 31/12/2018) et ainsi constituer les enveloppes urbaines permettant de connaître les parcelles urbanisées en extension et en densification. Enfin, il sera possible de connaître la consommation 2008-2019 selon les deux catégories classiques de la DGFIP : HABITAT (Code DTELOC 1-2-3) et ECONOMIE (Code DTELOC 4). Toutefois, afin de produire un chiffre plus cohérent avec la réalité, la méthodologie de calcul sera enrichie avec <b>l'ajout de superficies qui n'avaient pas été décomptées</b> dans la version de calcul précédente : la part moyenne que représentent les espaces publics (voiries - espaces verts...) dans les lotissements en extension (à partir des permis d'aménager) et la consommation liées aux équipements (à partir des permis) potentiellement non comptée. Pour la part des espaces publics, ces espaces ont été décomptés dans la consommation projetée, puisque l'ensemble des zones AU est comptabilisé. Il est donc logique d'ajouter cette proportion des surfaces consommées pour prendre en compte ces consommations complémentaires. A partir des photo-aériennes et des permis, <b>la consommation sera également affinée en étudiant individuellement les consommations DGFIP "ECONOMIE"</b> pour cibler la consommation liées aux carrières, au tourisme, à l'hébergement, à l'activité économique... En effet, le Code DTELOC 4 peut comptabiliser les données touristiques sauf peut être les campings sans bâtis et les carrières lorsqu'il y a du bâti aussi.<br>La consommation de foncier à vocation d'habitat doit comptabiliser les données hébergements sauf lorsque ceux ci sont assimilés à des équipements publics ou à des structures à vocation économique. Dans ce cas, elles sont comptabilisées en code 4.<br>Les consommations foncières ne comportant pas de bâti seront ajoutées à ces consommations pour les 10 ans à venir mais aussi pour les 10 ans précédant l'approbation du PLUI-h. |
| 3               | Le <b>PADD fixe un objectif de modération de la consommation d'espaces par rapport au reliquat de l'enveloppe foncière attribuée par le SCOT</b> et non par rapport à la consommation effective des 10 dernières années.  | L'article L 151-5 du Code de l'urbanisme dispose: <i>le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</i> . Cet article n'indique pas que ces objectifs s'inscrivent par rapport à la consommation des 10 dernières années. Cependant, le projet de PLUI-h modère bien la consommation par rapport aux 10 dernières années qui se trouve bien dans le rapport de présentation conformément à l'article L151-4 du CU. En revanche, le Code de l'Urbanisme précise les points de repère pour définir les objectifs chiffrés du PLUI-h : les objectifs du SCOT et les dynamiques économiques et démographiques (sens de l'article L151-4). Par conséquent, le PADD qui justifie de la modération de la consommation de l'espace au regard des objectifs arrêtés par le SCOT s'inscrit dans les prescriptions de l'article L151-5 du CU.<br><b>L'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace par rapport aux 10 dernières années sera ajouté dans les objectifs chiffrés dans le PADD</b> à titre informatif.   |
| 4               | Les <b>densités minimales contenues dans l'OAP thématique "intensification de l'habitat" doivent être revues à la hausse</b> . Ces densités minimales sont parfois inférieures à celles du tissu urbain environnant et certaines <b>parcelles concernées, situées en dehors de l'enveloppe urbaine</b> , doivent être considérées en extension et faire l'objet de <b>zonage AU</b> . L'esprit du SCOT, qui impose une densité minimale de 17 logements à l'hectare sur les secteurs à urbaniser (25 logements à l'hectare pour les pôles structurants), n'est pas respecté,  | Il est à considérer <b>deux temps</b> :<br>Le premier consiste à <b>étudier ces parcelles situées en dehors de l'enveloppe urbaine</b> , à recenser les emprises foncières de superficies importantes et situées en lisière de l'enveloppe urbaine pour être intégrées en zone 1AU en extension et donc nécessitant des OAP sectorielles. Elles se verront alors appliquer les densités retenues en extension. Ces secteurs à étudier, selon les précisions apportées par la DDTM sont : Benon (OAP2 - La Grenouillère) - Courçon (OAP 7 - Rue du Cimetièrre) - Cram-chaban (OAP12 - Rue des Vieux Moulins - OAP13 - La Guérinière) - Ferrières (OAP16 - Rue du Moulin) - La Grève (OAP17 - Route de Courçon à Fontenay) - Le Gué (OAP22 - Chemin des Près Clous 2 - OAP23 - Rue des Noisettes) - St Cyr (OAP27 - R116 - 1_ OAP 28 - RD116-2) - St Jean de L (OAP29 - Rue de la Plaine) - St Sauveur (OAP 32 - Rue de Saintonge - OAP33 - Rue de la Grossenerie).<br><b>Après études des secteurs, les OAP (p60-69 du dossier OAP) de Benon (OAP2) - Courçon (OAP7) - Cram-chaban (OAP12) - Ferrières (OAP16) - La Grève (OAP17) - Le Gué (OAP23) - St Cyr (OAP27-28) - St Jean (OAP29) et de St Sauveur (OAP32) seront maintenues dans un zonage U tel que présentées initialement dans le projet de PLUI-h. Les secteurs des OAP de Cram-chaban (OAP13) et du Gué d'Alleré (OAP22) seraient zonées en zone 1AU avec une densité de 17 logements/ha et comprenant une OAP sectorielle, c'est à dire comprenant des orientations graphiques.</b><br><b>Le secteur d'OAP de St Sauveur (OAP32) sera supprimé car jugé inopportun par la commune en raison de son enclavement (en orange ci-dessous).</b><br><br><small>33 - SAINT-SAUVEUR-D'AUNIS - Rue de la Grossenerie<br/>3243 m² - 4 logements minimum</small>   |

Le deuxième temps permettra aux autres emprises concernées par l'OAP "densification de l'habitat" d'être analysées individuellement, comme proposé par l'Etat selon la caractéristique du tissu urbain dense et d'augmenter leur densité en tendant vers la densité du SCOT. Après étude de chacun des secteurs d'OAP, les densités de logements pourraient être ré-évaluées comme souhaité par l'Etat au regard des formes urbaines existantes, de la configuration de l'unité foncière et des caractéristiques urbaines environnantes de la manière suivante selon le tableau suivant (Cf. dossier OAP - p 60 à 69) :

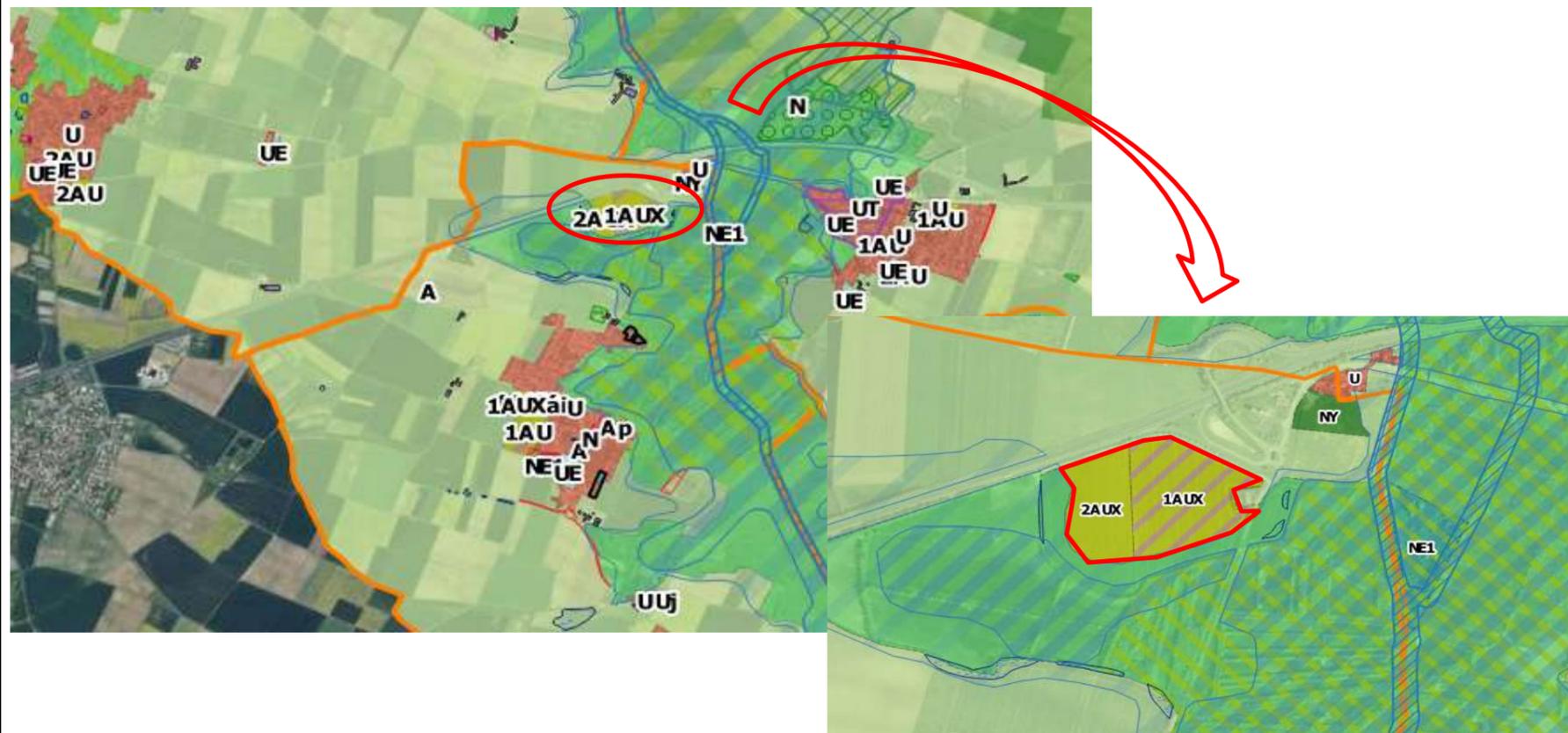
| N°OAP | Communes        | Nombre de logements minimum qui serait à produire          |
|-------|-----------------|--|
| 1     | Andilly         | 8 au lieu de 6   |
| 2     | Benon           | 7 au lieu de 4   |
| 3     | Benon           | inchangé   |
| 4     | Benon           | inchangé   |
| 5     | Charron         | 9 au lieu de 12  |
| 6     | Courçon         | 10 au lieu de 6  |
| 7     | Courçon         | 6 au lieu de 3   |
| 8     | Courçon         | 7 au lieu de 5   |
| 9     | Courçon         | 8 au lieu de 5   |
| 10    | Courçon         | 4 au lieu de 3   |
| 11    | Courçon         | 4 au lieu de 6   |
| 12    | Cram-chaban     | suppression de l'OAP - 2PC - reste une dent creuse         |
| 13    | Cram-chaban     | suppression de l'OAP - passage en 1AU                      |
| 14    | Cram-chaban     | 4 au lieu de 6   |
| 15    | Ferrières       | 6 au lieu de 3   |
| 16    | Ferrières       | 2 au lieu de 4 (1 PC accordé)                              |
| 17    | LaGrève         | 4 au lieu de 3   |
| 18    | La Ronde        | suppression de l'OAP - 1PC accordé                         |
| 19    | La Ronde        | 5 au lieu de 6   |
| 20    | Le Gué d'Alleré | 5 au lieu de 4   |
| 21    | Le Gué d'Alleré | inchangé   |
| 22    | Le Gué d'Alleré | suppression de l'OAP - passage en 1AU                      |
| 23    | Le Gué d'Alleré | 5 au lieu de 6   |
| 24    | Longèves        | inchangé   |
| 25    | Marans          | 6 au lieu de 5   |
| 26    | Marans          | 7 au lieu de 6   |
| 27    | St Cyr du Doret | 5 au lieu de 4   |
| 28    | St Cyr du Doret | inchangé   |
| 29    | St Jean de L    | 6 au lieu de 4   |
| 30    | St Jean de L    | 6 au lieu de 5   |
| 31    | St Sauveur d'A  | inchangé   |
| 32    | St Sauveur d'A  | suppression de l'OAP - projet en cours (PA accordé 9 lots) |
| 33    | St Sauveur d'A  | Suppression de l'OAP - secteur abandonné                   |
| 34    | St Ouen d'A     | 6 au lieu de 4   |
| 35    | St Ouen d'A     | 6 au lieu de 5   |
| 36    | Le Gué d'Alleré | 4 au lieu de 3   |
| 37    | Le Gué d'Alleré | 4 au lieu de 3   |

5 Les besoins concernant les surfaces à ouvrir à l'urbanisation pour l'économie (66 ha) paraissent surestimés au vu des dynamiques récentes (8, 2 hectares de consommés entre 2013 et 2020). La zone d'activités d'une dizaine d'hectares prévue à Angliers ne repose sur aucun besoin avéré et les ouvertures à l'urbanisation sur Ferrières sont particulièrement importantes.

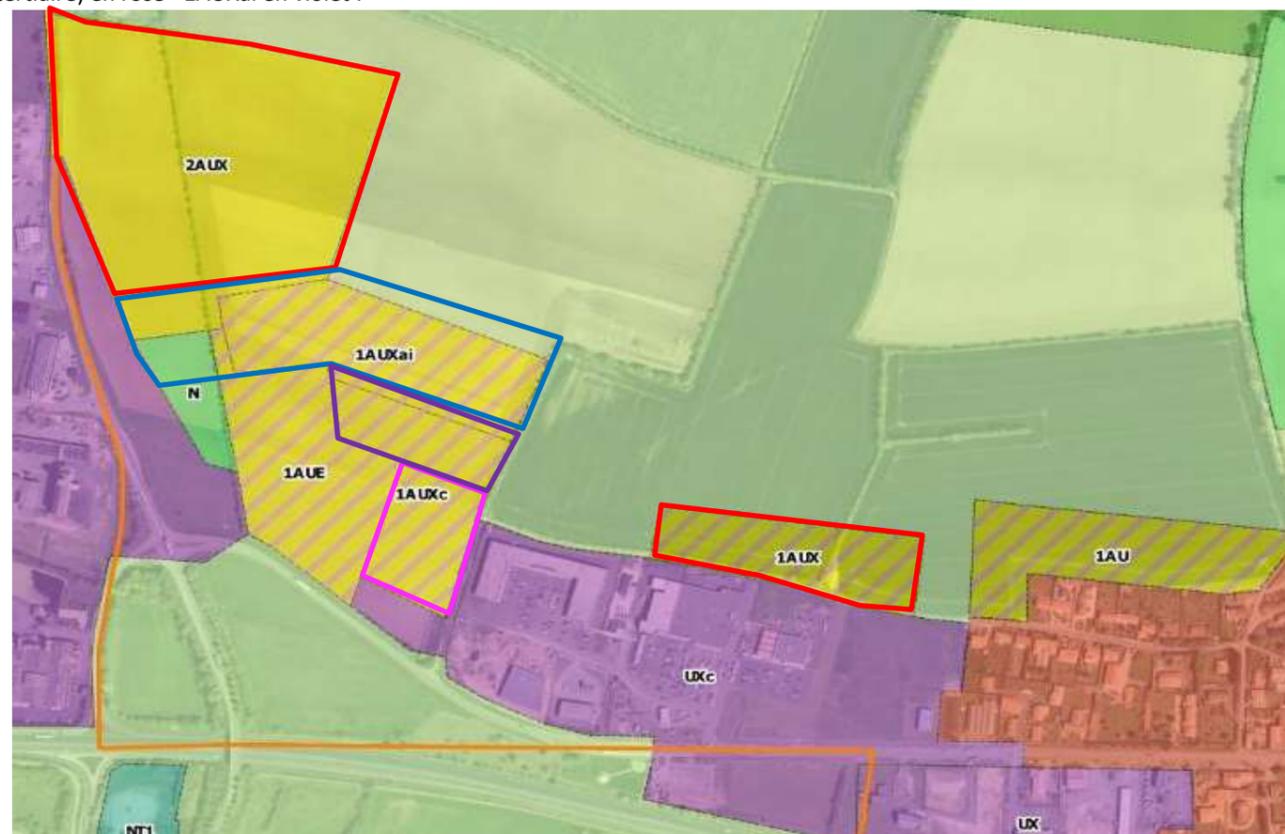
Pour le premier point, il sera proposé de ré-étudier la consommation des espaces depuis 2013 et de diminuer les surfaces en extension pour l'économie suivant les différentes remarques émises et de réévaluer les consommations liées à l'activité économique notamment avec la méthodologie affinée évoquée au point 2 (ces 10 dernières années et sur la durée du SCOT 2013-2020). Ce tableau ci-dessous mettrait en évidence la réduction des besoins en développement économique. Chaque secteur des zones d'activités concerné sera présenté successivement au grès des avis de l'Etat dans ledit document :

| Communes   | Zones et secteurs d'activités                               | Zonage     | Surface (ha) |              |
|--|---|------------|--------------|--------------|
| <b>Surfaces pour les ZAE existantes et futures</b> |   |            |              |              |
| ANDILLY  | Extension ZACOM - ZA Bel Air                                | 2AUX       | 2,57         | 0,00         |
|  | Extension secteur non marchand - ZA Bel Air                 | 1AUXai     | 3,41         | 3,41         |
| ANGLIERS   | Création à court terme - les Boths                          | 1AUX       | 6,03         | 0,00         |
|  | Création à long terme - Les Boths                           | 2AUX       | 3,67         | 0,00         |
| FERRIERES  | Extension - ZC de l'Aunis - Carrefour Market - Brico Marché | 1AUX       | 1,43         | 0,00         |
|  | Extension secteur non marchand - ZC de l'Aunis              | 1AUXai     | 2,58         | 1,40         |
|  | Extension ZACOM - ZC de l'Aunis                             | 1AUXt ou b | 1,93         | 1,00         |
|  | Extension à long terme - ZC de l'Aunis                      | 2AUX       | 6,96         | 3,50         |
| LE GUE   | Extension ZA  | 1AUXai     | 0,72         | 0,72         |
| MARANS   | Extension secteur non marchand - ZA St François Nord        | 1AUXai     | 6,52         | 6,52         |
|  | Extension ZACOM à court terme - ZA St François Sud          | 1AUXc      | 4,68         | 3,50         |
|  | Extension ZACOM à long terme - ZA St François Sud           | 2AUX       | 1,38         | 0,00         |
| St SAUVEUR   | Extension secteur non marchand - ZA de Beaux Vallons        | 1AUXai     | 10,97        | 10,97        |
| St OUEN  | Création secteur non marchand - Le Breuil                   | 1AUXai     | 1,69         | 0,00         |
| VILLEDoux  | Extension non marchand - ZA des Cerisiers                   | 1AUXai     | 0,72         | 0,72         |
|  | Extension non marchand - ZA des Cerisiers                   | 1AUXai     | 0,86         | 0,86         |
|  | Extension commerciale - ZA des Cerisiers                    | 1AUXc      | 0,99         | 0,99         |
|  | Extension à long terme - ZA des Cerisiers                   | 2AUX       | 4,18         | 0,00         |
|  |   |            | <b>61,27</b> | <b>33,58</b> |
| <b>Périmètre ECO hors ZAE</b>                      |   |            |              |              |
| ANGLIERS   | centralité économique du bourg - commerces/services         | 1AUXc      | 0,51         |              |
|  |   |            | <b>0,51</b>  | <b>0,51</b>  |
| <b>Extensions d'entreprises existantes</b>         |   |            |              |              |
| MARANS   | Extension du garage BERCHOTTEAU                             | UXai       | 0,26         |              |
|  | Extension Tipiak  | UXai       | 2,03         |              |
|  | Extension Simafex   | UXai       | 0,52         |              |
| COURCON  | Extension La Minoterie                                      | UXai       | 0,98         |              |
| ST OUEN  | Extension du garage BRUNO                                   | UXai       | 0,59         |              |
|  |   |            | <b>4,38</b>  | <b>4,38</b>  |
| <b>TOTAL</b>                                       |   |            | <b>66,15</b> | <b>38,46</b> |

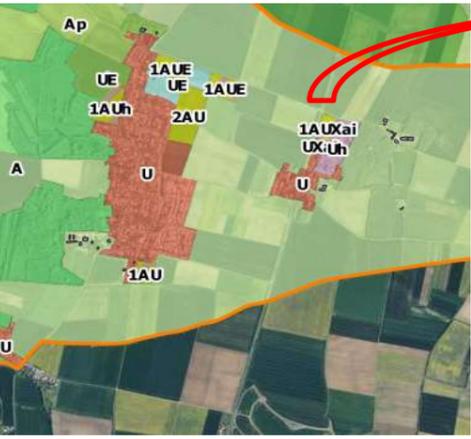
Après étude de chacune des zones d'activités au regard des avis de l'Etat et des autres partenaires, **il sera proposé de supprimer la zone d'activités d'Angliers. Celle-ci sera présentée comme une zone prioritaire dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial (PAT) mené par la CdA La Rochelle, CdC Aunis Atlantique et CdC Aunis Sud. Le zonage sera un zone agricole, sans connaissance à ce jour de projet précis. Une évolution du PLUi-h pourra être opérée en cas de besoin le cas échéant.**



Quant à l'**extension de la zone d'activités de Ferrières, soit 12,89 ha, il devrait être supprimé environ 7 ha.** Les besoins en extension seront exprimés de la manière suivante : 1AUX à vocation tertiaire (au lieu de la destination commerciale - permettant ainsi la compatibilité avec le DAC) sur environ 1 ha - 1AUXai sur environ 1,4 ha et 2AUX sur environ 3,5ha. La zone 1AUX en arrière du Carrefour Market et Bricomarché sera supprimée. Afin de mieux appréhender les modifications qui devraient être apportées : suppression en rouge - 2AUX en bleu - 1AUX ou b (tertiaire) en rose - 1AUXai en violet :

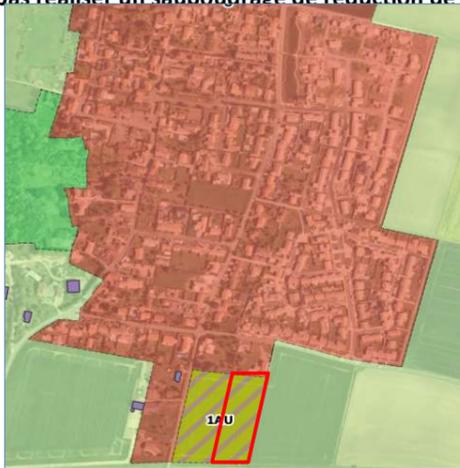
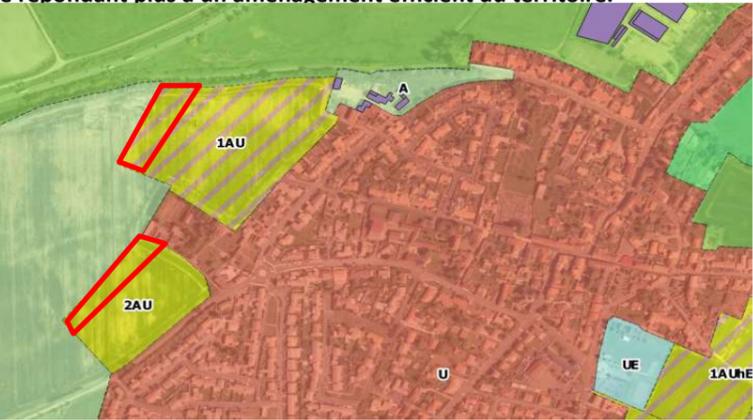


La création de la zone d'activités du Breuil à St Ouen en 1AUXai devrait être supprimée - Extrait zonage ci-dessous.

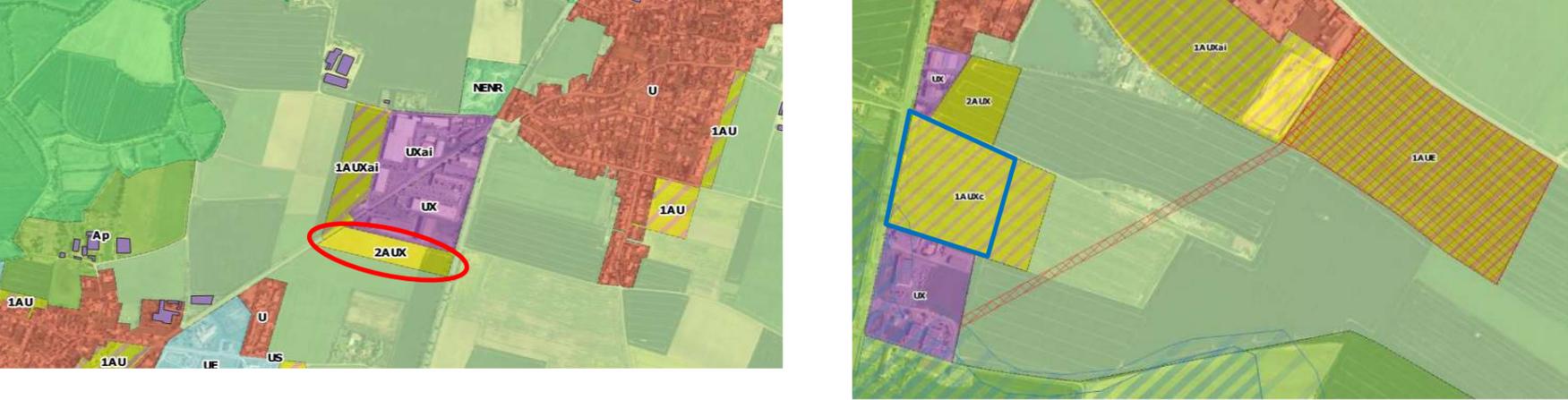
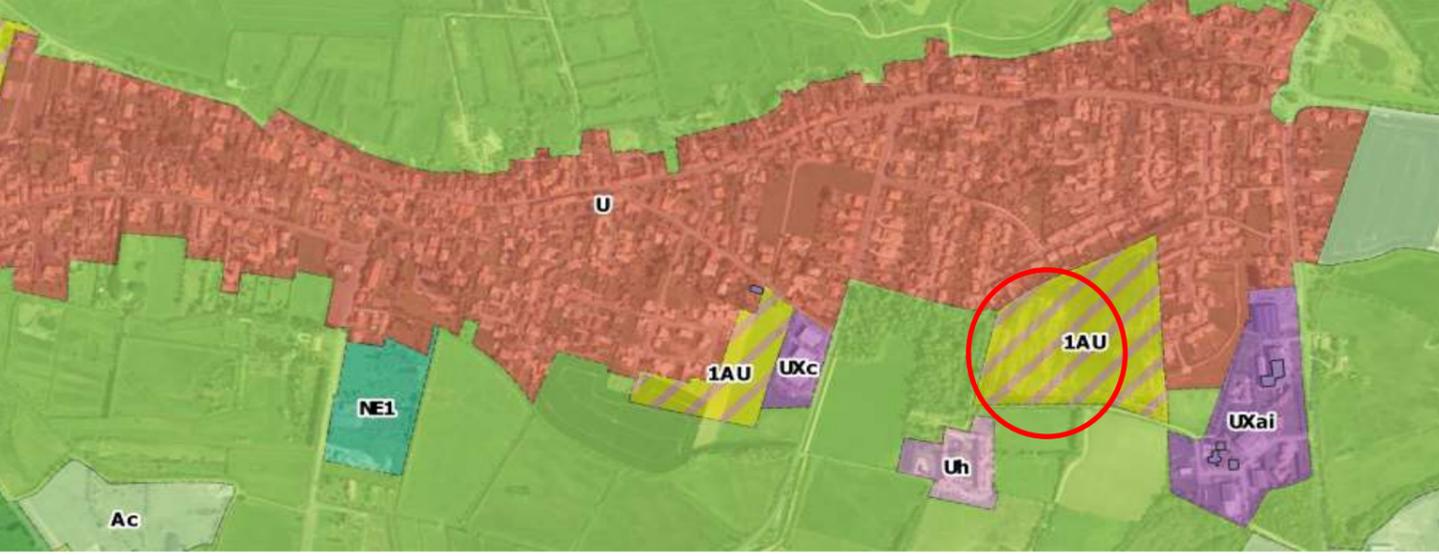


6 Le PLUi présente des **incompatibilités avec les orientations du SCOT** sur : Le respect de **l'armature urbaine** : si la volonté de développement des pôles émergents peut s'entendre face à la réalité territoriale, le projet tel que présenté remet en question l'armature définie par le ScoT par un développement trop significatif de ces pôles et des communes relais ainsi que de celle d'Angliers.

Il est proposé de ne pas remettre en question l'armature territoriale du PLUi-h, soit les 2 pôles structurants (Marans - Courçon) - les 2 pôles émergents (Villedoux-St Ouen-Andilly et Ferrières-St Sauveur) - les 2 communes relais de St Jean de L et de Charron et les 11 communes de proximité.  
 Il est proposé d'**étudier une nouvelle ventilation des projections démographiques** en répondant au point de l'Etat (reventiler le poids démographique entre les pôles structurants, les pôles émergents et les communes relais). Les critères communs d'évolution de la projection démographique sera étudiée dans ce sens :  
 - Baisse de la croissance démographique pour certaines communes des pôles émergents et de la commune relié de Charron pour avoir un taux de croissance démographique annuel inférieur au taux des communes structurantes de Marans (2.45%) et Courçon (2.82%) au projet de PLUi-h :  
 o Villedoux – St Ouen et Ferrières : 2.35% au lieu de 2.7%  
 o Charron : 2.15% au lieu de 2.47%  
 - Actualisation des dents creuses (Suppression pour La Ronde - St Sauveur - Cramchaban) au regard des OAP "densification" - Cf. point 4  
 - Modification de la densité théorique à 12 lgt/ha au lieu de 10 logts/ha  
 - Application des secteurs en OAP « densification » en zone d'extension (Cram-chaban et Le Gué d'Alleré), de l'OAP supprimée (St Sauveur)  
 Ces nouveaux éléments amèneraient à un mobilisable de 63,8ha en densification, soit 34,5% de la production de logements et un besoin de 83,3ha en extension pour une production de 65,5% de logements. **Cela nécessiterait une réduction d'environ 10 ha dont les efforts communs se feraient uniquement sur les communes critiquées par l'Etat : Villedoux (1ha - extrait à gauche sur les zones 2AU et 1AU à l'ouest du bourg en fonction de la cohérence d'aménagement des zones) - St Ouen (0,8ha au centre sur la zone 1AU au sud du bourg) - Ferrières (0,7ha à droite à l'ouest de la commune permettant ainsi un poumon vert en centre-bourg) et Charron (3ha - point 9 à l'ouest de bourg Chapon). Ce choix d'efforts communs pour le territoire communautaire permettrait de ne pas réaliser un saupoudrage de réduction de surfaces sur l'ensemble des communes concernées, ne répondant plus à un aménagement efficient du territoire.**



Des surfaces devraient être réduites sur **Courçon**, mais étant pôle structurant, il n'y aurait donc pas de cohérence à réduire les projections démographiques.  
 Quant à **Marans**, 4ha seraient supprimés en raison des remarques de l'Etat, du Département, de la Chambre d'Agriculture sur d'autres thématiques dont il n'est pas possible de passer outre. Ainsi, l'accueil de population serait réduit impactant la production de logements. Malgré tout, la nouvelle politique des élus sera de requalifier des espaces vacants et des friches, et ainsi de reconstruire la ville sur la ville.  
**Ainsi, le total de surfaces à réduire serait d'environ 9,5 ha, répondant ainsi au souhait de l'Etat de redéfinir la croissance démographique de certains pôles émergents et d'une commune relais.**

| N° | Avis   | Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h  |
|----|--|--|
| 7  | <p>Le PLUi présente des <b>incompatibilités avec les orientations du SCOT</b> sur : le <b>document d'aménagement commercial (DAC)</b>, partie constitutive du SCOT modifiée le 13 décembre 2019, délimite le périmètre des ZACOM et de leurs extensions. Or, 4 OAP économie du PLUi prévoient des extensions de zones d'activités commerciales non prévues par le DAC.</p> | <p><b>Afin d'être en compatibilité avec le DAC, il devrait pouvoir y avoir les modifications d'extension de Zones d'Activités COMMERCIALES (ZACOM) comme suit :</b></p> <p><b>ZA d'Andilly :</b> suppression de la zone 2AUX - Extrait zonage ci-dessous à gauche</p> <p><b>ZA St François à Marans :</b> Le secteur 1AUXc serait réduit à la stricte extension de la ZACOM prévue par le DAC, soit une réduction d'environ 1,17 ha pour avoir une extension de 3,5ha uniquement en bleu - Extrait zonage ci-dessous à droite.</p> <p><b>ZA de Ferrières :</b> Cf. point 5 ci-dessus</p>    |
| 8  | <p>L'intégration des <b>préoccupations environnementales</b> se révèlent insuffisante sur certains aspects.</p>  | <p>Les services de l'Etat précisent que ces préoccupations environnementales sont détaillées dans la note de synthèse. Il y sera répondu en conséquent selon les points de la note de synthèse ci-après.</p>   |
| 9  | <p>Les <b>prévisions très élevées de croissance démographique attribuées à Charron par le PLUi</b>, en rupture avec les dernières tendances observées, paraissent irréalistes et en contradiction avec l'exposition de cette commune aux risques et l'adaptation des territoires au réchauffement climatique.</p>  | <p>Il devra se tenir un <b>choix politique sur cette question d'évolution de la seule commune littorale du territoire, au regard du risque et d'adaptation au réchauffement climatique.</b></p> <p>Pour Charron, qui a subi une perte de population importante du fait des démolitions issues de la tempête Xynthia, le souhait est d'accueillir une partie d'une nouvelle population sur d'autres secteurs, non soumis aux risques ; les équipements, les services et les réseaux étant dimensionnés pour 2 500 habitants. La commune fera un effort sur la réduction d'une zone à urbaniser, selon les projections démographiques réétudiées, c'est à dire en réduisant la zone 1AU secteur du château en rouge d'après l'extrait du zonage d'environ 3ha. <b>Les éléments explicatifs communs à l'ensemble des communes concernées figurent au point 6.</b></p>   |
| 10 | <p>Plusieurs ouvertures à l'urbanisation concernent des secteurs soumis à des <b>risques de remontées de nappes ou de gonflement d'argile</b> ne font l'objet d'aucune prescription réglementaire.</p>   | <p>Les orientations écrites propres à chaque secteur d'OAP oblige à la prise en compte de ces risques lorsque le secteur d'OAP sectorielle est concerné. En effet, ces contraintes ne créent pas d'inconstructibilité, les prescriptions réglementaires sont plus du ressort du code de la construction (fondations spéciales, etc...). En outre, les orientations écrites communes à tous les secteurs d'OAP prévoient un F- Gestion des risques qui oblige à la prise en compte de tous les risques. Cela permet d'avoir une règle générale mais aussi de couvrir les secteurs d'OAP thématique "habitat" qui sont soumises à ces dispositions écrites.</p> <p>Toutefois, le <b>paragraphe suivant sera ajouté dans le règlement dans les dispositions générales</b> pour que la totalité du territoire soit couvert : <i>"Il est rappelé aux pétitionnaires que le territoire est couvert par les risques inondation, remontée de nappe, retrait et gonflement des argiles. Tout projet devra prendre en compte ces risques s'il y est soumis. Ces risques sont portés en annexes du PLUi"</i>.</p> |

| N° | Avis  | Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h  |
|----|---|--|
| 11 | <p>Les <b>stations d'épuration de Benon et du Gué d'Alléré</b> sont arrivées à saturation. Dans l'attente des travaux de renforcement de leurs capacités épuratoires, tous les secteurs de développement prévus sur ces communes doivent faire l'objet de zonages 2AU. En l'absence de justificatif sur la capacité résiduelle des <b>stations de St Jean de Liversay et Taugon</b>, ce même principe doit être appliqué à ces deux communes.</p> | <p>Des <b>renseignements complémentaires ont été pris auprès d'Eau 17</b> sur les capacités des STEP.</p> <p><b>STEP de Benon</b> : il y a saturation de la STEP existante aujourd'hui mais les travaux envisagés en 2021 permettront de couvrir le nombre d'équivalents habitants futurs. Le calendrier de l'urbanisation devrait être concordant avec la mise en service de la STEP en 2022. La capacité existante de la STEP est de 600 Equivalent Habitant (EH). La capacité future sera de 1 700 EH d'ici 2022. A ce jour, la charge est de 942 EH, soit une STEP déjà à saturation. La population municipale 2020 est de 1625 habitants, soit 1 300 EH, considérant la prise en compte de l'ensemble de la population (or, les Eprinchards sont desservis par la STEP de Courçon). Au regard de l'accueil de population totale, le nombre d'équivalent habitant desservi à horizon 10 ans serait d'environ 1400. En deuxième option, en considérant la charge entrante d'Eau 17 en 2017, le nombre d'EH desservi à horizon 10 ans serait d'environ 1040. Au regard des projets d'extension de la STEP, il y aura bien une capacité suffisante de la STEP au regard des projections démographiques du PLUi-h pour la commune, laissant supposer que les travaux de renforcement de la STEP interviennent avant la construction des 15 constructions prévues dans la zone 1AU.</p> <p><b>STEP du Gué</b> : La capacité existante de la STEP est de 650 EH. La capacité future sera de 1 000 EH d'ici 2022 avec une extension possible à 1 500 EH. La STEP dessert le bourg. Le hameau de Rioux est desservi par l'assainissement non collectif. A ce jour, la charge est de 495 EH, soit une STEP proche de la saturation en considérant les PC accordés très récemment et à venir. La population municipale 2020 est de 928 habitants, soit 742 EH potentiels, considérant la prise en compte de l'ensemble de la population (or, Rioux est en assainissement individuel). Au regard de l'accueil de population totale, le nombre d'équivalent habitant desservi à horizon 10 ans serait d'environ 905 EH. En deuxième option, en considérant la charge entrante d'Eau 17 en 2017, le nombre d'EH desservi à horizon 10 ans serait d'environ 657.</p> <p>Au regard des projets d'extension de la STEP et des projections démographiques, il y aura bien une capacité suffisante de la STEP, laissant supposer que les travaux de renforcement de la STEP interviendront avant l'urbanisation des zones 1AU et que les constructions s'échelonnent dans le temps.</p> <p><b>STEP St Jean de L</b> : La capacité existante de la STEP est de 1900 Equivalent Habitant (EH). La STEP dessert le centre-bourg sauf quelques lotissements, les hameaux de Thairé Le Fagnoux et de Choupeau ; le reste de la commune est en assainissement individuel. A ce jour, la charge est de 60% soit 1140 EH.</p> <p>La population municipale est 2020 est de 2891 habitants mais la population desservie par l'assainissement collectif n'est pas connue. Au regard de l'accueil de population totale, le nombre d'EH desservi à horizon 10 ans serait d'environ 1700. En deuxième option, en considérant la charge entrante d'Eau 17 en 2017, le nombre d'EH desservi à horizon 10 ans serait d'environ 1755. Donc il y aura bien une capacité suffisante de la STEP au regard des projections démographiques du PLUi-h pour la commune et ce d'autant plus, qu'il y aura des travaux de renforcement à échéance du PLUi-h.</p> <p><b>STEP Taugon</b> : La capacité existante de la STEP est de 600 EH. A ce jour, la marge de capacité serait de 25%, soit 150EH. La STEP dessert le bourg. Le hameau des Combrands est desservi par l'assainissement non collectif. A ce jour, la charge est de 400 EH, soit une STEP bien dimensionnée. La population municipale 2020 est de 791 habitants, soit 472 EH, considérant la prise en compte de l'ensemble de la population (or, Les Combrands sont en assainissement individuel). Au regard de l'accueil de population totale, le nombre d'équivalent habitant desservi à horizon 10 ans serait d'environ 570 EH. En deuxième option, en considérant la charge entrante d'Eau 17 en 2017, le nombre d'EH desservi à horizon 10 ans serait d'environ 501. Au regard du dimensionnement de la STEP, il y aura bien une capacité suffisante de la STEP au regard des projections démographiques du PLUi-h pour la commune.</p> <p><b>Toutes les zones 1AU seront conservées.</b></p> |

**Avis de synthèse**

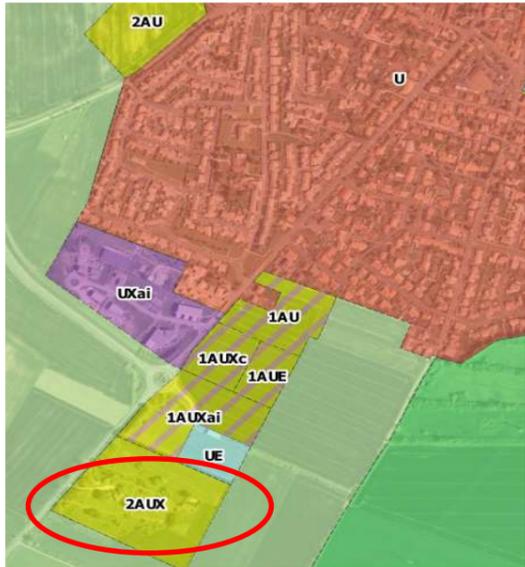
**1 - Adéquation entre le projet de développement et l'objectif de gestion économe de l'espace**

|    |   |  |
|----|---|--|
| 12 | <p><b>1.1 - Analyse des perspectives démographiques retenues</b></p> <p>Même si la prévision de croissance représente une légère baisse comparée aux 2,1 % par an entre 2011 et 2016, les derniers éléments de l'INSEE (bilan démographique 2017) montrent un infléchissement de cette croissance avec un taux de croissance annuel à l'échelle du territoire de 1,62 %.</p> <p>A cet égard, le <b>projet peut paraître relativement ambitieux au regard des dernières tendances observées en l'absence d'autres justifications.</b></p> <p>La ventilation des perspectives de croissance démographique par commune opérée par le PLUi, en fonction de leur classement au sein de l'armature urbaine, présente des incohérences ou des invraisemblances. A titre d'exemple, Villedoux, St Ouen d'Aunis, Ferrière en Brie ("pôles émergents") ou Charron ("commune relais") planifient une croissance démographique supérieure à Marans (pôle structurant). Pour Charron, la perspective démographique, en rupture totale avec la période précédente observée (+ 2,23 % ·retenu par le PLUi contre + 0,9 % entre 2011 et 2016 - source INSEE), paraît irréaliste.</p> <p><b>Ces prévisions de croissance démographique et leur déclinaison territoriale nécessitent d'être mieux appréhendées et justifiées.</b></p> | <p><b>Concernant la prévision de croissance</b> : Entre 2013-2018, le taux de variation de croissance annuel moyen est de 2,26%, c'est ce taux moyen qui été retenu dans le PADD, soit 2,25% sur les 10 années du PLUi. Pour actualiser la donnée, soit la période 2015-2020, le taux est de 1,68% et au final le projet arrêté table sur une croissance démographique de 2,13%.</p> <p><b>En ce qui concerne les ventilations entre les communes suivant l'armature territoriale</b>, le PLUi-h a retenu un taux de croissance moyen annuel de 2,7% pour Villedoux-Ferrières-St Ouen, 2,45% pour Marans et 2,47% pour Charron, après avoir appliqué la marge suivant la volonté des communes d'accroître ou de maintenir leur population suivant l'armature territoriale. Ce point fait écho aux points 6 et 9 sur la croissance démographique afin de redonner aux communes des pôles émergents un taux démographique inférieur à celles des pôles structurants.</p> <p><b>En faisant référence aux données à jour de l'INSEE et cette nouvelle période 2015-2020</b>, le taux de croissance annuel est de 3,65% pour Villedoux - 6,59% à St Ouen - 3,17% à Ferrières - 0,98% à Charron (2013 : 2337 hab - 2020 : 1989 hab) - 2,5% à St Jean et 0,57% à Marans. Il est à noter que les taux de croissance démographique de ces communes sont supérieurs au taux de croissance envisagé sur la durée du PLUi-h ; la tendance étant inverse pour les pôles structurants.</p> <p>Il sera proposé d'<b>étudier une nouvelle ventilation des projections démographiques en répondant au point de l'Etat</b> (reventiler le poids démographique entre les pôles structurants, les pôles émergents et les communes relais). <b>Les éléments de réponses sont apportés aux points 6 et 9 ci-avant.</b></p> |
|----|---|--|

| N° | Avis  | Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h   |
|----|---|---|
| 13 | <p><b>1.2 - Analyse de la consommation des espaces naturels agricoles forestiers des 10 dernières années</b><br/> Les 108,2 ha observés entre 2007 et 2016 en matière économique interrogent au vu des 8,2 ha consommés sur la période du SCOT entre 2013 et 2020 tel qu'indiqué p. 92 du rapport de présentation. Ce point nécessiterait d'être précisé au vu de l'écart entre ces 2 valeurs. Cela laisse supposer que l'économie aurait été très dynamique entre 2007 et 2013 et "atone" sur la période du SCOT.</p> <p><b>La méthodologie retenue pour analyser la consommation passée d'espaces NAF</b> présente par ailleurs des lacunes.</p> <p>Elle est basée sur les <b>seules données DGFIP</b>, ce qui exclut de fait un certain nombre d'éléments, en particulier les équipements publics qui ne sont pas soumis à taxation. L'évaluation des surfaces effectivement consommées sur les 10 dernières années est ainsi incomplète. Afin d'obtenir une quantification plus exhaustive, les données auraient dû être croisées et complétées avec d'autres données telles que des photos aériennes, des visites de terrains...</p> <p>De plus, il n'est pas indiqué si la consommation passée de foncier à vocation économique prend en compte le tourisme, les carrières, ni si la consommation de foncier à vocation d'habitat prend en compte l'hébergement.</p> <p>Une représentation cartographique par commune des parcelles ayant été considérées comme consommées sur les 10 dernières années auraient permis de vérifier la cohérence avec les parcelles mobilisées par le PLUi en extension ou en intensification.</p> <p><b>L'analyse de la consommation des espaces NAF est par conséquent incomplète et fautive, de fait, l'appréciation de la modération de la consommation d'espace attendue d'un PLUi.</b></p>   | <p><b>L'exactitude des données pour la consommation en économie sera vérifiée telle que mentionnée au point 5 ci-avant.</b> Toutefois, la centaine d'ha consommés en ECO (données DGFIP) ne doit pas être comparée avec les 8.2ha consommés entre 2013 et 2020, qui eux ne portent uniquement sur la consommation dans les Zones d'Activités pour comparaison avec le SCOT uniquement. Cette dernière donnée sera également actualisée.</p> <p><b>Concernant la méthodologie retenue :</b> les visites de terrains ne permettent pas d'évaluer la consommation d'espace des 10 dernières années. La photoaérienne a été utilisée, en suivant la méthode dilatation érosion, pour tracer les enveloppes urbaines. Cette méthode est expliquée page 18 du rapport de présentation. Ces explications pourront être enrichies d'une cartographie de chaque étape ayant conduit au tracé des enveloppes urbaines. Néanmoins, la photo aérienne ne permettrait pas d'avoir une donnée scientifique des consommations d'espace des 10 dernières années.</p> <p><b>Ces chiffres de la consommation foncière seront mis à jour pour la période 2010-2019 comme détaillé dans le point 2 ci-avant.</b><br/> Il sera également <b>produit un atlas de la consommation</b> des 10 dernières années par commune comme demandé.</p> <p><b>La méthodologie pourra être étayée et actualisée selon les éléments suivants :</b> justifier davantage la méthode, les données utilisées et les différentes échelles d'observation. Il sera explicité et justifié si la consommation de foncier à vocation économique comprend le tourisme et les carrières et si la consommation de foncier à vocation d'habitat prend en compte l'hébergement. <b>Les éléments de réponses sont apportées au point 2 ci-avant.</b></p>  |
| 14 | <p><b>1.3 - Analyse de la capacité de densification et de mutation des ensembles bâtis</b></p> <p><b>1</b> - Seuls les <b>terrains supérieurs à 500 m2</b> ont été retenus. Ce seuil systématique aurait pu être abaissé en fonction des caractéristiques précises et concrètes des lieux.</p> <p><b>2</b> - Le rapport de présentation comporte, à titre d'exemple, <b>une représentation cartographique des "dents creuses" mobilisables ou non</b> (p 31), assortie d'éléments justificatifs. Ce travail intéressant aurait mérité d'être intégré à l'atlas des "dents creuses" décliné pour chaque commune fourni en annexe du PLUi. Cela aurait permis de mieux justifier le taux moyen de mobilisation des dents creuses de 53 % qui apparaît relativement faible, d'autant que les parcelles ayant fait l'objet d'un permis de construire ont été enlevées du gisement mobilisable.</p> <p><b>3</b> - La <b>densité brute moyenne appliquée aux dents creuses</b> pour évaluer l'enveloppe de logements est également relativement basse : 10 logements/ha. Les justificatifs apportés (secteurs en partie en zone humide ou inondable, ou écologiquement intéressant notamment) n'expliquent pas cette densité moyenne.</p> <p><b>4</b> - <b>L'OAP thématique "densification de l'habitat"</b>: Les parcelles retenues dans cette OAP font l'objet d'un classement en zone U. Or, certaines d'entre elles se trouvent en limite extérieure des espaces urbains existants (densité SCOT) et s'apparentent à des extensions urbaines (zonage AU).</p> <p><b>5</b> - Les <b>densités minimales retenues dans cette OAP "densification"</b> repose sur des critères qui ne sont pas explicités. Dans la mesure où les parcelles en question sont dans un environnement urbain plus dense, l'objectif de densité aurait pu être plus élevé pour tenir compte de l'environnement urbain de la parcelle..</p> <p><b>L'analyse de la capacité de densification manque donc de justifications et paraît minorée, tant au regard des parcelles retenues comme étant mobilisables qu'au regard du nombre de logements pouvant être produits.</b></p> | <p><b>1 - Les surfaces de moins de 500 m<sup>2</sup> ont été écartées des dents creuses</b> car le tracé des dents creuses a été réalisé au plus près du bati existant. Aussi, un certain nombre de jardins, parfois plusieurs jardins attenants de superficies moindres mais cumulant 500 m<sup>2</sup> se trouvaient inclus dans le potentiel mobilisable. Ces jardins sont les espaces de respiration des maisons attenantes, les espaces de parkings privatifs, les espaces susceptibles de recevoir une piscine. Ils ont donc été exclus. D'ailleurs, les espaces de jardins portant une piscine ont été eux aussi exclus. Il était important de conserver une certaine équité entre ces espaces mais aussi de ne pas comptabiliser des surfaces qui seront concernées dans la très grande majorité des cas par la construction d'annexes ou d'extensions à l'habitat mais pas par la création de nouveaux logements. <b>Il est proposé de laisser ce seuil, en rajoutant des éléments explicatifs.</b></p> <p><b>2</b> - Il y a visiblement eu une <b>confusion dans la lecture de la méthodologie du travail des dents creuses exposée</b> : en effet , tous les potentiels en densification mobilisable pour de l'habitat ont été comptabilisés dans le potentiel en dents creuses. Aucun terrain n'a été soustrait pour des raisons d'opportunité ou pour appliquer une quelconque rétention foncière. Les seules entités qui ont été retirées du potentiel mobilisable sont celles considérées comme non mobilisables pour l'habitat (équipement non batis, bassins de rétention, espaces verts de lotissement, parkings, espaces protégés au titre de L151-23....). Ces emprises sont également considérées comme des dents creuses car elles ne sont pas batis mais sont cependant non mobilisables. Elles totalisent ainsi 53% des surfaces non bâties au sein des enveloppes urbaines. Si ces surfaces n'avaient pas été intégrées au tableau, alors, le nombre de 100% des dents creuses mobilisables pour l'habitat aurait été à retenir. Les parcelles ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager ont été soustraites des comptes dès lors que l'autorisation du droit des sols est intervenue avant l'arrêt du PLUi, considérant que ces parcelles seraient batis avant l'approbation du PLUi. Cela permet de partir sur des chiffres plus justes au moment de l'approbation. Il se pourrait en effet, que certains PC ne se réalisent pas mais cela représente une exception. Les éléments d'explication associés de deux cartographies illustratives se trouvent pages 29 à 32 du rapport de présentation. Afin de répondre au souhait de l'Etat sur la bonne exhaustivité du potentiel mobilisable dans le centre-bourgs et dans les hameaux, un travail complémentaire sera réalisé pour vérifier toutes les dents creuses non mobilisables et reporté sur l'atlas des dents creuses en reparamétrant certaines données :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise à jour du cadastre 2020, de la photo-aérienne (2018 au lieu de 2014)</li> <li>- Travail parcelle par parcelle qualifiée de « vide »</li> <li>- Etude fine de chaque permis d'aménager et permis de construire dans ces « vides »</li> <li>- Ajout d'informations sur la présence d'équipements publics de plein air, de protection des espaces paysagers, d'emplacements réservés...</li> <li>- Certaines dents creuses identifiées comme mobilisables dans l'atlas sont devenues non mobilisables entre l'arrêt du PLUi-h et le travail actuel. Ce repérage ne figurera pas sur les extraits cartographiques, considérant que les dents creuses mobilisables issus du projet de PLUi-h arrêté ne doivent pas être remises en cause.</li> </ul> <p><b>3</b> - La <b>densité de 10 logts/ha est relativement importante si l'on considère qu'aucune rétention foncière n'est appliquée</b> aux dents creuses mobilisables. En effet, parfois la densité paraît vertueuse, par exemple 15 ou 20 logts/ha mais si elle s'applique sur un volume de surface amputé d'une rétention foncière importante, alors, il faut d'autant réduire cette densité. <b>Il sera étudié un nouveau scénario de croissance démographique avec une densité brute moyenne de 12 ha - Cf - Points 6 et 9.</b></p> <p><b>4</b> - Ce point a été étudié au point 4 précédemment.</p> <p><b>5</b> - <b>Les dents creuses situées entre 2500 et 5000 m<sup>2</sup></b> sont des secteurs non batis à ce jour car la plupart sont très contraints par leur environnement (accès, configuration, cerné par du bâti proche..). Cela explique le choix d'une densité moins importante pour des secteurs de superficie restreinte. <b>Ce point fait écho au point 4 étudié précédemment et dont les réponses à cette remarque y figure.</b></p> |

| N° | Avis   | Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h  |
|----|--|--|
| 15 | <p><b>1.4 - Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b></p> <p>L'objectif chiffré de modération doit être établi en partant de la consommation effective de l'ensemble des surfaces sur les dix dernières années. Le PADD ne fait en l'état que référence à la compatibilité avec le SCOT (page 25, réduction de 20% le reliquat de l'enveloppe foncière attribuée par le SCOT en extension pour l'habitat et l'économie), il ne répond pas aux attendus de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.</p>   | <p>La réponse est apportée au point 3 sur le PADD plus haut.</p>   |
| 16 | <p><b>1.5 - Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par le rapport de présentation</b></p> <p><b>1</b> - Le PLUi affiche une <b>consommation prévisionnelle de 285,3 ha</b> sur la période 2020-2030 (p.93 du rapport de présentation) qui n'a pris en compte ni les équipements, ni les carrières. En incluant ces deux vocations, la consommation prévisionnelle serait de 324 ha.</p> <p><b>2</b> - La répartition des surfaces à consommer entre intensification et extension n'apparaît que pour les vocations habitat et économie. Cependant, cette <b>ventilation à réviser en raison des zones considérées comme abusivement inscrites dans l'enveloppe urbaine</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 13 ha en OAP densification de l'habitat</li> <li>- zones U qui circonscrivent une demi-douzaine de hameaux de manière manifestement trop lâche</li> <li>- zones U qui devraient faire l'objet de Stecal</li> </ul> <p>Les dents creuses ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme n'apparaissent pas dans le décompte des surfaces à consommer (or, l'autorisation d'urbanisme sera le plus souvent mise en œuvre au-delà de la date d'approbation du PLUi et contribuera à la production de logements envisagée pendant la durée du PLUi.</p> <p><b>3</b> - Dans les <b>OAP sectorielles, la superficie des voiries secondaires</b> a été supprimée des surfaces annoncées. Ceci constitue également une soustraction à la consommation foncière effective alors qu'il s'agit bien de surfaces soustraites aux espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p><b>4</b> - Les <b>densités en intensification auraient dû être augmentées</b> pour se rapprocher des densités minimales imposées par le SCOT.</p> <p><b>5</b> - <b>Pour le volet économique</b>, si 108 ha ont été consommés entre 2007 et 2016, le rapport de présentation (Justificatifs p. 92) fait état d'une consommation de 8,2 ha sur la période 2013-2020 (7 ans). Au vu de cette consommation, et à défaut de justifications suffisantes sur les besoins, on peut considérer que l'extension envisagée de 66 ha est surestimée.</p> <p><b>6</b> - La <b>nouvelle zone d'activités prévue à Angliers</b> d'environ 10 ha (1 AUX et 2 AUX), prenant appui sur la N11, n'apparaît pas répondre à des enjeux ou des besoins économiques avérés. Cette nouvelle zone viendrait s'ajouter aux zones déjà existantes sur cet axe, à environ 6 km de part et d'autre des zones de Sainte Soulle (sur la CDA de La Rochelle) et de Ferrières/Saint Sauveur. Le type d'activité flêché dans l'OAP sectorielle ne repose pas sur l'évaluation d'un besoin spécifique et paraît peu en adéquation avec les activités existantes sur Ferrières/Saint Sauveur</p> <p><b>7</b> - La <b>zone 1AUX rue du four, à Ferrières</b>, face à la zone économique existante, est envisagée pour l'accueil d'un entrepôt et d'un parking pour le personnel pour les enseignes commerciales Carrefour Market et Bricomarché « afin de pouvoir envisager l'avenir du magasin plus sereinement ». Cette extension forme une entaille importante de l'autre côté de la voirie préjudiciable à l'espace agricole riverain. Or, le stationnement pour le personnel existe déjà et, au vu du foncier en 1 AUX restant sur le secteur, il existe sans doute d'autres alternatives pour les entrepôts.</p> <p><b>8</b> - Comme évoqué précédemment, <b>les données utilisées pour analyser la consommation d'espaces NAF sur les 10 années précédentes</b> ne permettent pas d'avoir une vision exacte des surfaces réellement consommées (les équipements ne sont pas inclus, entre autres). De même, les surfaces mobilisées par le PLUi sur les espaces NAF sont insuffisamment détaillées, voire paraissent inexactes. On peut penser que le projet conduira au final à une mobilisation des espaces NAF au moins équivalente (les surfaces dédiées aux équipements dans le PLUi sont évaluées à 34 hectares, celles ayant été consommées à cette fin sur les 10 dernières années n'étant pas connues).</p> | <p><b>1</b> - La réponse est apportée dans les points 2 et 13 évoqués précédemment.</p> <p><b>2</b> - La répartition des surfaces en extension respecte la méthodologie du SCOT du Pays d'Aunis qui ne s'attarde qu'aux extensions pour l'habitat et pour l'économie. Toutefois, la consommation des espaces pour le PLUi-h évoque bien l'ensemble des secteurs consommés. Les <b>OAP en densification</b> ont été abordé précédemment aux points 4 et 14.</p> <p>En ce qui concerne les <b>hameaux</b>, les enveloppes ont été tracées au plus près du bâti comme pour les bourgs. L'enveloppe tracée n'a pas été plus lâche au motif que les hameaux ne pouvaient pas recevoir d'extensions. Selon les éléments complémentaires de l'Etat, ces hameaux sont les suivants : Angliers (Les Loges-Uj) - Benon (L'Etang) - Ferrières (Le Ferlet) - Le Gué (Rioux) - St Cyr du D (Morvins et La Goulardière) - St Jean de L (Luché). <b>Une étude spécifique figure au point 23 suivant.</b></p> <p>Concernant l'hypothèse de <b>zones U qui devraient faire l'objet de Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL)</b>, l'Etat a précisé ce point en communiquant les secteurs à étudier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Andilly (Silo et petit artisanat aux Longeards en UX et déchetterie en UE)</b> : S'agissant d'un site d'activités économiques de plus d'1ha localisé en campagne, ce site étant déjà existant (c'est à dire que le secteur est déjà artificialisé, bâti et équipé en réseaux), un zonage U spécifique se justifie juridiquement. Il n'y aura donc pas de modification de zonage. Compte tenu d'un besoin minime d'extension de l'équipement public existant, les parcelles portant sur la déchetterie pourront faire l'objet d'un STECAL.</li> <li>- <b>Longèves (L'Envol en UE)</b> : Compte tenu d'un besoin minime d'extension de l'équipement public existant, les parcelles portant sur l'espace culturel isolé pourront faire l'objet d'un STECAL.</li> <li>- <b>St Sauveur (boîte de nuit et appart-hôtel)</b> : les deux secteurs sont bien des STECAL en NT1 (erreur de l'avis)</li> <li>- <b>Benon (Le Relais de la Forêt)</b> : Le secteur est bien un STECAL en NT1 (erreur de l'avis)</li> <li>- <b>Cramchaban (local de stockage communal)</b> : Le zonage est du NE et non du UE (erreur de l'avis). Nous avons appliqué un zonage NE pour cet équipement public nouveau, sans le considérer comme un STECAL car la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » est légalement admise en zone agricole. Toutefois, la surface est comptée dans la consommation des équipements publics. Les raisons du choix de cette localisation sont les suivantes : le foncier appartient à la commune et la délocalisation des hangars existants est d'éloigner les nuisances de la zone d'habitat. Le site d'équipement public fera l'objet d'un STECAL, sans changement de zonage en soit.</li> <li>- <b>Marans (ZI La Pénissière)</b> : La zone d'activités de la Pénissière n'est pas un STECAL ; il s'agit de constructions existantes sans possibilités de constructions en raison du risque de submersion marine ; il y a un groupement significatif d'entreprises. Elle constitue une zone urbaine économique, importante, viabilisée et déjà très urbanisée. S'agissant d'un site d'activités économiques de plus d'un hectare localisé en campagne, ce site étant déjà existant (c'est-à-dire que le secteur est déjà artificialisé, bâti et équipé en réseaux), un zonage U spécifique se justifie juridiquement. Il n'y aura donc pas de modification du zonage.</li> </ul> <p>En ce qui concernent les autorisations d'urbanisme, les PC et PA déposés avant l'arrêt du PLUi n'ont pas été intégrés au surface à consommer car il a été considéré que les travaux de voirie et de réseaux et les constructions seraient en cours ou réalisés avant l'approbation du PLUi-h.</p> <p><b>3</b> - Contrairement à ce qu'indique la DDTM, <b>la superficie des voiries n'a pas été supprimée des surfaces consommées annoncées</b>. Ces surfaces ont bien été décomptées. Ce que le rapport de présentation indique, c'est que dans les chiffres DGFIP, ces surfaces ne sont pas comptées et que donc normalement, si elles l'étaient, cela grossirait les consommations comptées sur les 10 dernières années. Le projet de consommation d'espaces du PLUi-h est donc plus vertueux qu'il n'en paraît.</p> <p><b>4 - 5 - 6 - 7 - 8 - Les réponses ont été apportées dans les points 4 - 5 - 7 - 14.</b></p> |

| N°   | Avis  | Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h   |
|--|---|---|
| 17   | <p><b>1.6 - Inventaire des capacités de stationnement</b><br/>Le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités</p>   | <p>Cet inventaire sera effectué.</p>  |
| 18   | <p><b>1.7 - Délimitation des STECAL au sein des zones agricole et naturelle</b></p> <p><b>1 - Pour ce qui concerne les erreurs</b>, le secteur à Courçon Uj (jardins familiaux) dans le dossier arrêté aurait dû être classé comme STECAL Nj, tout comme les 2 autres pastilles Uj à Angliers et à Marans, et le secteur Ue (jardins familiaux également) à Saint Ouen d'Aunis.</p> <p><b>2 - Concernant les omissions dans le tableau</b>, il manque :</p> <p>3 secteurs NT : Marans, Taugon, la Ronde (le secteur est plus grand que le camping existant. En l'absence d'extension du camping, le périmètre doit être limité au camping existant) ;</p> <p>2 secteurs NX : Benon, St Jean ;</p> <p>le secteur NY sur Angliers ;</p> <p>2 secteurs NC : Courçon et St Sauveur.</p> <p><b>3 - Concernant les surfaces</b>, le STECAL de Benon présente une surface de 15,44 ha et le STECAL Neq de Saint Jean de Liversay une surface de 11,34 ha. Ces surfaces contreviennent à la définition même d'un STECAL qui se doit d'être de taille limitée. Leur périmètre doit être resserré pour ne correspondre qu'aux nécessités de constructions relatives à ces projets.</p>  | <p><b>1 - Ces secteurs ne sont pas considérés comme des STECALs</b> car ils se trouvent en continuité des enveloppes urbaines des bourgs. Un zonage Uj a été préféré car la destination principale de ces secteurs est l'habitation. Or, en zone A et N, la destination principale est l'exploitation agricole et forestière. La destination habitation peut être retenue seulement pour des STECALs mais ceux-ci doivent se situer au sein des zones A et N et non en continuité de l'enveloppe urbaine des bourgs ou hameaux existants. <b>Les zones Uj de Courçon et de Marans</b> sont des secteurs de jardins familiaux existants, ils ne seront donc pas ajoutés aux consommations en extension ainsi que celui d'Angliers est une création car le site sera cultivé. A Saint Ouen, le zonage UE est prévu pour des jardins familiaux mais aussi pour la construction de l'atelier municipal en continuité urbaine avec le terrain de sport par l'intermédiaire de la voirie existante. Toutefois, <b>les secteurs Uj seront transformés en Nj et il sera étudié si ces secteurs seront ou non des STECAL, auquel cas le tableau des STECAL sera complété.</b></p> <p><b>2 - Les secteurs NT : 1 secteur NT à Marans (Camping - piscine...) est bien un STECAL, le second est en continuité urbaine et c'est donc un STECAL (toutefois, il sera supprimé). Ceux de Taugon et La Ronde n'ont pas été considérés comme des STECALs</b> car ils se situent en continuité des enveloppes urbaines des bourgs. Un zonage N indiqué a été préféré car il est plus en adéquation avec la vocation de ces secteurs qui devront rester les plus naturels possibles (inconstructibles ou 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maxi). Concernant le secteur NT de La Ronde correspondant au camping et à son extension, cette dernière est bien comptée en consommation foncière pour des besoins touristiques. Bien que cela n'ait pas déterminé le choix de ce zonage, cela a permis également d'éviter la multiplication des zonages et secteurs. <b>Le secteur NY à Angliers et les 2 secteurs NX</b> étant également en continuité urbaine, répondent à la même logique. Le plus important à retenir est que ces secteurs de 3,7ha ont bien été comptés en consommation (extension). Les <b>deux secteurs NC</b> n'ont pas été considérés comme des STECALs car ils ne comporteront pas de constructions et donc ne remplissent pas les conditions de l'article L151-13 du CU. <b>Ce repérage ou non en STECAL ne modiera pas les règles qui y seront appliquées.</b></p> <p><b>3 - Le STECAL Neq à St Jean (extrait à gauche) pourrait avoir une surface d'environ 1,5ha au lieu de 11,34 ha</b>, correspondant au projet du bâti dans le permis de construire <b>et celui de Benon (extrait à droite) pourrait être diminué et avoir une surface d'environ 7ha (sa localisation dans la forêt pourrait également être revue au regard de la faisabilité technique des projets).</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> |
| <p><b>2 - Compatibilité du projet de développement avec les orientations du SCOT</b></p> |   |   |
| 19   | <p><b>2.1 - Respect de l'armature urbaine</b><br/>La réalité de territoire permet de constater 2 secteurs considérés comme émergents bien que non identifiés au SCOT approuvé. Le projet de PLUi les a nécessairement pris en compte. Le projet de PLUi prévoit ainsi que les pôles "émergents" ne se limiteront pas à la seule densification. Le développement envisagé des pôles émergents est similaire, voire supérieur, à celui des pôles structurants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en termes démographiques, le taux de croissance démographique annuel qui s'applique sur les pôles émergents est pratiquement semblable à celui des pôles structurants ;</li> <li>• en termes de surfaces à urbaniser, 98 ha sont à urbaniser dans les 2 pôles émergents contre 62 ha dans les 2 pôles structurants ;</li> <li>• en termes de logements nouveaux, 46 % de logements (toutes catégories confondues) sont prévus dans les deux pôles émergents pour 54 % dans les deux pôles structurants.</li> </ul> <p>Au regard de ces éléments et même si la réalité de ces pôles émergents peut valablement être prise en compte, le projet déséquilibre fortement l'armature urbaine prévue au SCOT, alors même que la nécessité de conforter Marans, en décroissance ces dernières années, est affirmée.</p> <p>Le SCOT prévoit que 80% des logements sociaux soient construits dans les pôles structurants (DOG p.20). Le projet de PLUi prévoit quant à lui 50 % de ces logements dans les pôles structurants, 85 % en considérant les pôles structurants et les pôles</p> | <p>Comme évoqué précédemment, l'armature territoriale du PLUi-h ne sera pas remise en cause et les études permettant de ré-évaluer les projections démographiques seront réalisées et jugées, pour leur prise en compte ou non. Les éléments de réponses sont apportés au point 6.</p> <p><b>En ce qui concerne la répartition des Logements Locatifs Sociaux (LLS), après échange avec la DDTM en Septembre 2020, la méthode utilisée dans le PLUi-h peut être conservée et la CdC ne doit pas tenir compte de l'avis de l'Etat. Effectivement, le SCOT prévoit que 80% des logements sociaux soient construits dans les pôles structurants.</b> Or, en pratique et eu égard au contexte des communes des pôles structurants, l'Etat considère que la méthode de répartition de 85% dans les pôles structurants et les pôles émergents (respectivement 50% et 35%) est cohérente. <b>La répartition des LLS sera étudiée pour tenir compte de la nouvelle projection démographique au regard du point 6.</b></p>   |

| N° | Avis  | Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h  |
|----|---|--|
| 20 | <p><b>2.2 - Respect des densités minimales imposées au SCoT</b><br/>           L'OAP thématique "densification de l'habitat" impose des densités minimales sur 34 secteurs zonés U. Un nombre significatif de ces parcelles auraient dû être zonées en 1AU et soumises aux densités minimales du SCOT : 25 logements par hectare pour Marans et Courçon et 17 logements par hectare pour les autres communes.<br/>           Cette OAP constitue un moyen de s'affranchir des densités minimales imposées par le SCOT.</p>  | <p>Les réponses sont apportées dans les points précédents, notamment les points 4 et 14.</p>   |
| 21 | <p><b>2.3 - Respect des limites des ZACOM imposées par le Document d'Aménagement Commercial (DAC)</b><br/>           4 OAP économie du PLUI prévoient des extensions de zones d'activité non prévues par le DAC : 2 OAP étendent la ZACOM de Ferrières (un secteur 1AUXc et un secteur 1AUX destiné aux entrepôts et au stationnement du personnel des enseignes commerciales existantes), 1 OAP étend la ZACOM de Bel-Air-Andilly (vocation commerciale sur le secteur Sud), 1 OAP étend la ZA St-François Sud à Marans. Le projet ne respecte pas la compatibilité au SCOT.</p>   | <p>Les réponses sont apportées dans le point 7.</p>  |
| 22 | <p><b>2.4 - Respect de la superficie maximale des zones artisanales de proximité (ZAP)</b><br/>           Le PLUI-H planifie une ZAP à Villedoux classée en zone 1 AUx de 2,56 ha. Une réserve foncière économique 2 AUx de 4,18 ha jouxte cette ZAP. Pour que le projet soit compatible avec le SCOT, la zone 2AUX ne pourra pas être ouverte sur la période d'application du SCOT (2012-2032). Le PLUI devrait en faire mention.</p>  | <p>Au regard du SCOT du Pays d'Aunis, le secteur 1AUXc (0,99ha) est justifié par le Document d'Aménagement Commercial (DAC) qui considère que Villedoux est une centralité urbaine secondaire permettant les créations d'unités commerciales inférieures à 600m<sup>2</sup> de surface de vente pour des achats hebdomadaires. La justification de la ZAP (3ha) ne s'applique pas à la zone 1AUXc. Concernant le secteur 1AUXai (1,57ha), il est justifié par la ZAP. Pour la zone 2AUX, étant inconstructible de fait, il n'y a pas application de la justification de la ZAP.<br/> <b>La zone 2AUX devrait être supprimée.</b> Le projet est en cours de programmation sur les zones 1AUXc et 1AUE, les périmètres des zonages seront adaptés en fonction des documents de programmation. Cela aura pour effet de diminuer à la marge ces deux secteurs.</p>   |
| 23 | <p><b>2.5 - Respect des conditions d'extension des hameaux</b><br/>           Certains hameaux sont étendus sans qu'il soit démontré que les bourgs dont ils dépendent sont privés de potentiel de développement. Par exemple, à l'est de Ferrières, un hameau est artificiellement connecté au bourg par un vide urbain de 4,8 ha zoné U à l'est de la zone d'activités. Ce hameau fait l'objet d'une extension zonée 1 AU.<br/> <b>La délimitation de certains hameaux est trop lâche</b>, laissant de fait une possibilité d'extension : Les loges (Angliers), L'Etang (Benon), Chanteloup (Ferrières), Rioux (Le Gué d'Alléré), Morvins et Normandie (St- Cyr du Doret), Luché (St Jean de Liversay).</p> | <p>L'étude des hameaux recensés met en évidence à partir de la photo-aérienne quelques parcelles "vides" pouvant correspondre à des "coups partis" de permis accordés avant l'arrêt du PLUi-h, des parcelles relevant de divisions parcellaires avérées, des constructions en cours ou réalisées... Ces parcelles pouvant posées question seront étudiées précisément à partir des permis. L'Etat est venu préciser par extrait cartographique les secteurs posant question et ils seront étudiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Angliers - Les Loges</b> : Ce secteur Uj (extrait ci-dessous à gauche) sera modifié en Nj et pourrait constituer un STECAL. III ne sera pas compter de surfaces en consommation d'espaces agricoles et naturels car le site sera cultivé.</li> <li>- <b>Benon - l'Etang</b> : Le zonage U ne sera pas modifié pour cette parcelle libre appartenant au permis d'aménager et une dent creuse mobilisable sera comptabilisée.</li> </ul>  |

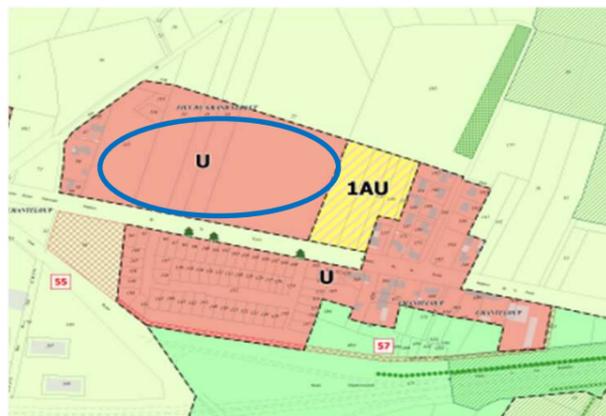
**Ferrières - Chanteloup** : La zone U n'est pas l'extension d'un hameau mais constitue l'extension du centre-bourg. En effet, elle fait front aux nouvelles constructions du lotissement Les Jardins de la Forêt (44 lots) au Sud. La continuité urbaine au Sud est assurée par une parcelle triangulaire à l'ouest du lotissement qui sera aménagée en aire de jeux communale, par le réseau viaire ainsi que par les habitations existantes de part et d'autre des lotissements d'Ouest en Est.

Le secteur Nord fait l'objet de plusieurs projets, d'Ouest en Est confirmant le développement du centre bourg et reliant les constructions existantes.

La construction de la zone U au Nord a raccordé définitivement l'ancien village au bourg, il y a désormais continuité urbaine. Les travaux de viabilisation sont en cours voire achevés, **le zonage ne peut pas être modifié (extrait ci-dessous à gauche).**

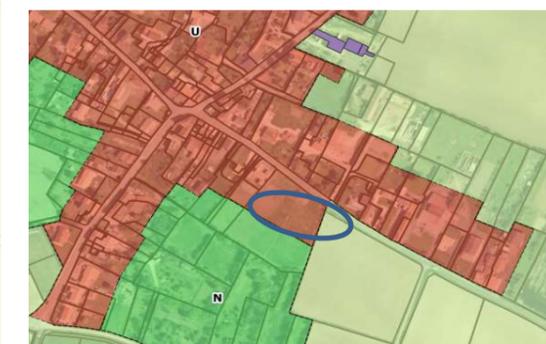
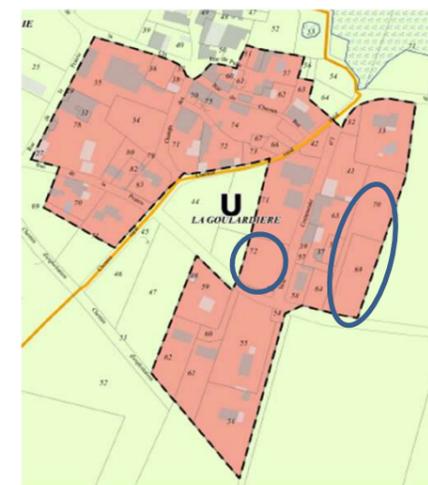
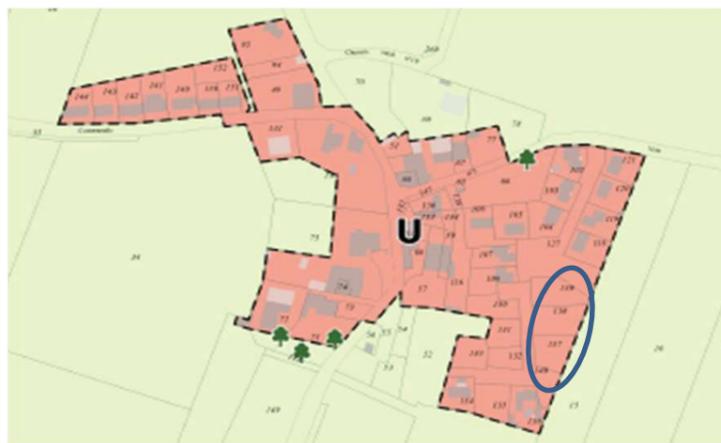
**Le Gué d'Alléré - Rioux** : Le zonage U sera maintenu compte tenu du projet mais sera **réduit à la stricte implantation de la maison future (extrait ci-dessous à droite en rouge).**

Aussi, il est visé les parcelles au coeur du hameau ; elles participent à la densification du hameau, **le zonage U sera donc conservé (extrait ci-dessous à droite en bleu).**



**St Cyr du Doret- Morvins et Normandie** : Morvins (extrait ci-dessous à gauche), les parcelles faisant partie du permis d'aménager, elles ne peuvent pas être retirées du zonage U. Il n'y aura donc pas de modification du zonage. Normandie (extrait ci-dessous au centre), il s'agit de parcelles issues de division, il n'y aura pas de modification de zonage.

**St Jean de L - Luché** : La parcelle initialement ZT0095 a fait l'objet d'une division depuis le zonage du PLUi-h, dont 2 PC accordés. Il sera procédé au maintien des parcelles ZT116-117-116-119 étant donné la réalisation de la division parcellaire (extrait ci-dessous à droite).



| N°  | Avis   | Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h  |
|---|--|--|
| <b>3 - Respect des attendus concernant le contenu des OAP</b> |  |  |
| <b>24</b>   | <p><b>3.1 - Cadrage des OAP sectorielles habitat et économie</b></p> <p>1 - Les <b>OAP sectorielles sont cadrées par des orientations communes à chaque secteur</b> tant pour l'habitat que pour l'économie. Ces dispositions communes apparaissent peu contraignantes et n'apportent que peu d'orientations. A titre d'exemple, une disposition commune prévoit que "la trame viaire figurant au schéma doit être considérée comme un minimum à réaliser". De même, une orientation commune indique que " les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les principes de l'éco-habitat".</p> <p>2 - Les <b>indications graphiques</b> apportées à chacune des zones identifiées se limitent, dans certains cas, à quelques dispositions schématiques (une entrée dans la zone matérialisée par une flèche, un trait vert symbolisant un traitement paysager ...) et sont donc très largement insuffisantes au regard de la portée attendue des OAP.</p> <p>3 - les <b>dispositions communes</b> auraient du faire l'objet d'une déclinaison précise pour chacun des secteurs identifiés. Par exemple, une orientation commune indique que des "formes urbaines variées devront être mises en oeuvre dans les opérations d'aménagement d'ensemble". Cette orientation généraliste reste difficile à apprécier. Elle aurait nécessité une transcription dans chacun des secteurs en fonction de la configuration de la zone et du contexte urbain afin de visualiser, a minima, la forme urbaine attendue. Plus généralement, les OAP devraient s'appuyer sur les qualités identifiées des bourgs et village en fonction des caractéristiques géomorpho-paysagères.</p> <p>4 - L'<b>OAP concernant la zone d'activité d'Angliers (1AUX)</b> n'apporte aucune justification convaincante quant à la nécessité d'ouvrir cette zone à l'urbanisation. Ce secteur est par ailleurs cerné par des enjeux environnementaux (présence de zone inondable répertoriée comme zone humide) et paysagers (une étude loi Barnier est fournie mais son contenu reste très sommaire) qui sont insuffisamment déclinés dans l'OAP.</p> <p>5 - En l'état, les <b>OAP sectorielles ne sont pas en cohérence avec l'orientation 2 du PADD</b> et ne permettent pas en l'absence de traduction spatialisée, d'établir un rapport de compatibilité avec les projets à venir.</p> | <p>1 - Les orientations communes émanent de choix politiques et le statut des orientations d'aménagement et de programmation ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement. Toutefois, <b>elles pourront être approfondies selon le souhait des élus avec l'appui-conseil du CAUE17.</b></p> <p>2 - Les OAP dans leur partie graphique restent assez simples, car à ce stade pré-opérationnel et en l'absence de connaissances plus approfondies sur le contexte (études géotechniques, risques pour les constructions...), des OAP trop détaillées pourraient contraindre l'aménagement de certains secteurs. En revanche, des principes d'aménagement plus détaillés figurent au niveau de la partie des orientations générales écrites s'appliquant à toutes les OAP, afin de garantir une certaine qualité d'aménagement. Plus largement, la prétendue absence de traduction spatialisée ne permet pas de conclure à une insuffisance des OAP. <b>Toutefois, le CAUE17 ayant été aussi parti prenant dans les remarques, ces OAP pourront être étudiée à nouveau avec les élus.</b></p> <p>3 - Les orientations propres à chaque secteur déclinent lorsque cela est pertinent, ces éléments au secteur concerné. Les formes urbaines variées sont traduites par l'obligation de chaque secteur d'OAP sectorielle au respect de typologies d'habitat définies dans le document.</p> <p>4 - L'élément de réponse est apportée au point 5 précédemment.</p> <p>5 - Ce point ne permet pas de comprendre en quoi les OAP sectorielles ne seraient pas cohérente avec l'orientation du PADD. En tout état, les dispositions communes permettent, notamment, « d'obtenir une certaine cohérence et des exigences qualitatives entre les futures zones d'urbanisation, dans une recherche de bonne intégration avec le tissu bâti existant » en cohérence avec l'orientation n°2 du PADD qui prévoit, par exemple, de « promouvoir de nouveaux quartiers qualitatifs en harmonie avec la cohérence du tissu urbain dense existant » ou bien encore d'« organiser les extensions urbaines en continuité des espaces urbains existant ».</p> |
| <b>25</b>   | <p><b>3.2 - Analyse de l'OAP thématique sectorielle "densification de l'habitat"</b></p> <p>Elle entraîne des questions en matière d'analyse de la capacité de densification, de modération de la consommation foncière et de compatibilité au SCOT dont elle abaisse le seuil minimal de densification. Les densités finales ne devraient pas être inférieures aux densités environnantes, en imaginant d'autres formes urbaines que l'habitat pavillonnaire.</p>   | <p>Les réponses sont apportées dans les points précédents, notamment les points 4 et 14.</p>   |
| <b>26</b>   | <p><b>3.3 - Analyse de l'OAP thématique "lisière urbaine"</b></p> <p>Si l'objectif de l'OAP "lisière urbaine" est intéressant du point de vue paysager, on peut s'interroger sur son caractère suffisamment opérationnel.</p>  | <p><b>Il faut bien avoir à l'esprit que les OAP sont soumises à un rapport de compatibilité. Elle comporte de nombreuses dispositions littérales relatives aux haies, aux cheminements et ainsi que des voies d'eau qui sont détaillées et permettent de s'assurer de la compatibilité de ces projets au regard de cette OAP.</b> L'OAP "lisière urbaine" constitue ainsi une référence, un fil conducteur pour les porteurs de projet ; charge à eux ensuite de mettre en application ces orientations.</p>   |

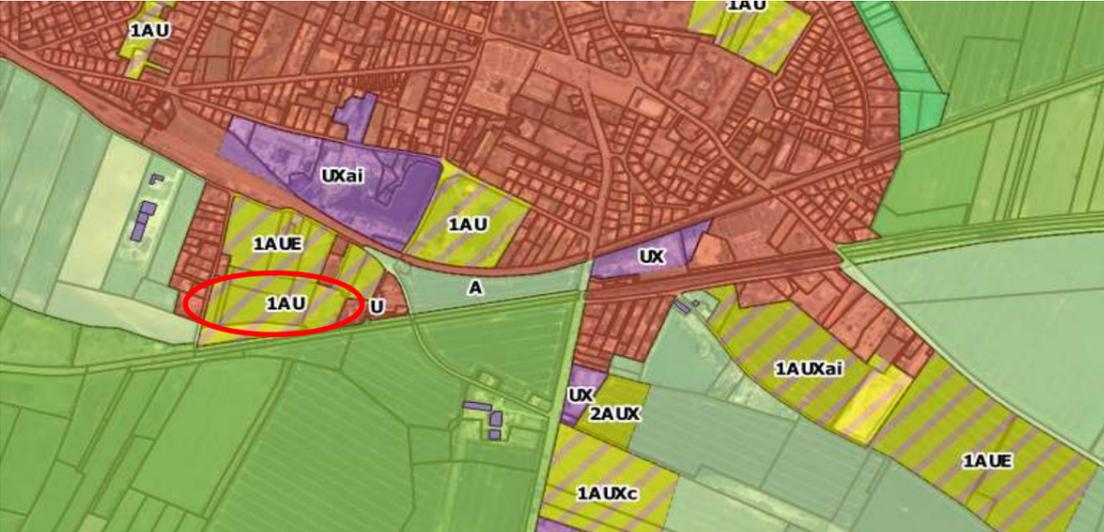
| N° | Avis | Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h |
|----|------|---|
|----|------|---|

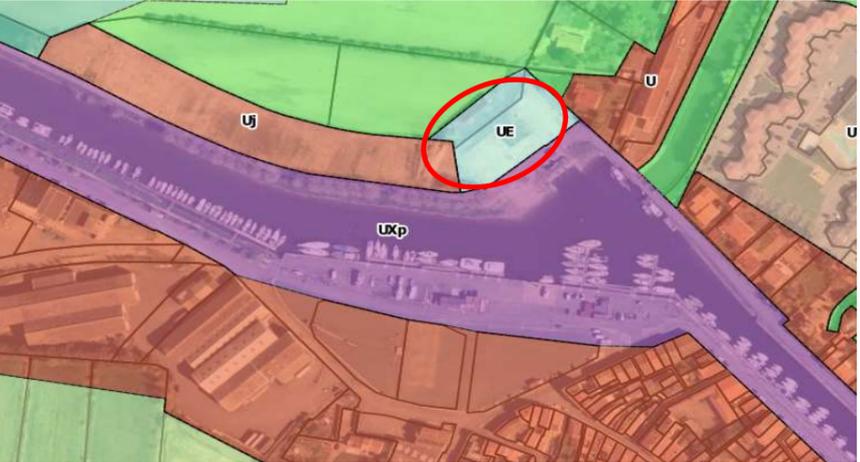
| 4 - Compatibilité du projet avec les dispositions de la loi littoral |   |  |
|--|---|--|
| 27   | <p>1 - Les <b>espaces remarquables</b>, identifiés en Nr, ne paraissent pas exhaustifs. Certains secteurs, identifiés par le PLUi en espaces proches du rivage, relèvent en fait des espaces remarquables. Il conviendrait donc de retenir ce classement dont la réglementation est plus contraignante (à l'exception du cas des bâtiments agricoles). Les zones de marais sont classées Ap alors qu'elles sont sûrement en majorité, voire toutes, remarquables. Une partie du territoire en zone NDPM relève du périmètre de la réserve naturelle nationale de la baie de l'Aiguillon et mérite à ce titre d'être classé en espace remarquable.</p> <p>2 - La <b>notion de capacité d'accueil</b> a été très peu abordée, essentiellement sous l'angle de l'hébergement touristique ou des équipements qui n'entraînent aucun besoin particulier à Charron, alors que le projet prévoit une augmentation importante de la population permanente de cette commune.</p> <p>3 - Une réflexion est en cours sur la requalification des <b>zones de solidarité sur Charron</b> (appel à manifestation d'intérêt). Un projet d'artificialisation des sols est prévu (maraîchage). Ce projet pourrait se voir contrarié, en l'état, par la présence d'une coupure d'urbanisation prévue par le PLUi.</p> | <p>1 - L'Etat a apporté des éléments de localisation sur les secteurs de <b>zones de marais</b> qu'il considère comme des espaces remarquables. Au regard des éléments (extrait ci-dessous) et du risque d'hétérogénéité de la création éventuel du zonage par la création de zones isolées en « espaces remarquables » sans continuité aisée avec la zone Nr existant et dont les règles actuelles permettent une préservation optimale des secteurs, <b>il est plus cohérent de conserver le zonage actuel Apc avec les prescriptions au titre du L151-23 et de privilégier le zonage Nr lié à la loi littoral, en proximité du littoral.</b> Le zonage Agricole protégé doublé d'une prescription de réservoir bocager au titre du L151-23 est pertinent au regard de l'occupation du sol principale (culture et pâturage), ponctuée de bocages, sur ces secteurs.</p> <p>En privilégiant un secteur Nr sur des sites éparses de marais, il en reviendrait alors à reconsidérer l'ensemble des zones de marais à l'échelle du territoire.</p> <p>En ce qui concerne de mettre la <b>réserve naturelle de la baie de l'Aiguillon</b> en zone Nr, le zonage a été établi suivant cette logique de différenciation entre le secteur Nr (terrestre) et la zone NDPM (maritime) dont il n'est pas cohérent d'en modifier les contours réglementaires au risque de contraindre les activités du domaine public maritime et de permettre de nouveaux aménagements légers sur la réserve de la baie de l'Aiguillon, aujourd'hui, interdits dans le NDPM. Le port du Pavé est artificialisé et doit être maintenu en UXpp où toutes constructions sont interdites. La règle du secteur UXpp est plus restrictif que celle du secteur Nr, qui lui permet les aménagements légers. Par ailleurs, l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme mentionne les milieux concernés par les espaces remarquables sans citer les ports.</p> <p>2 - La partie relative à la capacité d'accueil sur Charron indique les éléments de la population permanente, il faut se reporter aux autres parties du Rapport de Présentation. <b>Un résumé pourra toutefois être reproduit dans ce chapitre du document.</b></p> <p>3 - Les coupures d'urbanisation ont pour objectif d'éviter que se rejoignent par un phénomène de périurbanisation deux noyaux urbains. Elles n'empêchent pas les constructions ponctuelles liées à l'activité agricole ou tout aménagement. <b>Il n'y a pas d'objections au projet maraîcher.</b> Dans ce sens, le règlement de la zone Ac (Agricole Charron) sera complété dans l'article 4 lié aux distances afin d'y autoriser avec exception "<i>les constructions nouvelles relevant de la destination agricole et forestière pour les constructions liées à l'activité de maraîchage (serres et bâtiments techniques associés)</i>". La faisabilité du projet de requalification de la ZDS sera possible dans ses termes. Il pourrait également être étudiée la suppression d'une coupure d'urbanisation.</p> |



**5 - Compatibilité du projet avec les mesures de préservation environnementales et paysagère, de prévention des risques naturels**

|    |  |  |
|----|--|--|
| 28 | <p><b>5. 1 - Préservation des zones humides et de la trame verte et bleue</b></p> <p><b>1 - L'inventaire des zones humides</b> a bien été effectué sur les 20 communes membres de la CDC comme indiqué dans l'état initial de l'environnement. Les résultats de cet inventaire et sa méthodologie auraient dû figurer au rapport de présentation. Cela permettrait notamment de distinguer le milieu humide du marais poitevin et les ZH résultant des inventaires, qui ne font pas l'objet du même dispositif de protection.</p> <p><b>2 - Les secteurs inclus dans le milieu humide du marais Poitevin</b> sont protégés au PLUi par un zonage Ap où seuls les nouveaux logements pour agriculteurs sont autorisés. Toutefois, des zones U, 1AU et 2AU sont situées dans ce milieu humide sur les communes de <b>Marans, Nuailly, Saint-Ouen, Taugon, Villedoux</b>. Logiquement, ces secteurs auraient dû être zonés en Ap (milieu humide du marais poitevin). A Marans, des zones 1AU, 1AUXc, 1AUe se trouvent en zones humides, alors que selon le PLUi, toute urbanisation est interdite dans les zones humides. L'OAP no4 "le Champs du Bois" à Villedoux se situe sur des parcelles cultivées à l'est du bourg. Elle concerne un projet de lotissement de 72 lgts au minimum (23 lgts/ha). Cette ouverture à l'urbanisation a fait l'objet d'une révision accélérée du PLU de Villedoux qui n'a pas été menée à son terme par la collectivité. A cette occasion, des enjeux environnementaux ont été soulevés : le projet se trouve dans le milieu humide du marais poitevin et se trouve à 150 mètres du site Natura 2000 "marais poitevin". L'avis de l'autorité environnementale a souligné l'insuffisance de l'évaluation environnementale conduite.</p> <p><b>3 - L'analyse de la trame verte et bleue (TVB)</b> renvoie vers un atlas cartographique présent en annexe du rapport de présentation qui est précis. La TVB identifie les corridors écologiques à préserver et à restaurer, mais elle n'indique pas ce qui doit être réalisé pour remettre en état ou restaurer ces continuités écologiques.</p> <p><b>4 - L'état initial de l'environnement (EIE)</b> indique que la TVB du PLUi propose des coupures d'urbanisation. Ces coupures devraient être cartographiées de manière plus précise pour être identifiées sans ambiguïté.</p> | <p>1 - L'inventaire des Zones Humides a été réalisé parallèlement à l'élaboration du PLUi-h mais ne relève pas des travaux du PLUi-h lui-même, c'est pourquoi la méthodologie employée n'a pas été intégrée dans la méthodologie d'élaboration de l'évaluation environnementale. Toutefois, les résultats de l'inventaire des zones humides figurent bien dans les plans graphiques et dans le règlement ; le rapport de présentation indiquant expressément que ces inventaires ont été réalisés en dehors de la ZHMP et il est bon de noter que cette zone humide n'a pas été identifiée selon les mêmes critères que celles présentées ci avant. Ceci permet donc d'écartier une confusion entre zones humides et le milieu humide du marais poitevin.</p> <p>Dans ce cas, <b>le rapport ou son résumé (car le volume est conséquent) produit par le prestataire en charge de ces inventaires pourrait être annexé au PLUi-h si cela s'avère pertinent.</b></p> <p><b>2 - Des échanges techniques, amenant accord, ont eu lieu avec la DDTM sur la problématique de la limite de la Zone Humide du Marais Poitevin (ZHMP) et donc de l'inclusion de zones U au cœur des enveloppes urbaines comprises dans la ZHMP lors de la réalisation du zonage.</b> Pour rappel, la méthodologie de la réalisation du zonage du PLUi-h pour ce point repose sur un zonage Ap (Agricole protégée) ou Apc (pour Charron) pour la prise en compte de la ZHMP dans un espace à vocation agricole, en dehors des secteurs urbanisés et/ou à urbaniser pour des secteurs en marge. Il s'agit ainsi de soutenir la filière agricole en autorisant les nouveaux bâtiments agricoles dans les sièges agricoles existants et la création de logements pour les agriculteurs et d'éviter le mitage agricole (l'implantation de nouveaux sièges) pour préserver la ZHMP. Cette application de la zone Ap de manière systémique et généralisée dès lors que la ZHMP est présente n'est pas cohérente. Le travail a donc été réalisé au cas par cas suivant les secteurs. Aussi, il convient de rappeler que les marges extérieures de la limite de la ZHMP sont critiquables par les acteurs du domaine. <b>Les secteurs repérés par l'Etat ne seront pas modifiés.</b></p> <p><b>3 - L'Etat ne peut pas à la fois "s'interroger sur le caractère opérationnel de l'OAP lisières urbaines", et demander dans le même temps de prévoir des modalités de remise en état</b> ou restauration des corridors écologiques. En effet la remise en état ne relève pas des politiques portées par le PLUi, qui ne dispose pas d'outils opérationnels dans ce domaine.</p> <p><b>4 - L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) a identifié des zones de contact entre l'urbanisation et les éléments constitutifs de la TVB</b>, qui sont cartographiés dans l'atlas et qui peuvent être perçues comme des coupures d'urbanisation souhaitables au sens du diagnostic. Toutefois, afin de lever toute ambiguïté, le terme de "coupure d'urbanisation" utilisée dans l'EIE sera remplacé par "zones de contact" pour une mise en cohérence avec la cartographie,</p> |
|----|--|--|

| N° | Avis   | Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h  |
|----|--|--|
| 29 | <p><b>5.2 - Préservation des risques naturels</b></p> <p>1 - La partie sud de l'OAP no5 "Le Vieil Ormeau" à Marans est en <b>zone inondable</b>. L'évaluation environnementale du PLUi indique que le PPRL ne retiendra pas cette zone comme inondable. Dans l'attente de l'entrée en vigueur du PPRL, cette zone 1AU doit être reclassée en 2AU</p> <p>2 - Le <b>risque de remontée de nappes phréatiques</b> n'a pas été traduit dans le règlement du fait de la qualité hétérogène de la carte qui ne la rend pas toujours exploitable. Il conviendrait de proposer une analyse plus fine, notamment en croisant, à minima, avec la cartographie des zones humides ou des milieux humides qui propose un rendu à une échelle beaucoup plus fine. Des prescriptions réglementaires doivent être apportées au PLUi pour préserver la population des inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves, ainsi que d'une remontée d'humidité dans les murs des constructions.</p> <p>3 - <b>Charron p22</b> : Outre le fait que cet objectif (gain de 511 habitants) visant à rétablir un niveau de population équivalent semble totalement déconnecté des dynamiques territoriales (commune relais), il ne prend pas suffisamment en compte les préoccupations liées à l'adaptation des territoires au changement climatique.</p> | <p>1 - <b>Cette zone serait supprimée (extrait ci-dessous)</b>. Toutefois, les plans graphiques des communes de Marans et de Charron seront actualisés au regard des PPRN approuvés afin de faire disparaître les zones inondables et activer les PPRN en tant que servitude d'utilité publique.</p> <p>2 - Dans le rapport du BRGM de Janvier 2018 "Etude méthodologique pour l'amélioration de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes et réalisation d'une carte nationale" il est précisément indiqué que l'exploitation de la carte de sensibilité aux remontées de nappe n'est possible qu'à une échelle inférieure à 1/100 000. Autrement dit, pour des études locales, ayant besoin d'une résolution fine (échelle parcellaire ou au 1/25 000, au 1/50 000), cette carte nationale ne doit pas être utilisée. C'est pourquoi il n'a pas été proposé de traduction réglementaire de cette donnée. Par ailleurs, la donnée de connaissance locale fournie par les inventaires ZH, a bien été intégrée dans le PLUi : les secteurs concernés sont rendus inconstructibles. Aussi, au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il sera toujours possible d'imposer des prescriptions techniques, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, en cas de risque de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Toutefois, <b>il sera proposé des compléments dans le règlement écrit et les annexes sur le risque remontée de nappes, tel qu'avancé au point 10.</b></p> <p>3 - Le gain de population s'effectuera sur les zones aujourd'hui non exposées aux risques liés au phénomène de submersion marine, au regard des cartographies d'analyse produites par l'Etat dans le cadre du PPRL qui intègrent, ce que l'on peut légitimement penser, les perspectives liées au changement climatique. <b>Ce point trouve également réponse dans les points précédemment étudiés sur la commune de Charron, notamment le point 9.</b></p>  |
| 30 | <p><b>5.3 - Gestion de l'eau</b></p> <p>1 - Sur Benon, où le PLUi-H projette une population de 1 600 habitants, le document indique un projet de renforcement pour atteindre 1 600 EH. Or, les services de l'Etat n'ont connaissance que d'un projet de renforcement portant la capacité de la STEP de Benon à 1 200 EH. Pour la station du Gué d'Alléré, le document ne précise pas de renforcement de ses capacités. Ainsi, les zones 1AU de Benon et du Gué d'Alléré doivent passer en 2AU au PLUi tant que les travaux de renforcement des capacités des stations n'auront pas été réalisés.</p> <p>2 - De même, les services de l'Etat n'ont pas la garantie de la capacité effective des stations d'épuration de St-Jean de Liversay et de Taugon à traiter les effluents liés aux projections démographiques supplémentaires. C'est pourquoi les zones 1AU de ces deux communes doivent également passer en 2AU.</p>  | <p>Les réponses sont données au point 11 du courrier.</p>  |

| N°                              | Avis  | Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h  |
|---------------------------------|---|--|
| <b>6 - Analyse du règlement</b> |   |  |
| <b>31</b>                       | <p><b>6.1 - Lisibilité du règlement</b></p> <p>1 - Il n'est pas dit explicitement si les sous-destinations non mentionnées dans la colonne 2, appartenant à une destination autorisée dans la colonne 1 sont interdites. Certaines destinations ou affectations des sols sont autorisées au vu de l'article 1 et interdites au vu de l'article 2. L'article 3 apporte des interdictions supplémentaires ou bien au contraire, il peut autoriser une partie de ce qui a été interdit dans l'article 2.</p> <p><b>Ces contradictions sont à lever et la méthodologie de lecture de ce tableau doit être explicitée en préambule.</b></p> <p>2 - Le règlement comprend un grand nombre de sous-secteurs, ce qui le rend complexe. Il pourrait être simplifié. Les dispositions de la loi littoral s'appliquent nonobstant les dispositions du règlement. Aussi les sous- secteurs Ac (A Charron),Apc (Ap Charron) et Ne (N Charron) pourraient-ils être supprimés. Les dispositions générales pourraient rappeler que la loi littoral s'applique à Charron.</p> <p>3 - L'utilisation des sous-zonages NC (carrières) et Ne (naturel Charron), distingués uniquement par la mise en majuscule ou en minuscule du C, peut porter à confusion. La zone notée NC sur le plan de zonage sur les bords de la Sèvre peut être considérée comme du Nc.</p> <p>4 - L'intégration de la Sèvre niortaise dans la zone U du bourg de Marans, à l'est du port, pose question. En effet, la Sèvre forme une limite large entre les espaces urbanisés présents sur les deux rives. <b>Un zonage spécifique à la Sèvre et à ses rives mériterait d'être envisagé.</b></p> <p>5 - En zone agricole, des conditions dérogatoires aux règles de hauteur peuvent être autorisées (dans la limite de 15 mètres maximum) sous certaines conditions : impératifs techniques le justifiant, mise en cohérence avec la hauteur des constructions voisines. Ces conditions doivent être davantage précisées.</p> | <p>1 - Les sous destinations non mentionnées dans la colonne 2 sont forcément interdites. L'article 2 est la transcription de l'article R151-30 du code de l'urbanisme qui interdit des activités et constructions au sein des destinations ou sous destinations qu'il vise. L'article 3 est la transcription de l'article R151-33 du même code qui soumet à condition des activités et constructions au sein des destinations ou sous destinations qu'il vise. <b>La méthodologie du tableau sera expliquée en préambule.</b></p> <p>2 - L'instauration de ces secteurs ont été conseillés par le conseil juridique et demeureront pour raison de sécurité juridique. En effet, Le seul renvoi aux dispositions de la loi littoral – qui s'appliquent indépendamment du contenu du PLUiH – ne permet pas d'écarter les sous-secteurs propres à la situation littorale de la commune de Charron. En cet état, rien ne justifie de les supprimer.</p> <p>3 - <b>Cela sera modifié.</b> D'une façon générale, la majuscule avec une autre majuscule caractérise une zone, la majuscule suivie d'une minuscule caractérise un secteur</p> <p>4 - Le zonage N est en effet privilégié lorsqu'un véritable cœur de nature traverse la ville, à savoir un cours d'eau et des espaces naturels attenants. Le zonage N permet alors d'assurer l'inconstructibilité des sols. En l'occurrence, un zonage N aurait peu d'efficacité sur ce linéaire de cours d'eau car il concernerait seulement le lit du fleuve et les deux routes qui le borde, ce qui garantit l'inconstructibilité de cet espace, également garanti par la réglementation des zones inondables. L'Etat a pu préciser qu'à l'Est de Marans, la Sèvre niortaise est zonée U sur une certaine longueur, alors que la Sèvre est déjà assez large à Marans. Un zonage N ou N indicé serait plus approprié pour ce cours d'eau. Cependant, pour la zone portuaire, où l'activité humaine est forte, le zonage UXp sur cette portion de la Sèvre convient. <b>Ce point sera étudié, toutefois, le secteur est déjà très contraint par le risque inondation ne laissant que peu de possibilité de construction.</b></p> <p>5 - Ces conditions seront précisées.</p> |
| <b>32</b>                       | <p><b>6.2 - Justification des interdictions d'implantations des éoliennes</b></p> <p>Les éoliennes de plus de 12 mètres sont interdites dans les zones U, 1AU, Ap, Apc, Aepr et N. Le rapport de présentation indique que "le potentiel éolien est assez proche de la production qui pourrait être atteinte à moyen terme". Ce point devrait être étayé. Les interdictions d'éoliennes de plus de 12 mètres doivent être justifiées dans le rapport de présentation, par exemple, au regard de considérations paysagères, écologiques ou liées à la sécurité.</p>   | <p>Le rapport de présentation précise: "Les éoliennes de grande hauteur sont interdites en zone Ap, Apc, Aepr, N, Nc, Nr, Np (ajouter dans le RP, dans Np, p126, l'explication de l'interdiction) qui sont une zone protégée pour des raisons paysagères et environnementales. Le choix des périmètres d'implantation des éoliennes de grande hauteur suit le schéma éolien réalisé par le PNR. L'implantation des éoliennes de grande hauteur ne peut pas être autorisée sur la totalité d'un territoire couvert par un PNR. Les enjeux paysagers et environnementaux justifiant la création du PNR sont à l'origine de la réglementation plus stricte des éoliennes sur Aunis Atlantique. Aussi, en zone NDPM, l'interdiction des éoliennes grande hauteur n'est pas justifiée (rapport de présentation, p. 128). <b>Cette argumentation pourra être enrichie.</b></p> <p>En zone U et AU, bien que cela ne soit en effet pas justifié dans le RP, l'interdiction se base sur l'impossibilité d'implanter des éoliennes de grandes hauteurs au sein des zones habitées. <b>Cela pourra être ajouté.</b></p>  |
| <b>33</b>                       | <p><b>6.3 - Prise en compte du domaine public portuaire</b></p> <p>A Marans, des espaces actuellement inclus dans la zone portuaire, propriété de l'Etat et de compétence du département à titre portuaire, sont zonés U, Uj et UE. Ces zonages ne sont pas compatibles avec les dispositions de l'article R5314-29 du code des transports (ne peut être établi, sur les dépendances du domaine public portuaire mises à disposition, que des ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port)</p>  | <p><b>Le secteur UE sera supprimé pour une modification en zone Naturelle. Toutefois, le secteur Uj portant sur le poulailler existant, le zonage sera maintenu.</b></p>    |

| N° | Avis   | Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h  |
|----|--|--|
| 34 | <p><b>6.4 - Prise en compte du domaine public fluvial</b></p> <p>En application de l'article L3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le domaine public fluvial est inaliénable et imprescriptible. Aussi n'est-il pas possible de prévoir l'emplacement réservé 12 à Marans (aménagement de la place du pont). A Marans, une partie de l'OAP n°4, destinée au logement, est située sur le domaine public portuaire. Cette vocation est incompatible avec ces mêmes dispositions du Code des transports.</p> | <p><b>Les élus proposent de réduire l'Emplacement Réservé 12 uniquement à la parcelle 8 et la voirie (extrait ci-dessous en rouge), ces derniers devant participer à l'aménagement des futurs déplacements du quartier, sans y envisager la création d'habitat ; il pourra être étudié en fonction des projets du Département si l'ER ne pourrait pas être supprimé intégralement.</b></p> <p>L'OAP 4 (en contour vert) sera modifiée dans ce sens, en ayant une attention particulière sur la présence de la zone humide que les élus souhaitent valoriser en espace naturel à fort enjeu écologique (trame en bleue au sud de l'extrait). Cette partie sera à exclure de l'OAP. Aussi, l'OAP 4 sera ajustée. La surface serait d'environ 3.2ha au lieu de 6.1ha dédié à l'habitat.</p>  |