Communauté de Communes Aunis-Atlantique

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et programme local de l'Habitat

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS de la COMMISSION D'ENQUETE

Suite à l'Enquête Publique
réalisée du 02 Novembre au 04 Décembre 2020

Établi par la commission d'enquête :
Président : Jacques Boissière
Membres : Elisabeth Balmas ; Dominique Bertin

Fait à La Rochelle le : 03 Mars 2021

SOMMAIRE

I Conclusions	Pages
REMARQUES GENERALES sur le PLUi	2
1 Avis exprimés par commune, analyse et avis	3 - 25
2 Maitrise du développement urbain ; Préservation des espaces agricoles.	27
3 Préservation du milieu naturel et protection du patrimoine	29
4 Capacité d'accueil, Croissance démographique	30
5 Economie	31
6 Composition urbaine, OAP	32
7 Règlement écrit	34
8 Nuisances et risques divers	35
9 Energies renouvelables	38
10 Eau Potable, Assainissement, PACAET	39
11 Mobilité	40
12 Aire de grand passage	40
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PLUiH	42
II Avis	
1 Préambule :	43
2 Respect de la procédure :	43
3 Adéquation entre projets de développement et modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.	44
4 Développement économique et respect des orientations du DAC	44
5 Densification urbaine et cadrage des OAP	44
6 Préservation environnementale et prévention des risques naturels	45
7 Mobilité	46
8 Complément au règlement et lisibilité	46
9 Avis sur le volet Habitat	46
AVIS	47

REMARQUES GENERALES

Les commissaires enquêteurs ont pu observer que le document général du PLUiH a évolué au fur à mesure des réponses de la CdC à toutes les observations formulées, par les Personnes Publiques Associées d'une part, et par les particuliers dans le cadre de l'enquête publique d'autre part.

La CdC a engagé une réelle collaboration avec les services de l'Etat et s'est attachée à apporter des réponses circonstanciées dans tous les domaines abordés : économie- préservation des espaces naturels-étalement de l'habitat, en modifiant ses tableaux récapitulatifs et en complétant les documents graphiques demandés (Mais travail toujours en cours).

Toutes les observations émises par les particuliers ont eu une réponse précise de la CdC qui a tenu compte des droits acquis et de la réalité du terrain qui a pu être portée à sa connaissance dans le cadre de l'enquête.

La réorganisation nécessaire de ce territoire très diversifié où les anciens P.O.S. des petites communes étaient souvent trop « généreux » n'a pas été comprise par beaucoup d'habitants désorientés par le classement en A de leur parcelles anciennement urbanisables dans les P.O.S. « Le classement en A des parcelles n'est pas suspendu au fait qu'elles font l'objet d'une exploitation agricole et que les terrains ont une valeur agricole. C'est la dominante rurale à caractère agricole qui fait que les parcelles sont en zone A » Suivant certaines conditions le règlement permet la construction de garage ou d'une piscine à proximité de la maison. De nombreux propriétaires n'ont d'ailleurs pas l'intention de construire sur ces parties de parcelles classées en A, ils revendiquent souvent une baisse de la valeur vénale de leur bien...En tout état de cause, la CdC a tenu compte, dans certains cas particuliers, des droits acquis pour des parcelles déclassées en A et qui restent constructibles.

La CdC se devait de respecter les prescriptions du SCOT pour limiter l'étalement urbain, ce document ayant été approuvé en décembre 2012 mais plusieurs évolutions rapides ont eu lieu entre temps.

D'autre part, les élections municipales sont intervenues modifiant la gouvernance de certaines communes, les nouveaux maires n'étant pas ceux qui avaient collaboré à la concertation du PLUiH avec la CdC...d'où source d'incompréhension et de difficultés.

L'ensemble des documents présentés a été facilement consultable lors des permanences et sur le registre dématérialisé, un bémol cependant concernant le règlement écrit, demandant une compétence particulière pour sa lecture et l'interprétation de chaque cas concret.

Le travail de la CdC continue mais cela ne permet pas aux commissaires enquêteurs de donner un avis favorable en l'état, en particulier sur les zones 1AU et les O.A.P., zones cruciales pour le développement des communes, pour lesquelles la CdC envisage de confier au CAUE la mission de les retravailler de manière qualitative.

1 Avis exprimés par commune, analyse et avis

Préambule :

Nous présentons ci-après pour chacune des communes les dispositions arrêtées par la C.d.C. au 03 février 2020 à l'exception de l'aire de grand passage à Marans avec notre analyse et notre avis. Suite au procès-verbal de synthèse des observations orales et écrites formulées pendant la durée de l'enquête, la Communauté de Communes a établi un mémoire en réponse reprenant les différents sujets abordés. Sont exposés les questions évoquées lors de l'enquête tant par le public que par l'Etat et les Personnes Publiques Associées et les réponses de la Communauté de Communes prises après avis des représentants élus au Comité de Pilotage du 29 janvier 2021. Nous avons indiqué précisément dans notre avis les décisions qui nous paraissent conditionner l'aboutissement du PLUiH respectant les dispositions réglementaires et les orientations définies dans les objectifs.

Commune d'ANDILLY

Il y a eu 13 observations pour cette commune dans les registres d'enquête numéros : 5, 10, 82, 128, 134, 165, 166, 187, 188, 203, 211, 275 et 276.

Deux requêtes (observations 82 et 276) portaient sur un reclassement de terrains en zone constructible U. La Communauté de Communes a donné un avis défavorable car les parcelles concernées, classées en emplacement réservé, participent au futur aménagement du centre-bourg

L'observation N° 5 concernait la parcelle cadastrée ZC 355, propriété de monsieur Bernard Ronteau, qui va se trouver coupée en deux parce qu'une partie est classée en zone 1AU, l'autre restant classée en zone A. Le demandeur souhaitait être garanti de pouvoir disposer, depuis la rue des moulins, d'un chemin d'accès d'une largeur souhaitée de 6 mètres afin d'accéder pour exploitation agricole à la partie de parcelle restée en zone A. En effet, la parcelle voisine à la sienne ne lui appartient pas et la sienne se trouverait enclavée sans accès possible. La Communauté de communes a refusé considérant que l'accès à ladite parcelle semblerait pouvoir se faire par la rue du Nord.

Par l'observation N° 10, il était demandé si cette enquête concernait également l'implantation de l'Intermarché et l'aménagement de la zone de bel air à Andilly ? La Communauté de communes a répondu que cette enquête publique concernait le PLUI-h qui identifie le site du projet d'Intermarché en zone urbaine dédié à l'accueil d'activités commerciales.

L'observation N° 128 relatait un avis globalement défavorable aux petites parcelles et aux logements avec étages dans les villages. La Communauté de communes a donné une réponse explicative.

L'observation N° 134 proposait d'utiliser le chemin parcelle 111 menant au futur grandissement du cimetière pour accéder à l'ensemble de logements prévus dans l'OAP n°2 prévue sur les parcelles 89 – 17- 16 -15 et 21. La Communauté de communes a émis un avis favorable, sous réserve de la protection de la haie existante. L'accès du cimetière pourra donc être mutualisé avec l'accès de la zone à urbaniser.

L'observation N° 165 proposait un doublement de la zone US pour que la commune puisse réaliser un pôle santé. La Communauté de communes a émis un avis favorable pour une extension. Elle faisait également état d'une vive opposition à la construction de logements en R+2 sur les OAP d'Andilly. La Communauté de communes a émis un avis favorable pour réduire la hauteur du bâti dans l'OAP "quartier pilote" au R+1.

L'observation N° 166 concernait une demande de modification structurelle de la zone NX1. L'exploitant de carrières proposait d'abandonner le classement NX1 sur la parcelle cadastrée ZL n°40 pour le reporter sur la parcelle ZL n°36 et partie sud de la parcelle ZL 41. La Communauté de communes a émis un avis favorable. L'extension de l'activité de l'entreprise KLEBER MOREAU correspondant à du recyclage, traitement et valorisation des déblais de chantiers du BTP est proposée au projet de PLUI-h de 2,7 ha. La demande portant sur les parcelles ZL0036 et AL0041 constitue une extension d'environ 4ha.

L'observation N° 275 demandait la suppression du zonage en NX1 de la parcelle ZL 40. La Communauté de communes a émis un avis favorable. Il ne s'agit pas d'une erreur mais la société KLEBER MOREAU a souhaité également la suppression de ce zonage cette parcelle.

Les observations N° 187, 188 et 203 (doublons) portaient sur le souhait d'assurer la constructibilité des parcelles faisant l'objet de fonds de jardins (inconstructibles au POS) en permettant l'accessibilité et en ne créant pas une frange avec la future zone à urbaniser. Or, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne prévoit pas une voie d'accès à côté des parcelles en question. L'objectif est de conserver un cadre de vie de qualité par des espaces de jardins participant à l'intimité des habitants (Cf. Dossier OAP - p87). La Communauté de communes a donc émis un avis défavorable Toutefois, au regard des avis des partenaires sur le projet de PLUi-h, cette OAP sera retravaillée.

L'observation N° 211 concernait la parcelle AE 229 : est-il possible d'adapter deux sorties rue de la Paix après la viabilisation de deux nouvelles après division sachant que le projet comporterait par son découpage 3 autres parcelles en sortie rue des noues ce qui porterait un découpage de 6 parcelles maximum avec celle existante déjà bâtie ? La Communauté de communes a considéré que rien ne s'oppose à la

division et à la densification de ces parcelles, avec sortie sur la Rue de la Paix, sous réserve de la prise en compte des règles écrites, notamment les règles d'implantation.

L'ensemble des dispositions adoptées pour la commune d'Andilly apparaissent cohérentes avec les orientions principales de ce PUiH. On peut regretter cependant que la Communauté de communes n'ait pas souhaité donné satisfaction à la demande de monsieur Rondeau (obs N°5) car il risque de se trouver en difficulté certaine pour l'exploitation de ses espaces agricoles. A noter l'affirmation de projets d'aménagement caractérisés pour le développement du bourg et de la qualité de vie des habitants et de l'activité économique (pôle santé, aménagement du centre bourg, réduction de la hauteur du bâti dans l'OAP « quartier pilote », zone de Bel Air…).

Commune d'ANGLIERS

Il y a eu 21 observations pour cette commune dans les registres d'enquête numéros : 36, 56, 58, 107, 112, 126, 137, 158, 167, 168, 184, 196, 205, 208, 218, 219, 221, 223, 228, 242 et 258.
Les observations N° 137 et 228 formaient demandes de reclassement en zone U de la parcelle A 719 classée en zone N se trouve et qui se trouverait enclavée injustement entre 2 parcelles en zone U. La Communauté de communes a émis un avis favorable mais sur une bande seulement le long de la voirie.
L'observation N° 168 formait demande le reclassement en zone U de sa parcelle A 302. La Communauté de communes a émis un avis favorable au regard de la délivrance du permis de construire accordé le 07/06/2019 avec une connaissance du risque inondation non avérée pour ce secteur. Toutefois, la localisation de la maison est en zone exceptionnellement inondable donc toute construction nouvelle pour l'habitat est interdite.
L'observation N° 219 formait demande de reclassement de la parcelle ZD13 (situé devant l'école) actuellement classé NE1 en zone A. La Communauté de communes a émis un avis défavorable considérant qu'il s'agit d'un projet communal prévu sur ce site à vocation d'espace vert, en lien avec les équipements public situés à proximité.
L'observation N° 167 formait demande d'autorisation à reconvertir l'exploitation actuelle de sa parcelle A0929 avant la formalisation effective du projet de la zone NY. Avis favorable pour supprimer le secteur NY. Les projets envisagés par le propriétaire seraient des plantations d'arbres, bâtiment agricole et photovoltaïque. Il est précisé que cette parcelle deviendrait une zone agricole. Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées à moins de 50m des constructions agricoles existantes, à l'exception de la construction nouvelle à usage de siège d'exploitation agricole. Concernant les parcs photovoltaïques, ils ne sont pas autorisés en zone agricole.
Les observations N° 184, 196, 208 et 218 attiraient l'attention sur le risque de transformer la vocation actuelle des chemins agricoles en voies urbaines. La communauté de commune a répondu que le chemin d'exploitation agricole au Sud de la zone à urbaniser 1AU à l'Ouest du bourg sera préservée car les orientations d'aménagement et de programmation - Cf. Dossier OAP - p92 indiquent un principe de

création de voie d'accès et de desserte par l'aménagement d'un carrefour, objet d'un emplacement réservé à l'angle de la parcelle ZC0047. Aussi, il sera créé une haie, espace tampon entre le chemin d'exploitation et le futur quartier d'habitat en parallèle du chemin d'exploitation et entre la voie à créer doublée d'une liaison douce. Aucune sortie n'est prévue sur le chemin, il pourra être précisé dans l'OAP une interdiction de sortie sur le chemin d'exploitation. En terme de gestion des flux, deux sorties sont prévues, ce qui va diffuser la circulation plutôt que la concentrer sur une sortie.
L'observation N° 221 formait demande le reclassement en zone U des parcelles A0287 et A0290 classées en zone N. La communauté de communes a émis un avis défavorable pour la A0287 et favorable pour la partie Sud de la parcelle A0290. Effectivement, le découpage de la zone U sur la parcelle A0290 est trop "lâche" au regard du risque, elle sera revue pour être aligné sur la bâti existant.
Par l'observation N° 242, la commune souhaitait la réalisation de nouvelles études pour actualiser les atlas des zones inondables, la réduction du zonage U et l'agrandissement du zonage Ue, la création d'un l'emplacement réservé pour l'agrandissement de l'aire de jeux, la création d'un emplacement réservé pour la création d'une centre de première intervention, la création d'un emplacement réservé pour la création une entrée/sortie sécurisée (à croiser avec le Département) et un espace paysage et le renforcement des dispositions de l'OAP. La communauté de communes a émis un avis favorable. Enfin, avis favorable également pour une identification du changement de destination des parcelles ZB88 ET ZB89 si le bâtiment présente un intérêt patrimonial.
L'observation N° 258 formait demande de classer, sur la parcelle 97 du fief des Rochéres, le bâtiment localisé au nord du moulin dans son ensemble en " bâti avec possibilité de reconstruction" à des fins de logements selon le règlement visé en zone agricole. La communauté de communes a donné un avis favorable pour le changement de destination sous réserve du caractère patrimonial du bâti dont il est question.
L'observation N° 36 ne concerne pas le PLUI-h.

Sept requêtes (observations 56, 107, 112, 126, 158, 205 et 223) portaient sur un reclassement de terrains en zone constructible U. La Communauté de Communes a donné un avis défavorable :
56 Dans le cadre du choix de développement de la commune, qui dispose d'une enveloppe d'extension limitée, ce secteur n'a pas été retenu, au regard des enjeux d'urbanisme et de préservation des espaces agricoles et naturels. Le secteur d'extension prévu est en connexion avec les équipements (réseaux, voirie, bâtiments publics...), les commerces et les services du coeur-bourg.
107 et 223 Les parcelles se situent dans le hameau des Loges. L'enveloppe urbaine a été définie au préalable de la définition de la zone urbaine, en appliquant un contour autour des zones bâties retenues et au plus près du bâti en un premier temps et suivant la réalité du noyau urbain dans un second temps. Toutefois, en zone agricole, les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUi-h.
112, 126, 205 La zone inondable a été identifiée par l'atlas des zones inondables des cours d'eau secondaires en Charente-Maritime (dont le canal et le ruisseau du Curé et leurs affluents) réalisée par l'Etat en Mai 2008. L'Etat est sollicité pour une actualisation de son atlas et mettra en œuvre un diagnostic de la connaissance du risque en 2021.

158 Avis défavorable, au regard de la proximité de l'exploitation agricole et de la difficulté des accès.

L'observation N° 58 n'amène pas de réponse particulière. Toutefois, concernant le développement économique à l'échelle du territoire, l'Etat a fortement critiqué les besoins en extension et en création de secteurs d'activités, dont la zone d'activités au lieu-dit Le Both. C'est pourquoi ce secteur est supprimé. Malgré tout, la commune dispose d'un secteur de densification de l'activité commerciale en centre-bourg.

Un nombre d'observations assez conséquent. L'ensemble des dispositions adoptées pour la commune d'Angliers apparaissent cohérentes avec les orientions principales de ce PUiH, notamment le contour, au plus près du bâti de l'enveloppe urbaine. De nombreuses demandes de reclassement en zone U ne peuvent être satisfaites. Le plus strict respect des zones inondables et zones naturelles cartographiées est apprécié. Une attention particulière devra être apportée a ne pas accroître les difficultés rencontrées par les exploitants agricoles en terme d'accès à leurs parcelles ou de conflit d'usage sur les chemins à vocation agricole. Enfin la suppression du projet de zone d'activités va devoir inciter la commune à concentrer ses efforts sur la densification de l'activité commerciale en centre-bourg.

Commune de Benon

Il y a eu 16 observations pour cette commune dans les registres d'enquête numéros : 6, 7, 8, 9, 14, 30, 51, 57, 109, 118, 122, 148, 170, 186, 191 et 239.
Les observations N° 6, 7, 8, 30, 51, 57, 118 et 148, formaient demandes un reclassement en zone U : La Communauté de communes a donné un avis défavorable, estimant que l'enveloppe urbaine a été définie au préalable en appliquant un contour au plus près du bâti, ces terrains sont hors du périmètre constaté
Elle a donné un avis favorable en réponse à la demande de reclassement en zone U exprimée dans l'observation N° 9.
En réponse à l'observation N° 14, la Communauté de communes a donné un avis favorable pour que la protection boisement remarquable qui était portée sur la parcelle AB0036 soit supprimée.
Les observations N° 109, 122, 186, 191 et 239 concernaient la parcelle B 131, située en zone NT ne permettant pas dans le cadre du PLUI-h , d'exploiter une autre activité commerciale comme précédemment celle d'hébergement hôtelier et touristique : le relai de Benon. Il était demandé de permettre sur cette parcelle, d'ouvrir la possibilité d'étendre à d'autres activités, notamment en tertiaires ou en habitations classiques et services et même en touristique. La Communauté de communes a donné un avis favorable pour élargir les destinations "habitation" - "commerces et activité de service (prévu initialement) - "autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire" et les sous destinations "hébergement" - "hébergement hôtelier et touristique (prévu initialement)" du STECAL, ainsi que l'emprise au sol (500m²) - "bureau"- "centre de congrès et d'exposition" au regard de l'ensemble immobilier existant (2100m²) et la hauteur du bâti à 9m.

L'observation N° 170 concernait la présentation d'un projet d'hébergement insolite sur 2 parcelles de Benon, qui sont situées à l'Abbaye de la Grâce-Dieu sur les parcelles F0042 et F0043. La Communauté de communes a donné un avis favorable pour la création d'un STECAL pour de l'hébergement insolite, en tenant compte de la présence d'une zone humide au Nord de la parcelle F0042 et à proximité de la parcelle F0043. Pour autant ce classement nécessitera l'avis de la CDPENAF.

L'ensemble des dispositions adoptées pour la commune de Benon apparaissent cohérentes avec les orientions principales de ce PUiH, en particulier le respect de l'enveloppe urbaine définie préalablement. En ce qui concerne « le relai de Benon », ex établissement d'hébergement hôtelier et touristique, l'avis favorable donné par la Communauté de communes pour élargir les destinations du STECAL, ainsi que l'emprise au sol au regard de l'ensemble immobilier existant et la hauteur du bâti à 9m va permettre d'ouvrir des perspectives nouvelles et intéressantes au site tout entier.

Commune de Charron

Il y a eu 8 observations pour cette commune dans les registres d'enquête numéros :77, 87, 88, 139, 143, 144, 145 et 152.
Plusieurs requêtes portaient sur un reclassement de terrains en zone constructible U. La Communauté de Commune a donné un avis défavorable pour 3 d'entre-elles, cela concernait les observations 87 (parcelles AC13 et AC132), 143 (A 3749), 146 (AD17,18,21) ; estimant que l'enveloppe urbaine ayant été définie au préalable en appliquant un contour au plus près du bâti, ces terrains sont hors du périmètre constaté. Pour l'observation 88 la parcelle est déjà en U et pour la demande 152 (parcelles AH 175 et 178) un permis a déjà été octroyé.
La demande 144 (WB 330,32,33) porte sur une extension de hameau isolé. La CdC y a répondu défavorablement pour éviter la dispersion du bâti, de plus les terrains sont en zone submersible.

L'observation 190 déposée par la commune concerne des demandes de créations d'emplacements réservés au bénéfice de la commune :

1. pour la création de la piste cyclable pour relier Charron à Esnandes et le stationnement.
2. pour l'agrandissement de l'emprise de la salle des fêtes, la partie sud est en zone Rs3 du PPRN.
3. pour le déplacement de la mairie, seule la zone urbaine est constructible, la partie Sud étant en zone RS3 du projet de PPRN.
4. pour l'agrandissement des trottoirs et la création d'un parking Rue Pasteur.

La Communauté de Communes a donné un avis favorable sur ces 4 sujets.

Des réductions de surfaces à urbaniser ont été quantifiées et indiquées dans le projet soumis à enquête suite aux observations de la DDTM, mais n'ont pas été localisées avec précision sur le plan définitif. En réponse la C.d.C. nous indique que :
« *Les études portant sur la modification des pièces du dossier du projet de PLUi-h arrêté, notamment*

les plans de zonages, seront réalisées dès le mois de Février-Mars 2021 avec les bureaux d'études (la cheffe de projet étant en chômage partiel à ce jour) pour approbation du PLUi-h au Conseil Communautaire du mois de Mai 2021. En effet, il s'agit de réaliser les travaux de production de manière concentrée afin d'éviter les erreurs en travaillant au coup par coup. La modification de la zone 1AU du secteur du château sera réalisée de manière fine. Il n'y a pas de remise en question de la suppression d'une partie de la zone 1AU, considérant le Sud en zone rouge du PPRN et la nécessité de la continuité urbaine à réaliser. Depuis le mémoire en réponses, le CAUE17 est missionné pour la délimitation à opérer sur ce secteur pour une diminution d'environ 3ha, selon la configuration urbaine la plus cohérente et la définition d'une nouvelle OAP. »

Les zones Nr de Charron ne feront pas l'objet d'un nouveau zonage nous répond la C.d.C. Il n'y aura pas de modification de la zone Ac dédié au projet de maraichage dans la Zone de Solidarité de Charron. C'est la règle écrite qui sera complétée pour permettre l'implantation de bâtiments. Il n'y aura donc pas une coupure d'urbanisation. Nous en prenons acte.

L'ensemble des dispositions adoptées pour la commune de Charron apparaissent cohérentes avec les orientions principales de ce PUiH, notamment la préservation des espaces naturels et l'identification des zones soumises au risque de submersion. Par contre il devra être tenu compte des réductions de surfaces d'extensions, ce qui a été acté par la Communauté de Communes, à savoir la maitrise du foncier, avec le retrait de trois hectares de zone 1 AU, cela répond en partie à l'observation de l'Etat sur des prévisions trop élevées de croissance démographiques. La nouvelle délimitation de la zone à urbaniser n'a pas été définie, il sera nécessaire de veiller à la cohérence de la composition urbaine, mission à laquelle devrait participer le CAUE. Nous devrons mettre une réserve sur ce sujet.

Commune de Courçon

Il y a eu 15 observations sur cette commune.

1- 4 observations concernent la même pétition : 2 propriétaires (Obs 159 et 157) constatent que leurs parties de parcelles sont en EBC en liaison avec l'emprise réservée pour un boisement piétonnier. Plus une pétition pour ce même problème, signée par les riverains de cet emplacement réservé (Obs 238 et 180).

La CdC maintient les parcelles classées en EBC, mais donne un avis favorable pour l'abandon de l'emprise réservée.

2- Les observations n° 27-28-120-123-202-241 demandent un reclassement en zone U : La CdC donne un avis défavorable, estimant que l'enveloppe urbaine a été définie au préalable en appliquant un contour au plus près du bâti, ces terrains sont hors du périmètre constaté.

3- L'observation n° 26 de Monsieur SMONIOSKI obtient un avis favorable et les deux parcelles concernées redeviennent donc constructibles, car elles ont fait l'objet d'une procédure antérieure sans opposition.

4- L'observation n°25 de Monsieur MEZA , obtient un avis en partie favorable (densification possible dans le respect du caractère rural et patrimonial du lieu, harmonisation du linéaire de la zone U).

5- L'observation n°226 de Mayliss BROUILLET contestait la constructibilité de parcelles jouxtant le cimetière : La CdC donne un avis en partie favorable à cette demande compte tenu des enjeux écologiques évoqués et propose un nouveau découpage permettant de classer des parties de parcelles en zone N.

6- L'observation n°29 de Monsieur IZAMBART trouve une réponse positive pour l'autorisation de construire un hangar en zone Ap, suivant les règles de ce zonage.

7- L'observationn°121de Messieurs NAULET et DRAPEAU désireux d'implanter leurs activités commerciales sur la parcelle 294 ne peut recevoir d'avis favorable car cela reviendrait à créer un nouveau secteur d'activités pour la commune, en périphérie du centre bourg, ce qui est contraire au DAC (Document d'Aménagement Commercial) du SCOT du pays d'Aunis. Mais à l'issue de la dernière permanence Madame la Maire a signalé qu'une proposition de localisation pouvait être faite en centre bourg à ces deux entreprises.

Les propriétaires concernés par les points 3-4-5-6 éprouveront le grand soulagement d'avoir été entendus par la commune et la C.d.C.

Mais on peut regretter l'abandon de l'emprise réservée pour la création de cheminement piétonnier qui permettait, à mon avis, une évolution intéressante du schéma de circulation piétonne à l'intérieur d'un ilot bâti de la commune : les emplacements réservés sont toujours très mal compris par les propriétaires qui se sentent dépossédés d'une partie de leurs biens, alors que rien ne change pour eux tant que leur bien n'est pas vendu : il y a un manque manifeste d'information à ce sujet.

Hormis ce point de détail, les dispositions adoptées pour la commune de Courçon apparaissent cohérentes avec les orientations principales du PLUiH.

Commune de Cram-Chaban

Il y a eu 11 observations pour cette commune dans les registres d'enquête numéros : 2, 81, 89, 90, 131, 147, 156, 174, 201, 269 et 277.

Les observations N° 2, 81, 90 et 174 formaient demandes un reclassement en zone U : La Communauté de communes a donné un avis défavorable, estimant que l'enveloppe urbaine a été définie au préalable en appliquant un contour au plus près du bâti, ces terrains sont hors du périmètre constaté.

Elle a donné un avis favorable en réponse à la demande de reclassement en zone U exprimée dans les observations N° 156 et 201

L'observation N° 89 formait demande de classement en zone U de la totalité de la parcelle AB 466 en zone U afin de pouvoir réaliser un garage et une piscine. La Communauté de communes a donné un avis favorable en partie : Avis favorable en partie car en zone naturelle, les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUi-h. Au regard du trait de zonage très proche du bâti et sur le bâti, il sera procédé à un recul de la zone urbaine plus cohérent

avec le bâti existant, englobant la partie Ouest de la parcelle AB0466 comme demandé et légèrement sur la partie Est.
L'observation N° 131 formait demande de classement en zone U de la totalité de la parcelle AB 411. La Communauté de communes a donné un avis favorable car l'arrêté de permis de construire a été accordé le 8 Octobre 2018 au nom de l'Etat sur la parcelle AB 411 pour la construction d'un chalet de 48m² en fond de parcelle. Toutefois, si le PC devait être modifié, il sera préféré une délimitation de la zone U la proche de la zone bâtie existante, la zone naturelle s'ouvrant vers le marais.
L'observation N° 147 proposait la réduction de la zone urbaine en supprimant la partie de la parcelle AB0072 en zone U permettant que le trait de la zone U suive le contour de la parcelle, une partie de la parcelle AB0074 correspondant à un fonds de jardin, une partie de la parcelle AB0084 correspondant à un fonds de jardin et la parcelle AB0342 en frange avec le marais uniquement dans le respect de l'enveloppe bâtie et considérant d'autre part, que les terrains concernés présentent un potentiel agricole. La Communauté de communes a donné un avis favorable. Avis défavorable en revanche pour la parcelle AB0073 comprenant une piscine.
L'observation N° 269 exprimait plusieurs demandes dont certaines satisfaites par ailleurs (voir 156 et 131). La demande 3 portant sur la suppression de la zone U pour les parcelles AB0073, faute d'accessibilité a reçu un avis favorable de la Communauté de communes. La demande 4 pour mettre en zone urbaine des bâtiments agricoles ne peut être envisageable pour la Communauté de communes car le bâti est recensé par la Chambre d'Agriculture comme étant du bâti agricole ; tout bâti agricole est en zone agricole, sauf à démontrer que ce bâti n'a plus sa vocation agricole. La Communauté de communes donne un avis favorable à la demande 5, justifiée par le fait que les données de la Chambre d'Agriculture mette en avant les bâtiments agricoles et sièges d'exploitations et que n'y sont pas recensés ceux des parcelles A468-469-416-333, d'où leur classement en zone U à l'inverse des autres bâtis. La demande 6 sur les clôtures sera modifiée car comportant une erreur sur la hauteur. La demande 7 sur la nécessité de précision sur l'emprise au sol autorisée pour des extensions d'annexes sera précisée également.
L'observation N° 277 exprimait une remarque portant sur une nouvelle attractivité de la commune compte tenu du contexte sanitaire, du réseau d'assainissement collectif et de la fibre. Il est demandé de pouvoir revoir le zonage sans une nécessité d'extension urbaine. L'objectif est l'accueil modéré d'une nouvelle population. A ce stade de l'élaboration du PLUi-h, ces demandes pourront trouver sens lors d'une modification ou révision du PLUi-H, après l'élaboration du SCOT La Rochelle - Aunis.

L'ensemble des dispositions adoptées pour la commune de Cram Chaban apparaissent cohérentes avec les orientions principales de ce PUiH, notamment le contour, au plus près du bâti de l'enveloppe urbaine qui a été dans certains cas réapprécié ainsi que les décisions conduisant à la préservation des espaces naturels (marais).

Commune de Ferrière

Il y a eu 7 observations sur cette commune (dont un doublon) donc 6.

1- Les observations n° 54,217 et 113 demandent un reclassement en zone U : la CdC donne un avis défavorable, estimant que l'enveloppe urbaine a été définie au préalable en appliquant un contour au plus près du bâti, ces terrains sont hors du périmètre constaté. Pour l'observation n°113 : l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière correspond au besoin de la commune.
2- L'observation n° 262 demande un reclassement de U en A : demande non acceptée car le siège d'exploitation est à plus de 50 m et le permis d'aménager a déjà été accordé en 2019.
3- L'observation n° 38 de Mme VALENTIE obtient un avis favorable, compte tenu d'une déclaration préalable de division avec une non opposition en date du 28 Août 2019 et parcelles desservies en eau et électricité.
4- L'observation n°173 concerne la demande de classement d'arbres et de haies existantes : la réponse de la CdC est favorable pour classer 2 marronniers et protéger la haie existante.
5- L'analyse de la capacité de densification demandée par la DDTM a été réalisée pour cette commune.
Le plan de zonage la zone d'activité sera modifié à la demande de la DDTM et de la Chambre d'Agriculture avec la suppression des zones 2AUX et 1AUX et ce dossier sera finalisé dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUih » à compter du mois de Février 2021. Il n'y a pas de remise en question de cette validation

Ces dispositions adoptées pour la commune de Ferrière apparaissent cohérentes avec les orientations principales du PLUiH si l'on tient compte des réductions de surfaces d'extensions urbaines qui ont été actées par la CdC, mais en tenant compte également des projets déjà en partie réalisés. Nous ne pouvons qu'être très favorable au maintien des deux marronniers et de la haie évoqués par l'observation n°173.
La modification de zonage concernant la zone d'activité est en cours et répond aux demandes de la DDTM et de la Chambre d'Agriculture mais doit encore être finalisée. (Pas de réserve de notre part, puisqu'il n'y a pas de remise en question de cette validation.)

Commune de La Grève sur le Mignon

Il y a eu 12 observations sur cette commune.

1- Les observations n°62-130-154-76 concernent des parcelles situées dans des hameaux demandant un reclassement en zone U : mais le SCOT n'autorise pas l'extension de l'enveloppe urbaine des hameaux, et ces parcelles ne sont pas non plus situées en « dents creuses » : la CdC donne un avis défavorable.
2- les observations n°65-66-67-216 et 215 demandent un reclassement en zone U : La CdC donne un avis défavorable, estimant que l'enveloppe urbaine a été définie au préalable en appliquant un contour au plus près du bâti, ces terrains sont hors du périmètre constaté.

3- L'observation n°63 obtient un avis défavorable car le terrain concerné est en zone N
4- L'observation n°64 de Mr CHAMARRE pour deux parcelles en N et demandées en U obtient un avis favorable afin de permettre le développement et le maintien de l'activité, le zonage adapté devenant un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) : la commune a bien conscience que le périmètre devra être le plus limité possible, le projet devra être soumis à l'avis de la CDPENAF (La Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers)
5- L'observation n°171 émane de la Commune qui souhaite proposer des espaces réservés supplémentaires et plus particulièrement autour des points d'eau, trous de bri, mares et étangs, et souhaite cartographier des arbres remarquables ainsi qu'un puits. La CdC donne un avis favorable pour l'identification de tous ces espaces très bien identifiés par la commune. En revanche, la CdC donne avis défavorable pour le déclassement de zones fréquemment inondées car cet alea est caractérisé par plusieurs critères et il sera demandé à l'état une actualisation de son atlas pour mettre en œuvre un diagnostic de la connaissance du risque en 2021.

Ces dispositions adoptées pour la commune de La Grève sur le Mignon apparaissent cohérentes avec les orientations principales du PLUiH si l'on tient compte des réductions de surfaces d'extensions urbaines qui ont été actées par la CdC. Elles tiennent compte aussi de la réalité économique du terrain. La Commune a apporté une coopération précise dans la préservation des espaces naturels.

Commune de Le Gué d'Alleré

Il y a eu 7 observations pour cette commune dans les registres d'enquête numéros : 84, 85, 86, 135, 195, 263 et 264.
Les observations N° 84, 85, 86, 135 et 195 formaient demandes un reclassement en zone U : La Communauté de communes a donné un avis défavorable, estimant que l'enveloppe urbaine a été définie au préalable en appliquant un contour au plus près du bâti, ces terrains sont hors du périmètre constaté.
L'observation N° 263 exprimait plusieurs demandes. Tout d'abord, remettre les parcelles ZA274-ZA148-ZA147-ZA263 dans la zone UX, considérant que ça redonnera la forme originelle de cette zone, lui redonnera sa cohérence et réduira la densification. La Communauté de communes a donné un avis favorable. La demande 2 était relative au reclassement en zone U d'un certain nombre de parcelle et la Communauté de communes a donné un avis défavorable considérant que ces parcelles constituent un secteur d'extension d'environ 3 500m², soit 4 000m² comprenant la dent creuse (en partie sur la parcelle ZA0067). La commune dépasse sa production de logements de 16 logements selon les projections démographiques, soit un dépassement d'enveloppe de 9 000m².
Avis défavorable également pour classer en zone d'urbanisation future (2AU) les parcelles ZA67-68-584-583-578-580, remettant en cause le développement initial et la projection démographique prévus pour ces 10 prochaines années. Toutefois, le trait de la zone U proche de certains bâtis pourra être décalé (A0580-A0578). Avis défavorable encore pour classer en zone 2AU la parcelle ZA0071.

Pour le reste, la Communauté de communes a donné un avis favorable pour supprimer les emplacements réservés N°70 (extension stade) - 78 (aménagement du carrefour) - 73 (extension écoles) - 72 (liaison piétonne vers l'école), pour ajouter la parcelle ZA0077 en emplacement réservé et un zonage UE pour la construction d'une salle de fête sur 4 000 m² (le reste sera un espace de loisirs : piques niques - terrains de boules... à mettre en zone spécifique). Avis favorable enfin pour mettre en zone naturelle la parcelle ZA0687 (erreur de section cadastrale - plutôt C0687).
L'observation N° 264 faisait état de plusieurs remarques auxquelles la Communauté de commune a apporté les réponses suivantes : 1. Habitat social : la réalisation de logements sociaux représente, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Aunis, 5% de la production totale des logements, soit 144 logements. Elle se fait suivant l'armature territoriale et des enjeux de remise sur le marché des logements vacants, dont le Programme d'Orientation et d'Actions du volet Habitat en sera la traduction par des actions (il est question notamment d'actions sur la remise de logements vacants sur le marché et de dispositif d'aides pour le parc privé) - Cf. POA. 2. Utilisation du foncier disponible : il s'agit effectivement de l'enjeu de demain pour lequel le PLUi-h œuvre par le recensement des dents creuses mobilisables, des friches et des logements vacants, poursuivis dans le cadre de la politique de l'habitat. 3. Eau et environnement : le zonage agricole peut permettre les réserves de substitution ; toutefois, aucun projet n'est recensé sur Aunis Atlantique dans le PLUi-h. 4. Epandage des produits phytosanitaires : ce sujet ne peut pas être pris en charge concrètement aujourd'hui dans le PLUi-h, cependant la plupart des nouvelles opérations exigent, par le biais des OAP, la plantation de haies sur leur pourtour. Il ne s'agit d'une règle d'urbanisme, mais de dispositions dans le Code Rural. Ce sujet émane d'un pouvoir de police spécial.

Ces dispositions adoptées pour la commune du Gué d'Alleré apparaissent cohérentes avec les orientations principales du PLUiH, considérant d'une part le strict respect de l'enveloppe urbaine définie au préalable, d'autre part le refus de reclassement de parcelles caractéristiques d'extension en bordure de village ou encore d'agrandissement des zones 2AU. A noter également des demandes assez conséquentes mais légitimes de modification d'espaces réservés consécutives au changement récent d'équipe municipale.

Commune de La Ronde

Il y a eu 9 observations spécifiques à cette commune dans les registres d'enquête numéros :18,19, 20, 21, 22, 23, 24,37 et 272.
La totalité des requêtes portaient sur un reclassement des terrains en zone constructible U. La Communauté de Communes a donné un avis défavorable pour 8 d'entre-elles, cela concernait les observations 19 (WC 0004), 20 (WC 158), 21(WO168 et 165), 22 (W3062, 3061, 3157), 23 (B 60), 24 (B 95,96) et 272 (WB 10) ; estimant que l'enveloppe urbaine ayant été définie au préalable en appliquant un contour au plus près du bâti, ces terrains sont hors du périmètre constaté. La demande particulière 37 concerne

l'extension d'un terrain de camping et d'un logement de fonction, ces parcelles étant en zone inondable, il n'est pas souhaitable d'y répondre favorablement.
La demande numéro 18 porte sur 5 parcelles, la CdC a estimé qu'une partie des terrains concernés était bien à l'intérieur du périmètre urbain et que leur constructibilité était souhaitable afin de répondre aux objectifs de densification et en comblement des dents creuses. Aux vues des photos aériennes ces considérations nous semblent pleinement justifiées. Cela porte sur les parcelles B0292 et B0291 qui ne pourront être constructibles que pour leurs parties Sud afin de respecter l'alignement du zonage U et les parcelles B3126 - B3127 - B0293 qui seront en zone U mais avec les règles de la zone U dite « inondable exceptionnelle ».

L'ensemble des dispositions adoptées pour la commune de La Ronde apparaissent cohérentes avec les orientions principales de ce PUiH, à savoir la maitrise du foncier, la préservation des espaces naturels et la densification des bourgs et villages.

Commune de La Laigne

43 observations ont été recensées sur cette commune : c'est le nombre le plus élevé d'observation déposées par rapport aux autres communes (de 6 à 24 observations). Il faut noter de nombreux doublons et la même famille a déposé pas moins de 15 observations sur plusieurs sujets.

1- Les observations n° 59-70-72-75-33-32-34-17-108-224-229-222-183-164-194-265-117-204 concernent des demandes de reclassement de terrains en zone constructible U. La CdC donne un avis défavorable estimant que l'enveloppe urbaine définie au préalable applique un contour au plus près du bâti. Toutes les parcelles citées sont situées en dehors de ce périmètre.

2- L'observation n°55 de Mr DANSART obtient la précision que le garage projeté reste possible sans changement de zonage.

3- L'observation n°71 de Mr PAGEOT pour reclassement en U n'est pas recevable car sa parcelle est située dans un hameau (disposition du SCOT) Il en est de même pour l'observation n°142 de Mr APREVIL

4- L'observationn°31 de Mme Marie Noëlle JERECZEK obtient un avis favorable pour reclassement en U (en 1AU pour 6000 m2) compte tenu que la zone 1AU au Nord de la commune est supprimée, et transférée sur sa parcelle.

5- Le point ci dessus concerne les observations n° 194 et 68 de la famille WACRENIER qui demandaient la suppression de cette zone 1AU , trop proche de l'exploitation agricole de Monsieur Guillaune WACRENIER.

6- L'observation n°204 émise par la mairie reçoit les réponses explicatives de la CdC concernant les zones en U, la zone 1AU au nord de la commune sera supprimée et transférée, les demandes concernant le petit patrimoine seront prises en compte et pour les zones inondables, l'étude hydraulique communiquée par la commune sera intégrée. Mais il n'y aura pas de modification concernant la hauteur des clôtures (décidée

collégialement en comité de pilotage). Les distances de protection vis à vis des pesticides n'est pas pris en compte dans le règlement du PLUi

7- L'observation n° 3 (moulin des Jobes) obtient un avis défavorable sur sa demande de changement de zonage, mais son observation n°110 formulée autrement en demandant un changement de destination, obtient un avis favorable sous réserve du caractère patrimonial du bâti agricole. L'observation n° 69 obtient également un avis favorable au changement de destination, sous les mêmes conditions.

8- L'observation n° 74 de Mr CHAMPSEIX obtient un avis favorable pour déclassement de son bâtiment (dont les photos démontrent qu'il est déjà parfaitement restauré)

9- Des réponses explicatives sont apportées par la CdC aux différents points abordés par Mr et Mme PREUSS dans leurs 15 observations déposées.

Le nombre important d'observations déposées par les habitants de cette commune, relayées d'ailleurs par Mr le Maire, doit sans doute trouver son explication par un déficit de concertation préalable, ou en tout cas, décalée dans le temps ? Le choix initial de la zone 1AU au Nord de la commune n'était pas le bon, très vite contesté par ailleurs par le département et par les riverains. Son transfert sur la parcelle située au débouché de la rue centrale du lotissement communal paraît plus logique, en accord avec la propriétaire concernée.

L'ensemble des dispositions retenues in fine par la commune et la CdC sont cohérentes avec les orientations principales du PLUiH et la CdC s'est attachée à donner des réponses explicatives circonstanciées à toutes les demandes.

Commune de Longèves

Il y a eu 5 observations concernant cette commune dans les registres d'enquête numéro 96, 100, 101, 178 et 179, (les 97et 98 sont des doublons). Quatre requêtes portaient sur un reclassement des terrains en zone constructible U et une pour un projet d'hébergement de loisirs, la 179.

La Communauté de Communes a donné un avis défavorable pour les observations 96 (parcelles AD 15, 8, 6), 100 (parcelles AC42 AC 39 AC41 près du terrain de sport), 101 (parcelle AD 8), 178 (parcelle ZD 86) ; estimant que ces terrains sont hors du périmètre constituant l'enveloppe urbaine définie au préalable. Le demande d'installation de yourtes en zone Naturelle ne peut être autorisée où les habitations légères de loisirs sont interdites ; ce secteur est protégé en tant que réservoir bocager au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. (Zone naturelle en continuité du marais mouillé) ; le classement ne peut donc pas être modifié.

L'ensemble des dispositions adoptées pour la commune de Longèves sont cohérentes avec les orientions principales de ce PUiH, à savoir notamment la maitrise du foncier et la préservation des espaces naturels et des zones humides.

Commune de Marans

Il y a eu 5 observations de la part de particuliers concernant cette commune dans les registres d'enquête numéro 4, 11, 12 et 151, 162 et 231 ; il y a eu un mémoire déposé par la liste d'opposition au sein du conseil municipal « Agissons pour Marans » et une liste de remarques déposée par la municipalité, numéro 235.
Observation 4 (AN0030) Avis défavorable de la CdC, la parcelle est dans une zone soumise au risque de submersion marine.
Observation 11 (AL 44- AL45) demande d'autorisation pour créer une salle de spectacle d'art du cirque : Avis CdC favorable ; le projet pourra faire l'objet d'un zonage spécifique, soit un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) tenant compte de la zone inondable au projet de PPRN au sud de la parcelle. Le porteur de projet devra prendre l'attache du Conseil Départemental pour l'entrée et la sortie sur la RD137 et le projet devra être explicité avec précision pour définir les règles de hauteur et d'emprise au sol. La création d'un STECAL, doit être soumis pour avis à la CDPENAF.
12 et 151 (ZV195) Avis défavorable de la CdC , parcelle hors de l'enveloppe urbaine définie et dans le périmètre d'exposition aux risques, au regard du Plan de Prévention des Risques technologiques (Usine SIMAFEX).
162 (AN27) Avis défavorable de la CdC la parcelle a été classée en zone Ap, Agricole protégée concernée par la Zone Humide du Marais Poitevin. Elle est aussi soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques Naturels.
231 (ZV218), parcelle déjà en zone constructible pour partie destinée à l'usine Tipiak et l'autre partie pour une future zone d'habitat ; il n'y a donc pas lieu de modifier le zonage.

La nouvelle municipalité et la liste d'opposition « Agissons pour Marans » ont déposé l'une et l'autre un mémoire pour modifier les dispositions du PLUiH tel qu'il avait été arrêté. Plusieurs de ces remarques convergent dans le même sens et se recoupent :

- L'abandon du projet de déplacement de l'aire de sport avec son chemin d'accès.
- La réduction de l'OAP4 « Front de Sèvre » au vu de l'avis du département
- Avis favorable pour réduction des zones à urbaniser sur la commune de Marans, répondant pleinement aux avis des personnes publiques associées.

En outre la commune demande la création d'une OAP sur l'aire de l'Intermarché.

Tous ces points ont fait l'objet d'un avis favorable de la Communauté de Communes. Plusieurs de ces observations se recoupent avec les demandes formulées par l'Etat ou le Département, qui avaient déjà acté favorablement en décidant de ne plus avoir de projet d'habitat et d'emplacement réservé N°12 "Aménagement de la place du port" et de réduire l'OAP N°4 portant sur le front de Sèvres ; de supprimer l'emplacement réservé (ER) N°6 "création de voirie" ; de même pour l'ER 9 "construction des stades de football et de rugby".

Pour le contournement routier de Marans la CdC a suivi les recommandations du Département en prévoyant d'intégrer la phrase suivante dans le règlement : « le contournement de Marans, du fait des contraintes environnementales, aura un tracé

situé dans le fuseau de 300 mètres autour de l'un des deux tracés matérialisés donnés par le département.
Toujours à la demande du département la CdC a décidé de conserver dans le domaine du collège la parcelle AD 139.
Comme l'Etat l'a demandé le secteur « St François » 1AUXc sera réduit à la stricte extension de la ZACOM prévue par le DAC, soit une réduction d'environ 1,17 ha.
La CdC a donné un avis défavorable à la création d'un emplacement réservé pour relier le Bois Dinot au centre-ville.

Les dernières modifications demandées sont importantes, ainsi l'ensemble des dispositions adoptées pour la commune de Marans deviennent cohérentes avec les orientions principales de ce PUiH, à savoir notamment la maitrise du foncier, la cohérence de la zone urbaine et la préservation des espaces naturels et des zones humides. Sous réserve de retranscrire dans la version définitive du PLUiH l'ensemble des propositions qui ont été validées par la CdC en réponse aux observations du public et à celles des PPA, nous ne pouvons qu'être très favorable à ce nouveau projet.

Le sujet de l'aire d'accueil des gens du voyage est abordé séparément. (Observations N°35, 233, 235, 236 et 237)

Commune de Nuaillé d'Aunis

Il y a eu 5 observations pour cette commune dans les registres d'enquête numéros : 61, 129, 138, 192 et 274.
La Communauté de communes a donné un avis défavorable à la demande exprimée dans l'observation N° 61 considérant que la zone 1AU dont fait partie la parcelle concernée est au plus près de l'exploitation agricole en tenant compte d'un périmètre de protection de 50m. Le périmètre de la zone 1AU a été optimisé au maximum en tenant compte de la réglementation. L'avis de la Chambre d'Agriculture pour le zonage de votre parcelle est défavorable ne permettant à l'exploitation de maintenir de manière pérenne son activité. Il ne peut donc être rajouté la portion Nord-ouest de la dite parcelle en zone 1AU, en contact direct avec les bâtiments agricoles. Cette exploitation est toujours en activité à ce jour.
L'observation N° 129 concernait la demande de modification du placement de la zone non inondable du lieu-dit Parçay considérant que la zone non inondable déterminée par le PLU existant est exacte au niveau de sa superficie mais qu'elle doit être remontée sur le plan au niveau des habitations. La Communauté de communes a donné un avis défavorable, sous réserve de la donnée fournie par l'Etat, garant des Atlas des Zones Inondables du bassin du Curé et de ses affluents. La trame de la zone inondable est issue d'une donnée par Système d'Information Géographique communiquée par l'Etat. Il ne pourra être remis en question ce zonage sans attache du service compétent de la DDTM. Un diagnostic complet de la connaissance du risque inondation sera opéré par l'Etat.
L'observation N° 138 avait trait à plusieurs demandes de la commune. La Communauté de communes y a apporté les réponses suivantes : 1. Règlement écrit : Avis favorable

pour réduire la hauteur à 9m avec dérogation possible si hauteurs voisines supérieures en zone U - UE - UT + Avis favorable pour détailler le règlement du périmètre de l'ancien bourg repéré au titre de l'art. 151-19 pour : exiger que les coffrets techniques (Pompe à Chaleur par ex) soient intégrés dans la construction nouvelle et non visibles depuis l'espace public pour le bâti ancien - Avis favorable également pour interdire le changement d'affectation des commerces existants situés autour de la place du four, avec nécessité de localisation exacte des commerces à préserver. 2. Règlement graphique : Avis favorable sous réserve de la confirmation de la DDTM - Avis défavorable pour reclasser les parcelles n°273-274-275 situées en lisière sud du centre bourg en secteur sauvegardé et zone N, le règlement de la zone N permet les extensions modérées et les annexes à l'habitation existante, cohérence de la règle avec la volonté de préservation du caractère patrimonial. La zone U n'est pas adéquate car ne permettrait pas de maintenir le caractère patrimonial du site, avec le risque de construction d'habitation individuelle. En revanche, s'il y a une destination spécifique, un STECAL pourra être proposé. 3. Emplacements réservés : Avis favorable pour maintenir un ER sur la parcelle n°97 intitulée Place du four - Avis favorable pour les ER N°93 et 94: intervertir les deux désignations. 4. OAP : Avis défavorable à la proposition sur l'OAP n°2. Elle est obsolète puisqu'un permis d'aménager a été accordé ; le PA a été accordé après l'arrêt du PLUi-h, il n'est pas envisageable de mettre ce secteur en zone U car les travaux ne sont pas achevés et les constructions non réalisées. Il s'agit donc d'un projet qui se finalisera durant la durée du PLUi-h. Avis favorable en revanche à la proposition d'OAP sur une surface de 13500 m2 env. en zone 1AU dont 7000 m2 en zone U au projet de PLUi-h. L'OAP devra être classée dans son entièreté en zone 1AU ; la commune bénéficiant de 5000m² d'enveloppe en extension urbaine non utilisée.
L'observation N° 192 avait trait à plusieurs demandes. La Communauté de communes a donné un avis favorable pour corriger l'emplacement réservé N°95 au bénéfice de la commune de Nuaillé d'Aunis, un avis défavorable pour reclasser les parcelles nommées en zone agricole en centre-bourg : certaines parcelles sont dans l'unité foncière de l'exploitation agricole existante, elles sont donc classées en zone agricole. La zone 1AU d'extension urbaine ne peut se situer qu'à 50m du bâti agricole afin de respecter un périmètre de protection entre l'exploitation agricole et les futures habitations. Avis favorable ensuite pour rendre constructibles les parcelles AA404 -465 correspondant à une observation de la commune, projet d'aménagement global d'entrée de centre-bourg. Avis défavorable pour l'identification d'un emplacement réservé pour la création d'une voie pour assurer une continuité entre l'impasse du midi et le chemin du château. Avis défavorable pour le zonage lié à la création d'une salle polyvalente en périphérie du centre-bourg (terrain communal existant le long de la route vers Saint-Sauveur). Avis défavorable enfin pour l'élargissement de la rue principale et la création d'une voie de contournement, n'étant pas de compétence communale.
L'observation N° 274 relatait une demande de constructibilité de la parcelle ZN0049. La Communauté de communes a donné un avis favorable via la zone 1AU à urbaniser. Cette parcelle dispose en effet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble selon des principes définis au préalable pour l'aménagement global du site.

L'enquête a enregistré peu d'observations sur ce territoire. L'ensemble des dispositions adoptées pour la commune de Nuaillé d'Aunis apparaissent cohérentes avec

les orientions principales de ce PUiH, à savoir la maitrise du foncier, la préservation des espaces naturels et agricoles. A noter dans les derniers échanges entre la commune et la Communauté de communes une exigence marquée de la commune pour pouvoir assurer une meilleure qualité de vie des habitants, un plus grand respect de l'environnement et le maintien voire l'accroissement d'une activité économique souhaitée. Les demandes n'ont pas pu être toutes satisfaites. L'avis favorable à la proposition d'OAP sur une surface de 13500 m2 env. en zone 1AU dont 7000 m2 en zone U au projet de PLUi-h, la commune bénéficiant de 5000m² d'enveloppe en extension urbaine non utilisée, permettra de favoriser l'évolution démographique attendue et de renforcer l'activité de la commune.

Commune de Saint Cyr sur le Doret

Il y a 7 observations à retenir sur cette commune, compte tenu d'un doublon.

1- Les observations N°91-93-94 et 15 demandent un reclassement des terrains en zone constructible mais avis défavorable de la C.d.C. car ces terrains sont situés dans des hameaux (Le SCOT n'autorise pas l'extension urbaine des hameaux)

2- Les observations n° 95 et 225 demandent un reclassement des terrains en zone constructible mais obtiennent un avis défavorable de la CdC estimant que l'enveloppe urbaine a été définie au préalable en appliquant un contour au plus près du bâti, et ces terrains sont situés hors du périmètre défini.

L'ensemble des dispositions adoptées par la commune de Saint Cyr du Doret et la CdC sont cohérentes avec les orientations principales de ce PLUiH à savoir la maitrise du foncier, la préservation des espaces naturels et la densification des bourgs et des villages.

Commune de Saint-Jean de Liversay

Il y a eu 15 observations pour cette commune dans les registres d'enquête numéros : 13, 39, 79, 80, 114, 140, 169, 175, 176, 177, 181, 198, 206, 212 et 261.
Les observations N° 13 et 212 concernaient une demande de reclassement de 2 parcelles (ZW61 et D2837) en zone U. La Communauté de communes a émis un avis favorable en partie. Les parcelles se situent dans le hameau de Sourdon. L'enveloppe urbaine a été définie au préalable de la définition de la zone urbaine, en appliquant un contour autour des zones bâties retenues et au plus près du bâti en un premier temps et suivant la réalité du noyau urbain dans un second temps. Ces parcelles peuvent être considérées comme des dents creuses sur la partie Nord, encadrées par les parcelles ZW0056 et D2685. Le zonage U s'alignera sur le zonage de la parcelle D2685, et les fonds de jardins resteront en zone agricole, afin d'assurer une zone tampon avec la zone agricole cultivée.
Les observations N° 39, 79, 80, 114, 176, 181, 198, formaient demandes un reclassement en zone U : La Communauté de communes a donné un avis défavorable, estimant soit que l'enveloppe urbaine a été définie au préalable en appliquant un contour au plus près du bâti et que les terrains concernés sont hors du périmètre constaté, soit

que la parcelle ne constitue pas une dent creuse mais bien un secteur d'extension, soit qu'elle sont situées dans un "petit hameau", pas assez importants pour être éligibles à un zonage U où seuls les logements vacants, les changements de destination seront à l'origine de nouveaux logements. Pour ce qui est des constructions nouvelles, seules les annexes et extensions aux habitations existantes seront admises.
En réponse à l'observation N° 140, La Communauté de communes a donné un avis défavorable pour la mise en place d'un STECAL pour des abris pour du matériel d'entretien des bois de Sourdon et de Luché. Ces parcelles sont en zone naturelle et en zone inondable exceptionnelle et dispose d'une protection au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme portant sur les réservoirs bocagers remarquables. Toutes constructions nouvelles y sont interdites. Avis défavorable également pour la mise en place d'un STECAL pour une ferme pédagogique avec permaculture dans ce site naturel à préserver et en pleine zone inondable dont les constructions sont interdites, sans précision du projet.
En réponse à l'observation N° 169, La Communauté de communes a donné un avis favorable en partie pour retravailler la zone 1AU en conservant la superficie allouée de 0,97ha initialement afin de conserver la haie et d'en créer une nouvelle dans le prolongement, limiter les nuisances entre le silo et les habitations existantes et futures. Cela impliquera l'urbanisation en partie de la parcelle ZK0182. Cette nouvelle configuration pourrait aussi avoir des inconvénients du fait de la configuration de la nouvelle emprise (elle sera réduite donc il restera des enclaves), des accès compliqués (ne pas se retrouver avec une voie en impasse) .... A voir pour plutôt protéger les abords de la rue des Minimes avec un espace tampon végétalisé, et créer un accès à travers la haie pour l'agriculteur ?
Elle a donné un avis favorable en réponse à la demande de reclassement en zone U exprimée dans les observations N° 175,
En réponse à l'observation N° 177, la Communauté de communes a donné un avis favorable pour intégrer en zone U le corps de bâtiments existants uniquement et strictement pour la partie bâtie.
En réponse à l'observation N° 261, la Communauté de communes a donné un avis favorable pour l'installation des ateliers communaux et caserne pompiers à côté de la zone UX en créant un zonage spécifique pour des équipements publics, pour un emplacement réservé pour le projet d'équipements sportifs au bénéfice de la commune, pour un emplacement réservé sur un bâti existant au bénéfice de la commune pour un projet d'équipement public. L'emplacement réservé en bordure de la zone 1AU devra être précisé car il existe déjà des emplacements réservés, notamment l'ER N°17 qui ne correspond à aucun projet du Département et qui sera supprimé. Avis favorable également pour modifier la temporalité de la zone à urbaniser à l'Est, passage en 2AU pour une partie, pour la suppression des 3 arbres abattus pour raison sanitaire, pour zoner l'implantation de la station d'épuration à l'emplacement choisi entre les deux possibilités. Avis défavorable en revanche pour l'intégration des parcelles B913 et B914, pour intégrer en zone urbaine les parcelles de l'EARL de Sourdon (fin d'activités 2021 sur site) et la SCEA Les Tilleuls (en activité (délocalisation prévue à long terme) et nécessitant l'application du périmètre de réciprocité à minima de 50m). En ce qui concerne les extensions des hameaux et la proposition de réduction des zones U, les

éléments n'ont pas été communiqués par la commune. Ils ne peuvent pas être pris en compte.

L'ensemble des dispositions, notamment celles convenues entre la commune de Saint-Jean de Liversay et la CdC sont cohérentes avec les orientations principales de ce PLUiH, même si la commune n'a pu obtenir complète satisfaction. Les demandes exprimées de reclassement en zone U ont été traitées au mieux du principe de maintien de l'enveloppe urbaine définie mais plusieurs avis défavorables ont été émis, soit que les terrains concernés sont hors du périmètre constaté, soit que la parcelle ne constitue pas une dent creuse mais bien un secteur d'extension, soit qu'elle sont situées dans un "petit hameau", pas assez important pour être éligible à un zonage U où seuls les logements vacants, les changements de destination seront à l'origine de nouveaux logements. Une attention toute particulière a été apportée sur le respect cartographique des zones inondables. La zone 1AU sera retravaillée, tant dans sa structure que pour ses accès et abords. la Communauté de communes, par son avis favorable, permettra l'installation des ateliers communaux et caserne pompiers à côté de la zone UX en créant un zonage spécifique pour des équipements publics.

Commune de Saint Ouen d'Aunis

La commune a recueilli 6 observations compte tenu d'une observation en doublon.

1- Les observations n° 52-40-42-41-193 demandent un reclassement des terrains en zone constructible mais obtiennent un avis défavorable de la C.d.C. estimant que l'enveloppe urbaine a été définie au préalable en appliquant un contour au plus près du bâti, et ces terrains sont situés hors du périmètre défini.
2- En revanche l'observation n°161 a pu obtenir une réponse positive (en partie) compte tenu d'un bâti existant (annexe) : la trame de la zone U pouvant être décalée pour englober ce bâti.

La commune de Saint Ouen d'Aunis subit une pression très forte d'extension urbaine de par sa proximité de La Rochelle et l'Etat a émis un avis défavorable sur la croissance démographique projetée de cette commune. Madame le maire en est-elle même très consciente et souhaite consolider les équipements existants sans créer d'opportunités de création de nouveaux logements.
L'ensemble des dispositions adoptées par la commune de Saint Ouen d'Aunis et la CdC sont cohérentes avec les orientations principales de ce PLUiH, avec l'adaptation nécessaire à l'existant pour une des observations.

Commune de Saint-Sauveur-d'Aunis

Il y a eu 10 observations de particuliers pour cette commune dans les registres d'enquête numéros : 43,45, 46, 47, 49, 83, 127 (et doublon avec la 133), 207, 209, 213. Monsieur le maire a déposé un dossier, observation numéro 50, qui demande à examiner 9 sujets dont certains se recoupent avec des demandes de particuliers.

L'observation 127 porte sur le prix d'acquisition d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune. Comme le note la CdC cela dépasse le cadre du PLUi-H.

Sujet 1, demandes d'extension urbaines en zone U faisant l'objet d'une proposition d'avis défavorables de la part de la C.d.C. : 46 (Parcelle YI19 du village du Treuil), 83 (ZT69) et des fonds de parcelles sur la partie ouest de la commune numéros 47 (parcelles ZT238 ZT241), cette dernière observation ayant un avis favorable de monsieur le Maire, 207 (AC335), 209 (ZY59), ces 4 dernières demandes correspondent à des extensions sur des fonds de parcelles.

Sujet 2, demandes d'extension urbaine en U acceptées : Numéro 43 (parcelle ZT 53) demande soutenue par la commune, la Communauté de Communes estime que cette extension peut être justifiée compte tenu de l'abandon d'une autre surface constructible équivalente, cette zone devra faire l'objet d'une OAP « densification ».
Pour l'observation 49 (AB508), la constructibilité de la parcelle ne peut être envisagée que très partiellement, distance non chiffrée, un décalage de 5m environ nous semble possible, proposition faite en accord avec la mairie. Demande de la mairie pour étendre la zone NT1 à vocation d'hôtel-restaurant à proximité de l'échangeur, avis défavorable de la CdC, il n'y a pas de projets immédiats.

Sujet 3, demande de suppression de zones urbanisables en 1 AU : la commune, (observation 50), souhaite remettre en espace agricole une parcelle de plus de 7000m2 située au nord-ouest trop près de la route à 4 voies, Avis favorable de la CdC.
L'observation 210 (AB355), après vérification la parcelle est inaccessible, elle pourra être incorporée à la zone N, avis favorable de la Communauté de Communes.
Observation 213 (Parcelles AC507 AC480 AC 505), les propriétaires souhaitent garder en espace naturel leur propriété, La Communauté de Communes et la Mairie souhaite conserver ces terrains en zone constructible. D'après les propriétaires ces terrains sont partiellement boisés avec des sujets centenaires, même si les parcelles restent en zone 1 AU, un repérage du végétal significatif nous semblerait utile, une partie serait à classer en EBC.

Sujet 4, Monsieur le Maire demande deux extensions pour des besoins spécifiques de la commune, un terrain pour les services techniques et un autre pour l'EPHAD, la communauté de commune donne un avis favorable sous réserve de déterminer le besoin précis en construction.

Sujet 5 Monsieur le Maire demande le classement d'une maison, propriété de la CdC, en bâtiment remarquable (parcelle ZT 235), l'intérêt de cette construction ne semble pas suffisant pour justifier cette mesure. Monsieur le Maire demande également que le périmètre de protection modifié des abords de l'église (Arrêté du 12/07/2012) soit indiqué correctement. Cette demande nous semble évidente, la réponse de la Communauté de Communes est peu compréhensible, le PLUiH ne peut modifier une servitude existante.

La commune de Saint-Sauveur a connu un développement récent important et la proximité de la zone de service située sur la commune de Ferrière va accentuer la pression immobilière. Il est important dans ces circonstances de veiller à bien contrôler l'évolution urbaine. Le projet de PLU sur la commune de Saint-Sauveur y répond en limitant strictement les extensions. Par contre quelques points restent à régler : L'identification de zones boisées ou d'arbres remarquables sera à faire et à reporter sur le plan et le report correct du Périmètre de Protection Modifié.

Commune de Taugon

8 observations ont été déposées sur cette commune mais avec deux doublons. Donc 6 ont reçu des réponses de la C.d.C..

1- Les observations n° 102-104 105 et 78 demandent un reclassement des terrains en zone constructible mais obtiennent un avis défavorable de la C.d.C qui estime que l'enveloppe urbaine a été définie au préalable en appliquant un contour au plus près du bâti, et que ces terrains sont situés hors du périmètre défini.

2- L'observation n° 103 obtient des réponses explicatives concernant la constructibilité en zone Ap

3- L'observation n°149 (et doublon 153) indivision BALLANGER, obtient une réponse très circonstanciée « mixte » c'est à dire en partie positive : la bande le long de la rue constituant une dent creuse est bien constructible et les droits acquis sont conservés.

4- Des réponses explicatives sont données à Madame GANNE (ancienne Maire) à son observation n°103 contestant la zone 1AU retenue : décision prise au regard de la présence de réseaux, des voieries existantes et de la proximité d'équipements publics. L'urbanisation le long des voies existantes est proscrite par l'état car participant à l'étalement urbain et favorisant les dessertes individuelles sur la voierie et le secteur Ouest de la rue de Rivaud (proposé par Mme GANNE) est impacté par le risque inondation.

Le dessin de la nouvelle zone 1AU sera réalisé dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » à compter du mois de Février 2021, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021. Cette modification sera établie conformément à la réponse apportée à l'avis du CD17. Il n'y a pas de remise en question du nouveau schéma de la zone 1AU ; une nouvelle OAP sera réalisée en privilégiant un accès piéton Rue de la Cosse pour le cheminement piétonnier vers l'école à minima. Ces nouvelles moutures de tracé de la zone 1AU et des principes d'aménagement de l'OAP seront proposées au Département.

L'ensemble des dispositions adoptées par la commune de Taugon et la C.d.C sont cohérentes avec les orientations principales de ce PLUiH à savoir la maitrise du foncier, la préservation des espaces naturels et la densification des bourgs et des villages.

Commune de Villedoux

Il y a eu 6 observations pour cette commune dans les registres d'enquête numéros : 115, 124, 125, 141, 160 et 273.

L'observation N°115 relatait des questions d'ordre général sur la constructibilité possible dans la commune. La Communauté de communes a répondu que Le PLUi-h devrait être approuvé au printemps 2021. Le règlement sera commun aux 20 communes du territoire et pourra apporter des souplesses comme des contraintes par rapport au PLU en vigueur. Le sujet étant vaste, elle ne peut pas apporter plus de détails sans connaissance précise de la parcelle intéressée. L'enquête publique porte sur le projet arrêté du PLUi-h du territoire Aunis Atlantique, soit à l'échelle des 20 communes. Le PLUi-h est le document de planification pour l'aménagement et le développement du territoire dans toutes ces composantes : aménagement du territoire, habitat, environnement, développement économique et touristique, énergie, transition écologique, mobilité, équipements structurants, biodiversité, risques... Sans connaissance du projet et du lieu d'implantation, il ne peut être répondu si le PLU ou le PLUi-h est le plus "avantageux". Le projet de PLUi-h arrêté était en consultation dans le registre dématérialisé. Le PLUi-h approuvé sera en ligne sur le site Internet de la Communauté de Communes.

Les observations N°124, 125, 141 et 160 révèlent deux critiques sur les OAP N°3 et 4. La Communauté de communes a répondu que les OAP 3 et 4 correspondent aux secteurs d'extension urbaine de la commune. Ils visent l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat et de nouveaux équipements publics, permettant de constituer avec le groupe scolaire, la maison des associations un cœur de bourg offrant aux habitants, services et équipements publics de qualité. Il y a une réelle cohérence à conforter l'enveloppe urbaine du centre-bourg de Villedoux en urbanisant ce secteur Est. Les accès seront étudiés à nouveau pour assurer la meilleure sécurité possible aux usagers et aux habitants. La commune se donne donc les moyens d'apporter aux habitants commerces, services et équipements nécessaires à leur qualité de vie, tout en tenant compte la préservation de la zone NATURA 2000 en ne souhaitant plus urbaniser à l'Est après ces deux projets. De plus, la commune projette également l'aménagement d'une salle multi-activités, d'une supérette et d'une station-service à l'entrée Sud du bourg. Les espaces naturels remarquables du Marais Poitevin (site Natura 2000 et ZNIEFF) sont situés plus à l'Est, et sont composés de marais et de prés humides maillés d'un réseau bocager dense. Ce n'est pas le cas des parcelles concernées par les OAP n°3 et 4, constituées de milieux agricoles cultivés et ne contenant aucune haie. Les parcelles qui demeurent en zone agricole (références cadastrales 15, 16, 17et 18) constitueront des espaces tampons entre l'urbanisation et les milieux naturels remarquables.

Pour l'OAP N°4 "Le Champ du Bois", il est prévu un traitement des franges bâties existantes avec le futur quartier par la création d'une haie. La hauteur des constructions est limitée à 9m au faitage. La possibilité de création des étages fait partie intégrante des formes urbaines à privilégier, au regard de la nécessité de densification urbaine, mais la problématique des ombres portées a été une des priorités des élus dans la conception du futur quartier. Par ailleurs, la Communauté de communes a émis un avis défavorable pour desservir le quartier du Champs du Bois par la seule rue des Loges. Elle sera desservie

par plusieurs accès : un à l'Ouest, Rue du Marais Guyot - un au Nord par la Rue des Loges et un au Sud par le lotissement de la Limousinière. La circulation se fera avec une entrée en sens unique par la Rue du Maraus Guyot, le long de la plaine des jeux avec la création d'une liaison douce.

L'observation N° 273 concernait les zones à urbaniser. La Communauté de communes a donné un avis favorable pour créer une zone 1AU (il sera précisé le type d'aménagement souhaité afin de pouvoir réaliser l'OAP), pour la modification de la zone 1AU au Champs du Bois et supprimer l'emplacement réservé et pour actualiser le plan de zonage pour les zones 1AUXc, 1AUE et 1AUXai au regard de l'avancement du projet.

Au final, relativement peu d'observations enregistrées. L'ensemble des dispositions contenues pour la commune de Villedoux sont cohérentes avec les orientations principales de ce PLUiH à savoir la maitrise du foncier, la préservation des espaces naturels et la densification du bourg. Les OAP permettront de conforter l'enveloppe urbaine du centre-bourg de Villedoux en urbanisant le secteur Est. Les projets d'équipements municipaux nouveaux et d'espaces d'activités commerciales et de services ciblés accompagneront la croissance raisonnée de la population attendue.

2 Maitrise du développement urbain ; Préservation des espaces agricoles.

Cette question a fait l'objet de nombreux échanges entre la C.d.C. les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées. C'est certainement le sujet le plus important et celui qui est déterminant pour la bonne poursuite de la procédure.

Pour établir une comparaison avec les consommations d'espaces faites les années précédentes et pouvoir en suivre l'évolution la C.d.C. a établi la consommation foncière à partir des données MAJIC sur la période 2009-2018 : 259 ha sur la période + majoration espaces publics = 330,8 ha.

Les données PLUi arrêté : 319.4 ha sur la période 2007-2016

Consommation foncière en ha 2009-2018	economie	habitat	mixte habitat / eco	Total	Majoration Espaces publics	Total global
HORS enveloppe 2008	96,5	116,9	4,2	**217,7**	33%	289,5
dans enveloppe 2008	5,3	35,8	0,3	**41,4**	0%	41,4
Total général	**101,8**	**152,7**	**4,6**	**259,0**		**330,8**

- Habitat – densification : 71.9 ha // extension : 131.6 ha
- Economie – densification : 7.7 ha // extension : 108.2 ha

Enfin, les données MAJIC prennent en compte de manière très lacunaire les consommations foncières liées aux équipements publics. Ceux -ci sont tantôt absents des données MAJIC, tantôt intégrés au sein des destinations habitat ou économie. Afin de s'assurer que ces consommations foncières soient correctement prises en compte, la Communauté de communes fera parvenir au Bureau d'études toutes données relatives à l'implantation d'équipements publics sur la période 2009-2018 pour la complétude de la thématique.

Il a été demandé une analyse complète de la consommation foncière des espaces NAF dans sa réponse la C.d.C. nous informe que les éléments justificatifs n'ont pas encore été établis et le seront sur la phase « production des dossiers d'approbation du PLUi-h » dès le mois de Février 2021. De même la Justification des objectifs chiffrés de modération de consommation foncière du PLUi-H ne pourra être réalisée qu'après réalisation de la modification des plans de zonage sur l'outil de Système d'Information Géographique qui permettra zone par zone d'identifier la consommation définitive des espaces. Au vu des modifications à apporter dans le cadre de l'avis de l'Etat, la consommation foncière prévue initialement s'en trouvera très réduite. Il en est de même pour le bilan de la réduction de surfaces en extension de l'économie ou pour la réalisation d'équipements pris sur des espaces agricoles et naturels sera réalisée dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » à compter du mois de Février 2021, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021. Elle participe à la complétude du rapport de présentation. Cette modification sera établie conformément à la réponse apportée à l'avis de la MRAe. Il n'y a pas de remise en question des validations opérées.

Sur le plan graphiques, les modifications induites de ces réductions de surfaces repérées dans les réponses à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la MRAe seront réalisées dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » à compter du mois de Février 2021, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021. Elles seront établies conformément à la réponse apportée. Il n'y a pas là non plus de remise en question des validations opérées.

Pour la délimitation des STECAL la C.d.C. nous informe que de nouvelles délimitations et suppressions seront effectuées dans le cadre de la phase « production du dossier d'approbation du PLUi-h » dès Février 2021 sur les plans de zonage concernés. Toutefois, le STECAL de Benon sera supprimé après échange avec le Conseil Départemental étant dans un Espace Naturel Sensible. Cela contribuera à réduire la consommation des espaces naturels. Le tableau sera également remis à jour dans le rapport de présentation. Il faudra également tenir compte des nouveaux STECAL le cas échéant retenus dans le cadre des observations émises par le public au cours de l'enquête publique.

Pour éviter l'urbanisation linéaire le long des voies la zone 1AUE à Marans sera supprimée dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » à compter du mois de Février 2021, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021.

En conclusion :

Les orientations prises dans le nouveau dossier réalisé par la C.d.C. montrent une réelle volonté de limiter strictement la consommation d'espaces agricoles et naturels, cela ressort dans toutes les modifications apportées dans les plans projetés

pour les différentes communes. Mais il est difficile d'en apprécier globalement la portée le bilan exact n'ayant pu être établi. Nous prenons acte de toutes ces nouvelles orientations que nous demanderons de confirmer dans notre avis.

3 Préservation du milieu naturel et protection du patrimoine

La C.d.C. nous informe que des compléments pour la protection des enjeux naturels et paysagers seront réalisés dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » à compter du mois de Février 2021, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021. Ils participent à la complétude du rapport de présentation. Ils seront établis conformément à la réponse apportée à l'avis de la MRAe. Il n'y a pas de remise en question des validations opérées.

De même une note de synthèse portant « la compatibilité du projet avec les mesures de préservation environnementale et paysagère, de prévention des risques naturels » sera produite.

La C.d.C. nous informe que des compléments sur les zones humides seront réalisés dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » à compter du mois de Février 2021, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021. Ils participent à la complétude du rapport de présentation et du document de l'Etat Initial de l'Environnement. Ils seront établis conformément à la réponse apportée à l'avis de la MRAe. Il n'y a pas de remise en question des validations opérées.

La C.d.C. nous informe que des compléments seront réalisés pour la préservation du Patrimoine bâti et paysager dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » à compter du mois de Février 2021, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021. Ils participent à la complétude du rapport de présentation et du règlement écrit. Ils seront établis conformément à la réponse apportée à l'avis de la MRAe. Il n'y a pas de remise en question des validations opérées.

La C.d.C. nous informe aussi que la cartographie des éléments paysagers et environnementaux et des Espaces Boisés les plus significatifs sera réalisée dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » à compter du mois de Février 2021, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021. Elle participe à la complétude du rapport de présentation. Elle sera établie conformément à la réponse apportée à l'avis de la MRAe. Il n'y a pas de remise en question des validations opérées.

Toujours pour la cartographie, le Parc Naturel du Marais Poitevin demande que les grandes fonctionnalités écologiques du Marais ; les « terrées » et les canaux évacuateurs en tant que corridors écologiques soient cartographiés, ceci n'est pas réalisé à ce jour. Elle sera réalisée dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » à compter du mois de Février 2021, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021. Elle sera établie conformément à la réponse apportée. Il n'y a pas de remise en question de la validation opérée.

Mais dans ce cas il nous semble difficile de parler de validation, ces éléments n'ayant pas encore été fournis, cela devra faire l'objet d'une réserve.

En conclusion :

Comme pour la Maitrise du développement urbain et la préservation des espaces agricoles, les orientations prises dans le nouveau dossier réalisé par la C.d.C. montrent une réelle volonté de préserver les zones naturelles et de protéger le patrimoine bâti et paysager, cela ressort dans toutes les modifications apportées dans les différentes communes. Mais il est difficile d'en apprécier globalement la portée, le bilan exact n'ayant pu être établi. Nous prenons acte de toutes ces nouvelles orientations que nous demanderons de confirmer dans notre avis.

4 Capacité d'accueil, Croissance démographique

En réponse à une demande de l'Etat les prévisions de croissance démographique ont fait l'objet d'une nouvelle ventilation par la C.d.C. Elle a été réalisée en retravaillant les taux de croissance démographique des communes des pôles émergeants et de Charron posant question, en augmentant la densité à 12 logements à l'hectare au lieu de 10 logements/ ha et en intégrant le travail sur l'OAP « densification de l'habitat » – Cf. Tableau ci-dessous

BILAN DU DEVELOPPEMENT DES LOGEMENTS — 01-janv-21

Polarités	Communes	Projection Population 2020	Souhait des communes - Pop	Taux d'évolution annuel moy retenu	Population 2030 - taux retenu	Gain de population en 10 ans	Logements à produire	Part (%)	Surface mobilisable densification	Logements produits en densification (12lgts/ha)	Logements à produire en extension	Nb d'ha passage de zones U en 1AU	Nb ha nécessaire en extension	Zonage extension (ha) Arrêt - Oct 2019	Surface en "trop" ou "manque" (ha)	Logements qui seront produits en extension	Différence de production logements	Nombre total de logement produits
pôles structurants	Marans	4 525	5 000	2,45%	5634	1109	485		6,7	127	358	0,0	14,3	11,3	3,0	281	-76	4
	Courçon	1 782	2 300	2,82%	2285	503	220		4,2	87	133	0,0	5,3	9,3	-4,0	194	62	2
	Base : 2,45%	6 307		2,64%	7918	1611	705	25%	10,9	215	490	0,0	19,6	20,6	-0,9	476	-15	6
pôles émergeants	Villedoux	2 500	3 500	2,35%	3088	588	257		0,6	13	244	0,0	10,6	11,5	-0,9	242	-2	2
	St Ouen d'Aunis	1 900	2 500	2,35%	2347	447	195		2,1	29	166	0,0	7,2	8,5	-1,3	176	10	2
	Andilly les Marais	1 243	1 643	2,35%	1770	527	231		5,7	56	175	0,0	7,6	7,8	-0,2	179	4	1
	Ferrières d'Aunis	1 046	2 000	2,35%	1292	246	108		4,8	61	47	0,0	2,0	3,4	-1,4	62	14	1
	St Sauveur d'Aunis	1 733	2 000	2,35%	2140	407	178		4,2	58	120	0,0	5,2	4,7	0,5	107	-12	1
	Base : 2,35%	9 422			11656	2214	969	35%	15,5	217	752	0,0	32,7	35,8	-3,1	766	14	9
communes relais	Charron	2 067	3 000	2,15%	2511	444	195		2,2	34	161	0,0	8,5	11,4	-2,9	159	-2	1
	St Jean de Liversay	2 897	3 520	2,15%	3520	623	273		6,0	87	186	0,0	9,8	10,6	-0,8	202	16	2
	Base : 2,15%	4 964			6031	1067	468	17%	8,2	121	347	0,0	18,3	22,0	-3,7	361	14	4
communes de proximité	Angliers	1 300	1 700	1,55%	1502	202	88		0,1	5	83	0,0	4,9	5,7	-0,8	97	14	1
	Benon	1 604	1 694	1,15%	1788	184	81		4,0	55	26	0,0	1,5	0,0	1,5	0	-26	
	Cram-Chaban	671	871	1,55%	775	104	46		2,1	29	17	0,5	0,8	1,1	-0,4	19	2	
	La Grève sur Mignon	574	670	1,35%	651	77	34		1,1	17	17	0,0	1,0	1,0	-0,1	18	1	
	Le Gué d'Alleré	973	1 420	1,55%	1124	151	66		4,4	57	9	0,3	0,2	1,8	-1,6	30	21	
	La Laigne	500	600	1,35%	568	68	30		1,3	21	9	0,0	0,5	0,7	-0,1	11	2	
	Longèves	1 000	1 300	1,55%	1155	155	68		3,2	42	26	0,0	1,5	1,9	-0,4	32	6	
	Nuaillé d'Aunis	1 196	1 350	1,35%	1357	161	70		4,2	56	14	0,0	0,9	0,9	0,0	15	1	
	La Ronde	1 057	1 200	1,35%	1200	143	62		4,7	63	-1	0,0	-0,1	0,0	-0,1	0	1	
	St Cyr du Doret	624	660	1,35%	708	84	37		2,1	30	7	0,0	0,4	0,8	-0,3	13	6	
	Taugon	795	950	1,35%	902	107	47		1,8	27	20	0,0	1,2	1,5	-0,4	26	6	
	Base : 1,35 %	10 294			11730	1436	629	23%	29,1	402	227	0,6	12,8	15,4	-2,6	262	35	6
	TOTAL	30 987	38 878	2,04%	37316	6329	2771		63,6	954	1817	0,6	83,4	93,7	-10,4	1864	48	28
										33,9%						66,1%		

L'effort de réduction portera sur les communes de Villedoux – St Ouen – Ferrières et Charron, pour une surface totale de 9,5ha ; effort communautaire salué par la DDTM. Nous saluons également cet effort et en prenons acte.

Une analyse de la capacité de densification a été effectuée par la CdC. Ce travail a été réalisé en interne par le service Aménagement de la Communauté de Communes en faisant le point sur toutes les dents creuses et a été reporté sur des cartes finales par le bureau d'études pour deux communes, afin d'obtenir la validation de la DDTM avant

de poursuivre cet atlas des dents creuses. Des exemples, ont été présentés sur la commune de Ferrières d'Aunis. Nous en prenons acte.

La MRAe a recommandé de compléter plusieurs analyses : sur la démographie du territoire par des données chiffrées pour justifier les informations données, sur les sites d'activités existants (surface et taux d'occupation) et sur l'analyse des équipements par un bilan des besoins actuels et futurs.
La CdC a précisé que ces compléments seront réalisés dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » à compter du mois de Février 2021, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021. Ils participent à la complétude du rapport de présentation et du document de l'Etat Initial de l'Environnement. Ils seront établis conformément à la réponse apportée à l'avis de la MRAe. Il n'y a pas de remise en question des validations opérées. Aussi, les données démographiques sont connues à ce jour par le recensement de la population dont les éléments sont fournis par l'INSEE en ce début d'année 2021.

En conclusion :

Les différentes analyses chiffrées sont défaillantes pour assurer un suivi correct des modifications urbaines. La C.d.C. a précisé que ces compléments seront effectués dans la phase préparatoire à l'approbation. Nous en prenons acte, cela fera également l'objet d'une réserve de la Commission.

5 Economie

Selon l'Etat les surfaces à ouvrir à l'urbanisation pour l'économie (66 ha) paraissent surestimés, en réponse un tableau établi par la C.d.C fait apparaitre des suppressions et des réductions de surfaces. Nous avons demandé si ces réductions ont fait l'objet d'une cartographie et il a été souligné une incompatibilité avec les orientations du SCOT sur le DAC et respect des limites des ZACOM. La C.d.C. nous informe que les plans de zonages, seront réalisés pendant la phase « production du dossier d'approbation du PLUi-h » dès le mois de Février 2021 avec les bureaux d'études (la cheffe de projet étant en chômage partiel à ce jour) avec pour calendrier l'approbation du PLUi-h au Conseil Communautaire du mois de Mai 2021. En effet, il s'agit aussi de réaliser les travaux de production de manière concertée afin d'éviter les erreurs en travaillant au coup par coup. Ces modifications seront établies conformément aux extraits figurant dans le document des réponses à l'avis de l'Etat sur ce sujet. Il n'y a pas de remise en question des validations opérées.
Nous en prenons acte.

Besoin en foncier économique : La superficie maximale des zones artisanales de proximité (ZAP) doit être respectée à Villedoux. La C.d.C. nous rappelle que le projet de programmation est piloté par la commune de Villedoux et est en cours de réalisation. Les emplacements des secteurs dédiés à l'équipement public et à la surface commerciale sont représentés dans un plan joint (voir pièces annexes). La suppression de la réserve foncière d'Angliers sera supprimée. Les plans de zonage ne sont pas à ce jour modifiés mais la zone d'Angliers sera bien supprimée.

Nous en prenons acte, cela fera l'objet d'une réserve.

Opérations de revitalisation de territoire (ORT) : les communes de Marans et Courçon ont été lauréates au dispositif national « Petites Villes de Demain ». Cette labellisation devrait permettre de contractualiser une Opération de Revitalisation de Territoire. La dynamique est lancée ; il reste à suivre la mise en place par l'Etat. Cette opération ne modifie en rien les dispositions adoptées pour les zonages mais sont très importantes dans le cadre d'un urbanisme opérationnel efficace. Nous ne pouvons que saluer cette opération de revitalisation.

En conclusion :

Comme pour les sujets précédents, les orientations prises dans le nouveau dossier réalisé par la C.d.C. montrent une réelle volonté d'aboutir sur un projet cohérent. Nous prenons acte de toutes ces nouvelles orientations que nous demanderons de confirmer dans notre avis.

6 Composition urbaine, OAP

LES O.A.P (Orientations d'aménagement et de Programmation)

Tout PLU comporte un dossier d'OAP. Ces orientations sont obligatoirement produites pour les zones à urbaniser à court terme de type 1 AU (art. R123-6 du code de l'urbanisme.

Les OAP ont plusieurs intérêts :

- Avoir une réflexion globale et approfondie sur des secteurs stratégiques pour l'aménagement et le développement de la commune.
- Exprimer des ambitions de qualité, respectueuses de l'environnement et se donner des outils pour concevoir des interventions réfléchies, adaptées aux attentes des résidents, des usagers et des futurs habitants.
- Définir un cadre d'intérêt général voulu par les élus et que les aménageurs devront respecter.
- Informer les habitants de façon précise et ouverte sur l'aménagement de leur territoire proposé puis décidé par les élus.

Les OAP peuvent porter, par exemple, sur les modalités de restructuration d'un quartier, le nombre et le statut de logements envisageables, l'insertion du projet dans le paysage, la réalisation d'espaces publics, la création de nouveaux équipements ...

Où placer le « curseur » d'exigence de l'OAP ? À partir du projet concerté, le curseur des exigences peut varier en fonction du statut foncier à venir ou existant (propriété communale - propriété privée). Les élus peuvent opter pour des OAP peu exigeantes ou, au contraire, décider que l'urbanisation se fasse sous une forme très précise.

Mais dans le cadre de ce PLUih d'Aunis Atlantique, les avis des PPA (Etat, Conseil Départemental, MRAe et CAUE) ont été très critiques vis à vis des O.A.P.

présentées, en particulier la DDTM : « Les densités minimales contenues dans l'OAP thématique "intensification de l'habitat" doivent être revues à la hausse. Ces densités minimales sont parfois inférieures à celles du tissu urbain environnant et certaines parcelles concernées, situées en dehors de l'enveloppe urbaine, doivent être considérées en extension et faire l'objet de zonage AU. 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 ».

De même, le CAUE : « Les orientations d'aménagement à vocation d'habitat sont parfois peu renseignées. Pour certaines OAP, les schémas sont très succincts malgré la superficie importante de certaines OAP. On peut se demander quel est l'intérêt de faire de telles OAP sans plus d'intention ? « Certaines OAP sont le prolongement d'une extension de l'urbanisation au gré du parcellaire. Est-on vraiment en train de construire des quartiers à vivre ou bien des zones « dortoirs »? « Un schéma global est à construire dans ces cas.- D'autres OAP semblent être éloignées ou déconnectées des polarités du bourg : il serait pertinent d'assurer des circulations douces notamment pour réduire la distance et l'usage des véhicules, ce qui est d'ailleurs conforme au PADD, axe 2, orientation 1. » « Trame viaire : incitation pour que les nouvelles opérations soient bien en cohérence avec le réseau viaire existant, ou bien avec le maillage, assurer les continuités écologiques... Ce sont de bonnes initiatives, mais pas toujours appliquées dans les OAP sectorielles. » « Dispositions écrites communes aux OAPB- Habitat / C- Topographie / D- Intégration environnementale / E- Intégration paysagère et traitement des franges urbaines : ces thématiques sont timides et peu exigeantes au regard de notre époque et des impacts qu'elles engendrent. L'utilisation de matériaux qualitatifs, l'énergie et l'imperméabilisation des sols entre autres, représentent des enjeux forts, et mériteraient d'être appuyés. Aussi, ces 3 points seraient plus accessibles et mieux compris en étant abondamment illustrés. Ces notions d'intégration paysagère, de typologie bâtie, sont des notions très visibles qui pourraient être complétées par des images de référence. Les exigences demandées dans les documents réglementaires ne sont pas à la hauteur des ambitions portées dans le PADD en matière de transition énergétique. »...« Nous constatons que l'OAP spécifique pour les zones d'activités économique n'est pas suffisante pour mettre en œuvre certaines orientations du PADD »

La réponse de la CdC a été de proposer des compléments et modifications en 2 temps : le premier consiste à étudier ces parcelles situées en dehors de l'enveloppe urbaine, 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 Cimetière) - 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). 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. Le secteur d'OAP de St Sauveur (OAP32) sera supprimé car jugé inopportun par la commune en raison de son enclavement

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 environnante. La CdC a produit un nouveau tableau actualisant toutes les données.

Une rencontre avec le CAUE17 a été organisée avec le Service Aménagement fin janvier 2021 et a permis de déterminer une douzaine d'OAP à retravailler de manière qualitative entre le CAUE17, la CdC et les communes. Une prochaine rencontre est prévue mi-Mars pour échanger sur les travaux du CAUE17, dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » à compter du mois de Février 2021, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021.

En conclusion :

On constate que la CdC a engagé un réel travail de collaboration avec les services de l'Etat et le CAUE , mais les commissaires enquêteurs ne sont pas en mesure de donner leur avis sur ce travail qui est loin d'être finalisé : les O.A .P. constituent pourtant le volet le plus intéressant des documents d'urbanisme soumis à approbation pour amorcer un vrai changement d'image des villages. Ils ne peuvent donc que formuler une réserve sur ce grand chapitre des O.A.P.

7 Règlement

Sur la mise en forme du document et lisibilité du règlement la C.d.C. nous informe que des modifications seront réalisées dans le cadre de la phase prochaine, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021. Elles participent à la complétude du rapport de présentation. Ces modifications seront établies conformément à la réponse apportée à l'avis de la MRAe. Il n'y a pas de remise en question des validations opérées.
Ces compléments seront réalisés dans le cadre de la phase prochaine, pour une approbation au mois de Mai 2021. Ils participent à la forme finale des pièces du dossier d'approbation du PLUi-h.
Le fond du règlement ne pourra pas être réécrit, mais des adaptations pour une meilleure compréhension du public seront réalisées du mieux possible en conservant la cohérence du document global.
Nous en prenons acte

Pour la prise en compte des risques de remontée de nappes ou de gonflement d'argile dans le règlement, la C.d.C. nous précise que le règlement écrit étant une pièce opposable lors de l'instruction des autorisations du droit des sols, chaque pétitionnaire aura consulté et pris en compte les règles s'appliquant. Les risques seront également portés à connaissance dans les annexes. Ces précautions devraient être suffisantes pour l'anticipation des pétitionnaires sur d'éventuelles études géotechniques à réaliser selon la nature du sol.

Un inventaire des capacités de stationnement sera réalisé par la C.d.C. . Le service Aménagement s'est rapproché des communes pour recenser les données et finaliser l'inventaire durant la phase « production du dossier d'approbation du PLUi-h ». Mais cela n'entrainera aucune modification réglementaire.

Hauteur des constructions : la commission s'interrogeait sur la hauteur des constructions uniformément autorisée à 12m. En Réponse la C.d.C. nous indique que la hauteur des constructions sera modifiée pour être inférieure à 12m, soit 9 m, sauf à Marans et Courçon. Nous en prenons acte, mais cela devra faire l'objet d'une réserve de notre part.

Règlement architectural : La commission d'enquête a demandé un réexamen de la rédaction du règlement et de compléter les indications sur les dispositions architecturales à retenir dans le PLUi. La CDC nous répond qu'il est attendu par la Maîtrise d'ouvrage, la Communauté de Communes Aunis Atlantique des compléments par les bureaux d'études pour répondre aux remarques de la commission d'enquête publique, notamment sur des compléments dans les OAP et le règlement écrit sur les dispositions architecturales.

Quelques dispositions particulières ont été demandées par le Département pour l'Interdiction des rejets des eaux usées traitées dans les fossés départementaux, la surverse des eaux pluviales et les plantations nouvelles des arbres à 4m des chaussées départementales.
La CdC y répond favorablement : Ces ajouts seront bien effectifs dans le règlement écrit et dans les dispositions écrites des OAP.

En conclusion :

Les orientations données pour la rédaction du règlement sont importantes et devront bien figurer dans le nouveau règlement établi par la C.d.C. Nous prenons acte de toutes ces nouvelles orientations que nous demanderons de confirmer dans notre avis.

8 Nuisances et risques divers

Risque technologique

La MRAe a recommandé de rappeler les principaux éléments réglementaires du PPRT de la commune de MARANS. Le rapport aurait dû, en complément, produire une carte permettant de localiser les anciens sites identifiés dans le cadre de l'inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués présents sur le territoire. La CdC a répondu qu'un bref complément expliquant les principales contraintes liées aux 3 types de zones sera apporté. Une cartographie permettant de localiser l'unique site Basol et les sites Basias, à l'échelle de la CdC, sera insérée.

Risque lié à l'activité agricole

La MRAe a considéré que le diagnostic ne permet pas de localiser les exploitations d'élevage, ni les périmètres de réciprocité associés (périmètres de recul des nouvelles constructions par rapport aux bâtiments d'élevage). La MRAe a donc estimé nécessaire de compléter le rapport par une cartographie précise des zones sensibles d'un point de vue agricole (élevage ou épandage, enclaves agricoles potentielles, etc), éléments de diagnostic permettant de tenir compte des nuisances potentielles et conflits d'usage entre agriculture et habitat, ainsi que des réglementations existantes en la matière.
La CdC a répondu que le diagnostic agricole pourra être complété avec une cartographie des bâtiments d'élevage actualisée et des périmètres de réciprocité associés.

Risque lié aux nuisances sonores

La MRAe a relevé que les nuisances occasionnées par le passage de la voie ferrée et une ligne électrique à haute tension ne sont pas présentées. Les inconvénients éventuels associés auraient mérité de figurer dans le rapport pour permettre une prise en compte par la suite dans le projet de développement du territoire.
La MRAe a observé que le rapport révèle qu'aucune mesure n'est mise en œuvre dans le projet pour éviter les nuisances sonores. La MRAe recommande de poursuivre les travaux du projet de PLUi pour s'assurer que les secteurs de développement ne sont pas exposés à ces nuisances. La CdC a répondu que cet enjeu n'a pas été identifié comme prioritaire sur ce territoire, c'est pourquoi il n'existe pas de mesures intégrées aux OAP des secteurs potentiellement affectés par le bruit (limités au nombre de 7 pour l'habitat) et à minima les OAP prévoit sur leurs extrémités la création de haies. Pour certains secteurs, il a été réalisé un dossier de dérogation à la Loi Barnier. A ce sujet, ce sont les règles liées au Code de la construction qui permettent une bonne prise en compte de la nuisance dans la construction du bâti. Toutefois, les secteurs pouvant être affectés par cette nuisance seront vérifiés.

Connaissance du risque inondation par remontée de nappe

La MRAe a remarqué qu'aucune superposition des trames de protection retenues avec les périmètres des zones à risque n'est proposée, à l'exception du risque d'inondation par remontée de nappe. Elle recommande de présenter cette démonstration pour l'ensemble des risques et des nuisances identifiés.

La CdC a répondu qu'une carte de croisement sera ajoutée pour les risques prégnants pour lesquels cette analyse est pertinente et sous réserve des données cartographiques disponibles sous SIG.

Risque submersion marine

La MRAe a observé qu'aucune trame n'a été prévue pour le risque lié à la submersion marine. Le rapport se contente d'affirmer qu'aucune zone à urbaniser n'est concernée. La MRAe considère nécessaire d'apporter une démonstration très claire du bon niveau de prise en compte du risque de submersion marine sur le territoire par l'ensemble du règlement. La CdC a répondu qu'aucune trame n'est prévue pour gérer le risque de submersion marine car le PPRN des risques littoraux sur les communes de Marans et Charron, géré donc par l'Etat et non la CdC, est en cours d'élaboration. Un Porter A Connaissance devrait également être approuvé pour les communes d'Andilly - St Ouen - Villedoux. Ces documents sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposeront au PLUi-h. En fonction du niveau d'avancement / approbation de ce dernier, un croisement des données cartographiques des PPRL et des zones de projet sera ajouté dans l'évaluation environnementale. En complément d'information, les PPRN de Marans et Charron seront soumis ă enquête publique ă compter du 8 Février 2021, l'approbation est prévue pour le 1er semestre 2021, soit un planning équivalent à celui-ci du PLUi-h, sous réserve des conditions sanitaires. Ainsi, les PPRN ne pourront pas être annexés au PLUi-h. Toutefois, une fiche-action du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) Nord Aunis prévoit la mise à jour du PLUi-h en conformité avec les PPRN. Le PLUi-h pourra donc être mis à jour à cet effet.

Risque d'inondation par remontée de nappes

Le rapport a identifié neuf secteurs de développement dans des zones à risque fort à très fort d'inondation par remontée de nappe phréatique. Ces secteurs sont accompagnés de recommandations constructives. Celles-ci relèvent toutefois de mesures de réduction des incidences des risques sur les constructions et les populations, alors que le niveau de précaution à privilégier est en premier lieu l'évitement. La MRAe recommande donc de compléter le rapport par l'exposé d'une recherche préalable de sites alternatifs dans une démarche d'évitement de ces zones à risque.
La CdC a répondu que la règlementation n'impose pas l'évitement des secteurs identifiés, à l'échelle nationale, comme sensibles aux remontées de nappe. Les justifications pourront toutefois être complétées en précisant que ce risque est très présent sur le territoire d'Aunis Atlantique, et que les choix opérés pour retenir les secteurs de développement ont été menés en minimisant autant que possible les enjeux environnementaux (risques, TVB, paysages...) en associant la cohérence avec les enjeux urbains (intérêt fonctionnel, présence des réseaux, etc.).

Retrait gonflement des argiles

Le rapport a identifié dix secteurs de développement en zones d'aléa modéré au retrait gonflement de l'argile. La MRAe recommande de compléter les dispositions réglementaires par une trame informative de ces zones à risques.
La CdC a répondu qu'une carte informative sera ajoutée en annexe. Une mise à jour sera faite avec les données cartographiques mises en ligne en janvier 2020.

Les services de l'Etat ont observé que des secteurs soumis à des risques de remontées de nappes ou de gonflement d'argile ne font l'objet d'aucune prescription réglementaire.
En réponse il est proposé d'introduire un paragraphe dans le règlement, dispositions générales pour que la totalité du territoire soit couvert : « 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 ». La CdC a estimé que cette précaution devrait être suffisante pour l'anticipation des pétitionnaires sur d'éventuelles études géotechniques ă réaliser selon la nature du sol. Les risques seront également porter à connaissance dans les annexes du règlement écrit.

En conclusion :

L'ensemble des compléments annoncés par la CdC seraient réalisés dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » à compter du mois de Février 2021, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021. S'ils participeront effectivement à la complétude du rapport de présentation et seront établis conformément à la réponse apportée ă l'avis de la MR Ae, la commission d'enquête assortira son avis d'une réserve à produire ces compléments pour l'approbation du PLUI-h par le conseil communautaire.

9 Energies renouvelables

Justifications des interdictions d'implantations des éoliennes

Les services de l'Etat observent que l'argumentation de la justification des interdictions d'implantations des éoliennes pourrait être enrichie.

Energies renouvelables

La MRAe a considéré qu'il y avait lieu, compte tenu des enjeux exposés, d'affiner l'analyse pour permettre au PLUi de définir les secteurs les plus favorables à l'accueil des projets éoliens. La CdC a répondu qu'un complément, reprenant l'analyse des contraintes et potentialités pour le développement éolien réalisée par le Parc Naturel Régional du Marais poitevin serait apporté. Des éléments seront également étayés à partir du diagnostic et des enjeux du PCAET.
Les trois parcs photovoltaïques projetés, classés en zone NENR, couvrent une surface de 16 ha. La MRAe a estimé que le rapport aurait du intégrer une description de l'état initial de l'environnement des parcelles concernées, évaluer les conséquences probables sur l'environnement des zonages retenus et en justifier selon cette analyse le choix de

localisation et pour les zones Aenr qui définissent les espaces préférentiels pour l'implantation d'éoliennes, que le rapport ne fait pas le rapprochement entre le choix de ces secteurs, les parcs éoliens existants ou projetés et le potentiel de développement identifié. Les enjeux environnementaux des secteurs concernés ne sont pas évalués. La MRAe rappelle qu'il appartient au PLU de justifier le choix de ces secteurs en cohérence avec les analyses de l'état initial de l'environnement.
La CdC a répondu que le choix des trois parcs a été fait selon l'opportunité d'ancienne décharge (avec maîtrise foncière communale en totalité ou partiellement - proximité des réseaux, éloignement du secteur classé du Marais poitevin pour Taugon), il n'y a pas eu d'autres possibilités d'implantations proposées, étant le moins impactant pour l'environnement. Aussi, la méthodologie d'évaluation environnementale mise en œuvre a conduit à réaliser ce type de zooms sur les secteurs présentant des enjeux environnementaux forts. Du fait de leur localisation sur d'anciennes décharges, ces sites de projet ne sont pas ressortis dans les secteurs à enjeux forts et n'ont donc pas fait l'objet de zooms (état initial du site, analyse des impacts). Par ailleurs, ce n'est pas le PLUi-h qui autorise l'implantation d'éoliennes dans les secteurs évoqués. Cela relève d'autres règlementations. Le PLUi-h flèche uniquement les secteurs dans lesquels cela serait le moins impactant au regard de l'environnement et des paysages (mais il n'interdit pas pour autant l'implantation d'éoliennes ailleurs). Un complément explicatif à ce sujet sera introduit dans les justifications en s'appuyant sur l'étude réalisée par le PNR.

En conclusion :

L'ensemble des compléments annoncés par la CdC seraient réalisés dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » à compter du mois de Février 2021, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021. S'ils participeront effectivement à la complétude du rapport de présentation et seront établis conformément à la réponse apportée ă l'avis de la MRAe, la commission d'enquête assortira son avis d'une réserve à produire ces compléments pour l'approbation du PLUI-h par le conseil communautaire.

10 Eau Potable, Assainissement, PACAET

En ce qui concerne l'eau potable la MRAe a demandé plusieurs précisions concernant les prélèvements d'eau sur le territoire et l'origine des prélèvements, la programmation des retenues de substitution, le volume des prélèvements utilisés et le rendement des réseaux de distribution.

EAU17 a demandé que le captage d'eau potable de BENON soit légendé comme captage prochainement exploité.

La CdC répond que ces compléments seront réalisés, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021. Ils participent à la complétude du rapport de présentation. Ils seront établis conformément à la réponse apportée à l'avis de la MRAe. Il n'y a pas de remise en question des validations opérées.

Pour l'assainissement, toutes les communes du département disposent d'un assainissement collectif relié à14 stations d'épuration, dont celles qui sont en limite de capacité (Benon et le Gué d'Alleré) doivent faire l'objet de travaux de renforcement en 2021. La MRAe a demandé des données réactualisées avec celles de 2018 figurant sur le portail eau 17.

La CdC répond que ces compléments seront réalisés dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » à compter du mois de Février 2021, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021. Ils participent à la complétude du rapport de présentation. Ils seront établis conformément à la réponse apportée à l'avis de la MRAe. Il n'y a pas de remise en question des validations opérées

Même réponse de la CdC en ce qui concerne le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial, qui est en cours d'élaboration.

En conclusion :

La CdC a précisé que ces compléments seront effectués dans la phase préparatoire à l'approbation. Nous en prenons acte, cela fera également l'objet d'une réserve de la Commission.

11 Mobilité

On note un nombre important d'aires de co-voiturages le long des deux axes principaux : la RN 11 et la RD 137, en lien à la forte dépendance à la voiture individuelle sur ce territoire rural. Mais peu d'offres de transports en commun.

Le diagnostic indique également un manque d'itinéraires cyclables et piétons pour les déplacements quotidiens dans les centres bourgs et entre bourgs, et également pour les circuits touristiques. La MRAe recommande de compléter le rapport par la présentation détaillée des modalités de déplacements alternatifs à la voiture en fournissant une cartographie actualisant le schéma de déplacement du Pays d'unis réalisé en 2011.

La CdC répond que ce complément sera réalisé dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » à compter du mois de Février 2021, pour une approbation du PLUi-h au mois de Mai 2021. Il participe à la complétude du rapport de présentation. Il sera établi conformément à la réponse apportée à l'avis de la MRAe. Il n'y a pas de remise en question des validations opérées.

En conclusion :

La CdC a précisé que ces compléments seront effectués dans la phase préparatoire à l'approbation. Nous en prenons acte, cela fera également l'objet d'une réserve de la Commission.

12 Aire de grand passage

Le sujet de l'aire d'accueil des gens du voyage a soulevé plusieurs observations N°35, 233, 235, 236 et 237. Sur les interrogations que nous pouvons avoir sur le choix de localisation proposé, la C.d.C. nous apporte la réponse suivante :
Ce choix est déjà une deuxième localisation votée en conseil communautaire après l'exposé d'une première localisation non retenue le long de la RD114 à Marans – Route de Marans direction St Jean de Liversay. Cet équipement doit trouver place dans la ville centre du territoire à Marans ou très à proximité de commerces et services de proximité. Pour rappel, il s'agit d'une aire de grand passage et non d'une aire d'accueil des gens du voyage permanente. Une aire de grand passage est un équipement de service public spécialement aménagé pour le stationnement et l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels. Le terrain de l'aire de grand passage dispose d'un sol stabilisé adapté à la saison d'utilisation, porteur et carrossable en cas d'intempérie. Sa pente assure le stationnement sûr des caravanes. Sa surface est d'au moins 4 hectares. L'aire comprend au moins un accès routier, notamment pour l'intervention des secours, et une desserte interne. A l'entrée, elle dispose d'une installation accessible d'alimentation en eau potable satisfaisant aux normes techniques relatives aux bouches à incendie, ainsi que d'une installation d'alimentation électrique sécurisée et d'un éclairage public.
L'aire est équipée d'un dispositif de recueil des eaux usées, d'un système permettant la récupération des toilettes individuelles qui peut être complété par des cabines sanitaires mobiles autonomes non raccordées à un réseau d'assainissement. Il n'y a pas de construction propre à l'accueil de ces grands passages. Ces dernières semaines, la Préfecture et la DDTM se sont déplacées sur site et selon les nouveaux éléments de localisation proposés par la Communauté de Communes en retrait de 30m par rapport à la route départementale, l'Etat doit se prononcer définitivement sur le choix du site. Au cas contraire, il sera proposé une nouvelle localisation.

Le département demande à être consulté pour l'aménagement de sécurisation sur la route départementale. La C.d.C. a bien acté cette demande.

Il doit être rappelé que dans le décret n°2019-171 du 5 mars 2019 relatif aux aires de grand passage, il est précisé notamment que le sol doit être stabilisé et rester porteur et carrossable en cas d'intempérie ; l'aire d'accueil doit comprendre un accès routier permettant une circulation appropriée ainsi que l'intervention des secours et une desserte interne, une installation accessible d'alimentation en eau potable, électrique et un éclairage public à l'entrée, ainsi qu'un dispositif de recueil des eaux usées et un système de récupération des toilettes individuelles. Des dispositifs relatifs aux ordures et de collecte des déchets doivent être prévus.

En conclusion :

Au regard de la nature du sol très argileux non accessible en période d'intempéries, le terrain d'assiette proposé, nous semble inadéquat. Il répond difficilement aux exigences du décret cité plus haut, un autre terrain devrait être

recherché. Mais compte tenu des difficultés liées à ce type de projet et des caractéristiques géographiques du territoire dont la majeure partie est en zone protégée ou inondable, nous n'en ferons pas une réserve impérative.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PLUiH

Le programme local de l'habitat est intégré au PLUiH à ce titre, sur la base du diagnostic territorial portant sur l'évolution démographique et la nature du parc existant, la CdC a établi un PAO
Celui-ci a fait l'objet d'un examen et d'un avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) qui a noté le caractère ambitieux du projet.
Il a été demandé que la production de logements soit suivie d'une veille sur l'impact de la vacance. La C.d.C. a confirmé que c'était bien prévu.
Le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement a suggéré la mise en place d'une OPAH, La C.d.C. a confirmé également que la démarche était en cours.

En conclusion :
La commission considère que le Programme local de l'Habitat avec son PAO est parfaitement maitrisé. Cela n'appelle aucune remarque particulière.

II Avis

1 Préambule :

La commission d'enquête pour établir son avis a pris en compte en premier lieu les documents du dossier du PLUiH arrêté par la Communauté de Communes, les avis émis par l'Etat, la MRAe et toutes les Personnes Publiques Associées ; ont également été pris en considération, toutes les observations formulées au cours des entretiens réalisés lors de l'enquête, tous les avis émis par les 20 communes de la communauté, toutes les observations orales et écrites du public formulées lors des permanences ou déposées sur le registre d'enquête dématérialisé et toutes les analyses et réponses du maître d'ouvrage à la suite du Procès-Verbal d'observations.

Tous ces éléments ont été analysés pour chacune des 20 communes et dans 12 chapitres que la commission a retenus, pour chacun de ces items un commentaire final a été rédigé pour fonder son avis.

La commission a noté tout particulièrement l'engagement pris par la Communauté de Communes Aunis-Atlantique, confirmé par une décision de son comité de pilotage de bien prendre en compte toutes les modifications apportées sur le document et son assurance de reprendre dans le dossier final tous les compléments demandés.

2 Le respect de la procédure :

La commission d'enquête n'émet aucune réserve particulière en ce qui concerne l'application des prescriptions réglementaires relatives à la procédure d'enquête publique et au respect de l'arrêté Monsieur le président de la Communauté de Communes Aunis-Atlantique.

Le dossier a été déposé dans toutes les mairies avec les registres d'enquête papier. Les salles mis à disposition étaient parfaitement libre d'accès.

Le dossier dématérialisé a été mis en ligne pendant toute la période d'ouverture de l'enquête.

Les affichages de l'avis d'enquête dans les mairies ont correctement été effectués, les avis d'enquête, étaient bien visibles et lisibles de la voie publique. La C.d.C. a produit une attestation de réalisation de l'affichage (en pièce jointe).

L'avis d'enquête a bien été publié à deux reprises dans la presse locale et sa mise en ligne sur le site internet de la CDC.

Le public a donc été correctement informé, a pu consulter librement le dossier du PLUiH et a pu s'exprimer sur les registres, y joindre un courrier ou l'envoyer par courriel à l'adresse spécifique figurant sur l'avis d'enquête.

3 Adéquation entre projets de développement et modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

C'est le sujet qui a mobilisé le plus d'attention des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées soucieuses de préserver les espaces naturels et de limiter l'étalement urbain, ceci afin de respecter les orientations légales en vigueur. C'est aussi le sujet qui a motivé le plus de demandes d'une partie importante du public désirant valoriser leurs biens.

Face à ces enjeux contradictoires des choix ont été fait par la Communauté de Communes, toutes ces modifications ont été validées par le comité de pilotage.

Les délimitations des surfaces déjà urbanisées ont été faites avec beaucoup d'attention et les extensions urbaines pour l'habitat ont été limitées. Les emprises pour des équipements publics peu justifiés comme à Marans ont été supprimées. Les créations ou extensions de zones artisanales ou d'activité ont été raisonnablement adaptées comme à Ferrières ou à Andilly.

La commission d'enquête estime que compte tenu des améliorations proposées nous donnons un avis favorable sous réserve que les engagements de réduction des surfaces constructibles soient effectifs et que soient mis en place les outils nécessaires au suivi de la consommation foncière. La C.d.C. a précisé que ces compléments seront effectués dans la phase préparatoire à l'approbation dans le document final à faire approuver par l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes.

Pour rappel les modifications de réduction porteront principalement sur les communes de Marans, Villedoux, Saint-Ouen-d'Aunis, Ferrières et Charron, pour une surface totale de 9,5 hectares.

4 Développement économique, respect des orientations du DAC, énergies renouvelables.

La communauté de Communes a fait part de sa décision de suivre les orientations du DAC et de respecter des limites des ZACOM. Un complément au sujet des éoliennes sera introduit dans les justifications en s'appuyant sur l'étude réalisée par le PNR. Dans ces conditions, la commission d'enquête estime que compte tenu des améliorations auxquels la C.d.C s'est engagée nous donnons un avis favorable sous réserve que ces éléments soient introduits dans le document final à faire approuver par l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes.

.

5 Densification urbaine et cadrage des OAP.

Les orientations données pour la rédaction du règlement sont importantes et devront bien figurer dans le nouveau règlement, les densités de logements pourront être ré-évaluées, la C.d.C s'est engagée à apporter ces compléments.

La commission d'enquête estime que compte tenu des ajouts prévus nous donnons un avis favorable sous réserve que les compléments envisagés ci-dessus soient dans le règlement à faire approuver par l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes et nous recommandons de trouver les dispositions pour une meilleure composition des OAP en permettant une plus forte densification.

6 Préservation environnementale et prévention des risques naturels

Pour l'ensemble des différents risques : technologiques, lié à l'activité agricole, liés aux nuisances sonores, remontée de nappe, retrait gonflement des argiles la C.d.C. a assuré apporter les compléments nécessaires dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » et seront établis conformément à la réponse apportée ă l'avis de la MRAe.
Pour les sujets de desserte en eau potable et en assainissement, la C.d.C., nous informe que cela doit faire l'objet de travaux de renforcement en 2021. EAU17 a demandé que le captage d'eau potable de BENON soit légendé comme captage prochainement exploité. La C.d.C. a assuré apporter les compléments nécessaires.

La commission d'enquête estime que compte tenu des ajouts prévus dans le domaine de la Préservation environnementale et prévention des risques naturels, donne un avis favorable sous réserve que les compléments prévus ci-dessus soit apportés dans le document final à faire approuver par l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes. Nous recommandons de trouver un terrain mieux adapté et plus sécurisé pour l'accueil des gens du voyage dans l'aire dite de grand passage.

7 Mobilité

La MRAe a recommandé de compléter le rapport par la présentation détaillée des modalités de déplacements alternatifs à la voiture en fournissant une cartographie du schéma de déplacement en Pays d'Aunis, la C.d.C. nous informe que ce complément sera réalisé. La commission d'enquête compte tenu de cet ajout donne un avis favorable sous réserve que cet élément soit introduit dans le document final à faire approuver par l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes.

8 Complément au règlement et lisibilité

Des compléments seront à apporter portant sur des risques de remontée de nappes ou de gonflement d'argile ainsi que sur l'Interdiction des rejets des eaux usées

traitées dans les fossés départementaux. La hauteur des constructions sera limitée à 9m à l'exception des communes de Marans et de Courçon.

La commission d'enquête estime que compte tenu des ajouts prévus nous donnons un **avis favorable sous réserve** que les compléments envisagés ci-dessus soient dans le règlement à faire approuver par l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes et nous **recommandons** de faciliter une lecture plus aisée du document.

AVIS SUR LE VOLET HABITAT :

Le projet de PLUi-H tient lieu également de programme local de l'habitat, la commission d'enquête après en avoir délibéré estime que les dispositions prévues pour le volet Habitat sont conformes aux orientations du PADD et du Scot et donne un **avis favorable** et fait sienne la recommandation du CRHH d'assurer une veille sur l'impact de la vacance.

AVIS

Après en avoir délibéré la Commission d'enquête donne

un avis favorable

au projet de PLUiH de la Communauté de Communes Aunis-Atlantique avec les réserves exprimées ci-dessus.

Il est rappelé que si ces réserves n'étaient pas levées notre avis serait réputé défavorable.

Jacques Boissière Elisabeth Balmas Dominique Bertin

A La Rochelle le 07/03/2021