

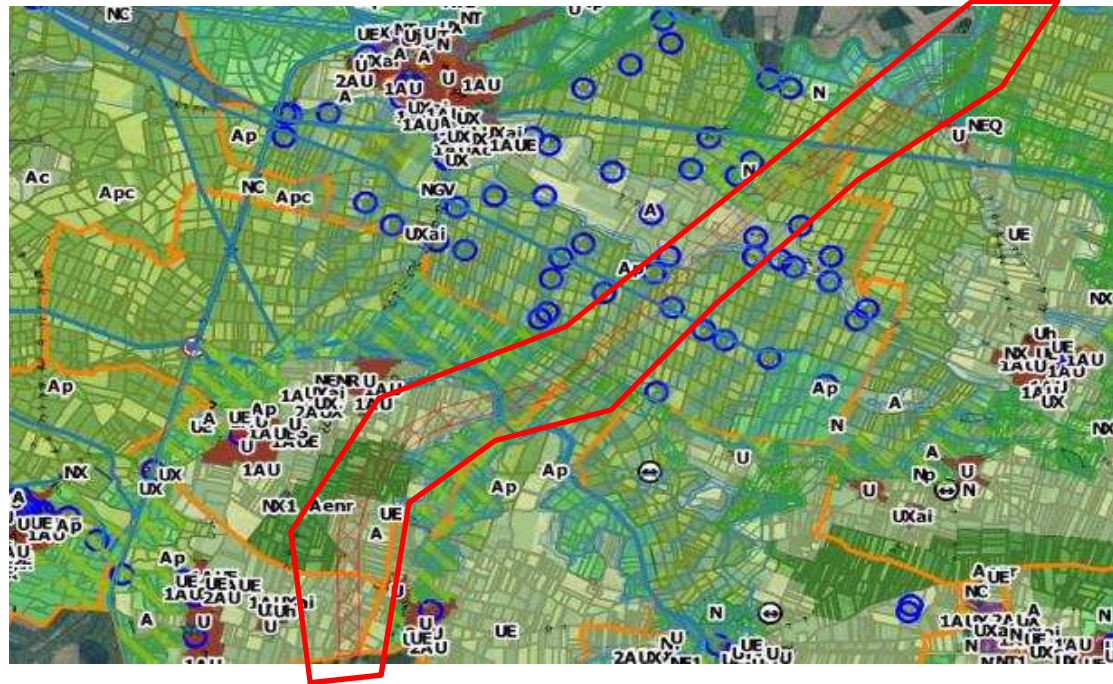
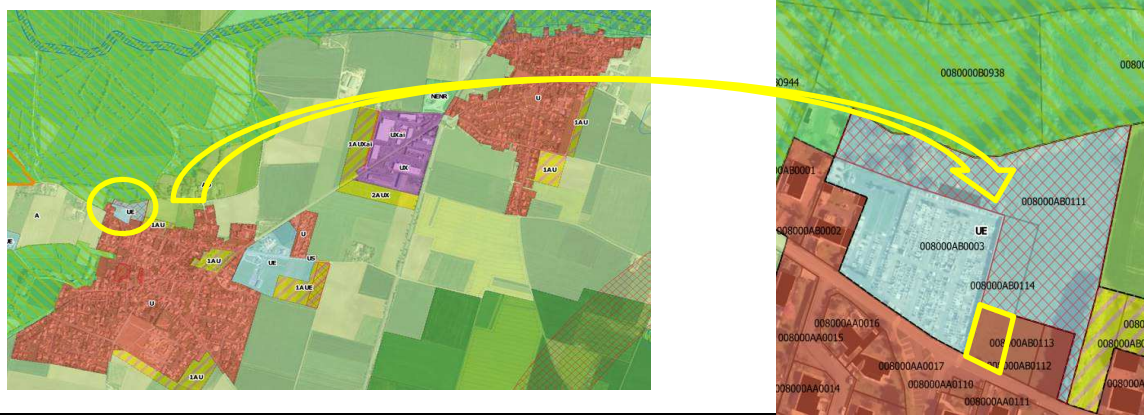
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)

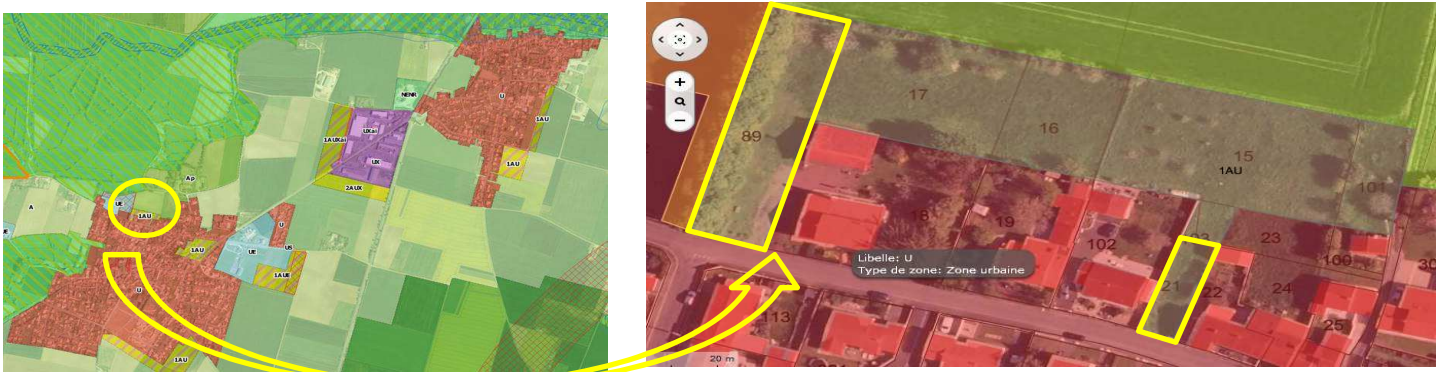
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL — HABITAT

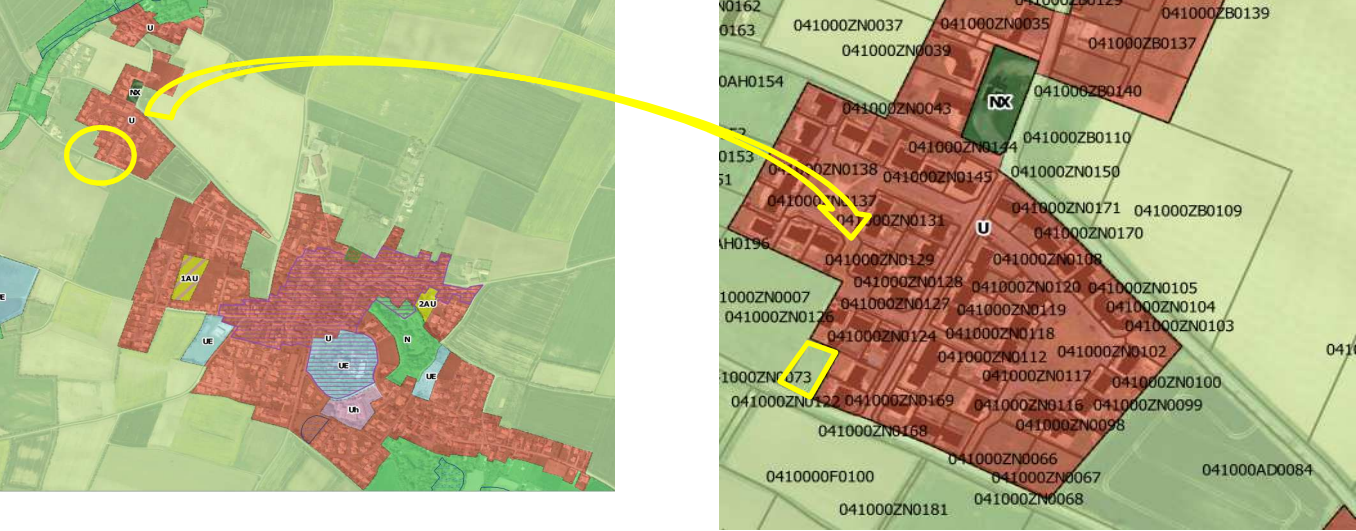
DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

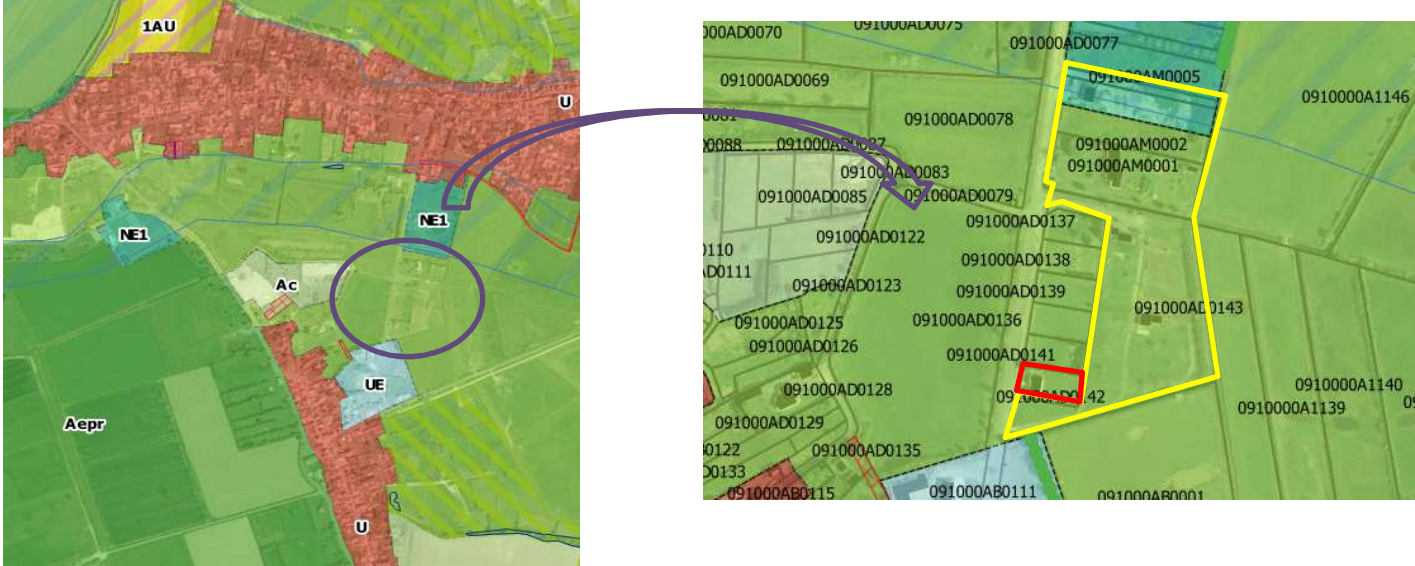
REPONSES AUX AVIS DES COMMUNES

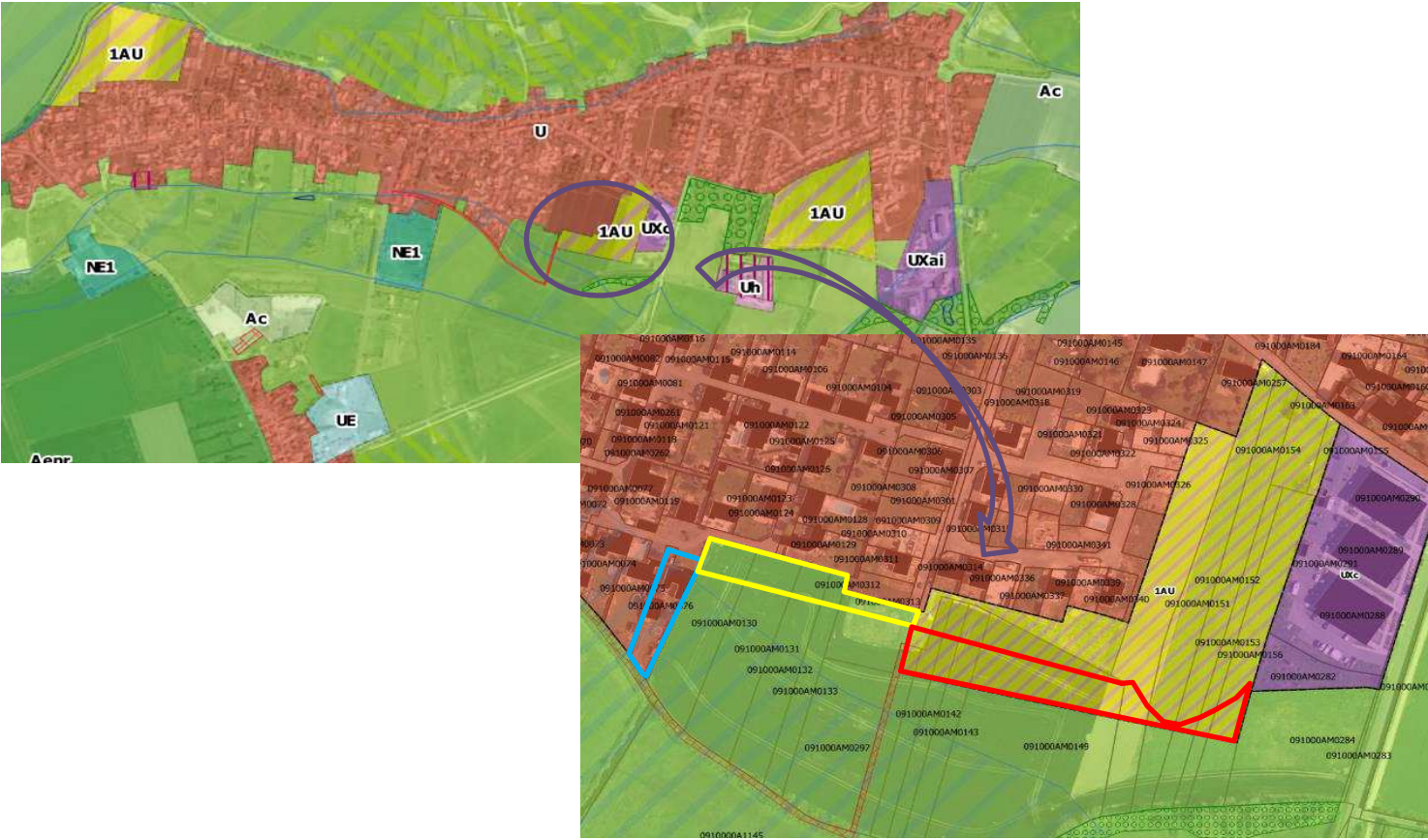
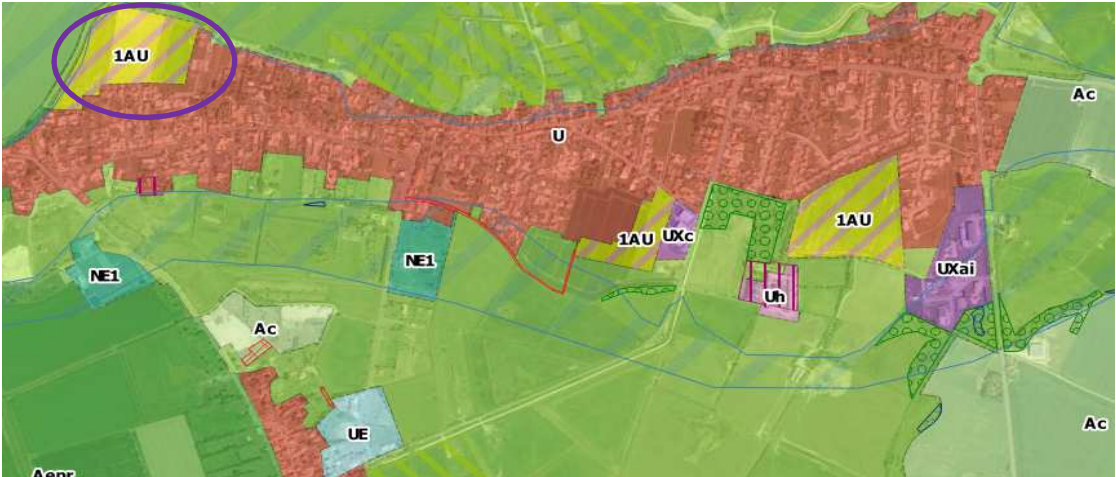
PROPOSITIONS DE REPONSES AUX OBSERSATIONS ISSUES DES AVIS FAVORABLES DES COMMUNES LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2020, SOUS RESERVE DE LEUR PRISE EN COMPTE LORS DE L'APPROBATION DU PLUI-H

Communes	Avis favorables des communes avec observations	Orientations des réponses	Propositions de réponses apportées aux observations, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
Andilly	Enlever l'ER112 (fuseau autoroutier A831) - incompatibilité avec le projet éolien participatif	Positive	Il sera proposé de supprimer l'emplacement réservé (ER) N°12 correspondant au projet de fuseau A831 dont le bénéficiaire est le Département. A la demande du CD17, un nouvel ER sera cartographié reprenant le réseau viaire existant et le contournement de Marans (Avis du CD17 - en attente des données de localisation précise de l'ER). 
Andilly	Mettre la parcelle AB0114 en UE en prévision de l'agrandissement du cimetière	Sans suite	Après échange et ré-etude de l'observation le 29 Juin 2020 en mairie, il sera proposé de maintenir le zonage tel qu'il est identifié dans le projet de PLUi-h, à savoir conserver la parcelle AB0114 en zone U. 
Andilly	Laisser un chemin d'accès à la parcelle B0938	Sans suite	Après échange le 29 Juin 2020 en mairie, il n'y aura pas de suite à donner à cette observation. (Cf. extrait cartographique point précédent)

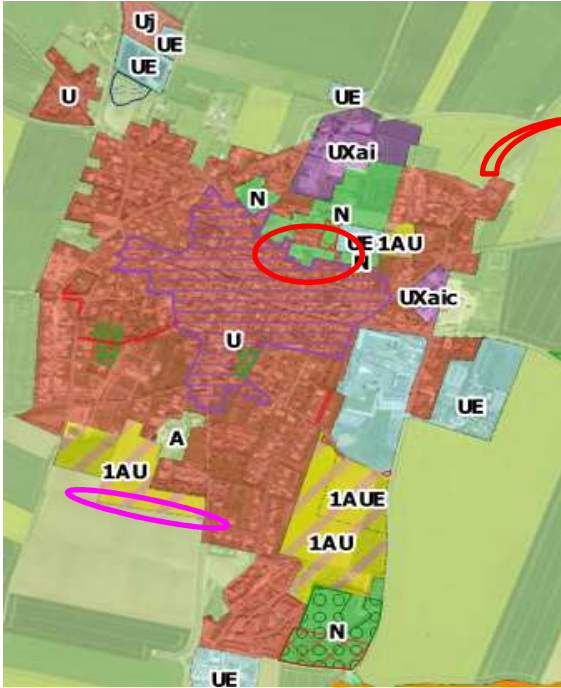
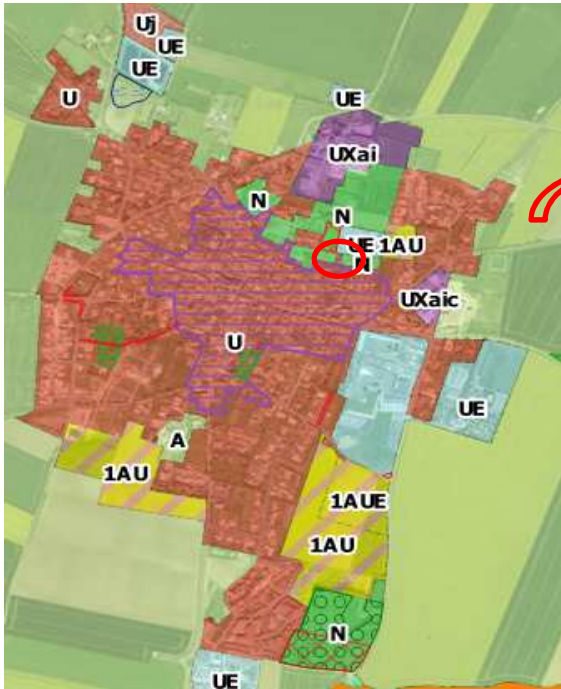
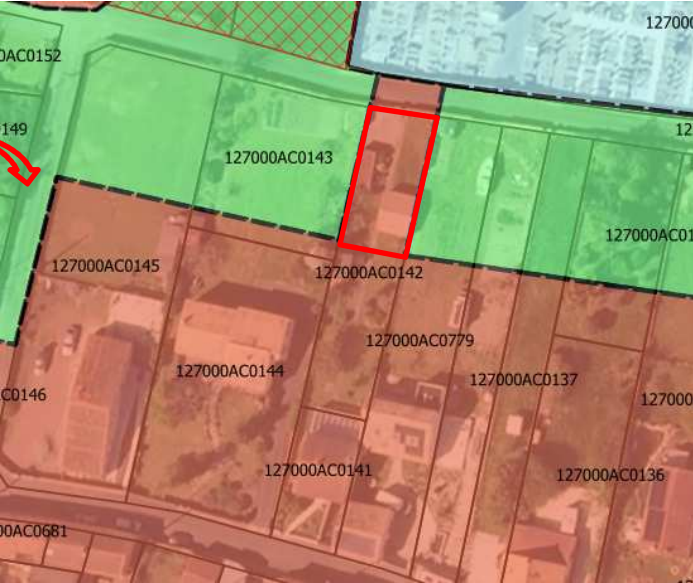
Communes	Avis favorables des communes avec observations	Orientations des réponses	Propositions de réponses apportées aux observations, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
Andilly	Passer la zone 2AUX pour l'extension de la Zone d'Activités de Bel Air en 1AUX	Négative	Après étude des besoins en développement économique, suite à la remarque de l'Etat sur l'incompatibilité de la zone 2AUX avec le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCOT du Pays d'Aunis, il sera proposé de supprimer la zone 2AUX. 
Andilly	Précision sur les parcelles AB0089 et AB0021 (constructibles au POS)	Sans suite	Cette observation est de l'ordre informatif. Il n'y aura pas de suite à donner, dans la mesure où le zonage 1AU considère également que les parcelles mentionnées sont constructibles avec une opération d'aménagement d'ensemble. 
Benon	Enlever la protection du boisement (Parcelle AB36 : jardin mis en zone boisement protégé)	Positive	Après vérification, il ne semble pas effectivement qu'il s'agisse d'un boisement significatif relevant un enjeu paysager dans le bourg. Ainsi, la protection pourrait être retirée. 

Communes	Avis favorables des communes avec observations	Orientations des réponses	Propositions de réponses apportées aux observations, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
Benon	Classer en U les parcelles ZN0074 et ZN0073 car constructions en cours	Positive	Un permis de construire a effectivement été accordé en 2018, suivi de sa construction dans le lotissement sur la parcelle ZN0073. La parcelle ZN0074 fait partie intégrante de l'unité foncière du propriétaire. Les deux parcelles pourraient être zonées en U. 
Charron	Etendre la zone U à la zone blanche du PPRN - Concerne les parcelles AD22, 21, 13, 15, 17 et 18 (rue des Groies)	Négative	L'observation consisterait en une extension urbaine du bourg sur le secteur "Les Basses Groies" sur plus de 5 400m² (partie jaune sur l'extrait cartographique ci-dessous), en limite de la zone rouge du PPRN lié au risque submersion marine. Au regard de l'avis de l'Etat se positionnant défavorablement au développement démographique de Charron, et après échange avec les élus en Septembre 2020, il ne serait pas donné une suite favorable à cette observation. 
Charron	Créer une subdivision de la zone U sur l'ancien zonage UAa pour permettre les constructions des annexes définies au sens du règlement Rs3 du PPRN	Positive en partie	Il sera proposé un zonage U indicé permettant la construction d'annexes sur le secteur proposé à l'observation précédente uniquement (partie jaune sur l'extrait cartographique ci-dessus), correspondant à la zone blanche du PPRN ; étant donné que l'observation précédente ne sera pas suivie d'une réponse favorable.

Communes	Avis favorables des communes avec observations	Orientations des réponses	Propositions de réponses apportées aux observations, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
Charron	Remplacer la zone NE1 de la halle et ses abords par la zone UE (rue du 19 mars 1962)	Positive	La zone NE1 consiste en l'aménagement du site des trois étangs en un espace de loisirs et d'activité sportive, d'observation de la biodiversité, d'aménagement de passerelles, de parcours de santé, de mobiliers de détente, de plantations, de haies..., de création d'une halle ouverte (ancienne Maison Albert) pour devenir un lieu d'animations associatives et d'un parking. Ce sont des espaces publics aménagés sur une zone de solidarité suite à la tempête Xynthia. Le zonage NE1 a été proposé en raison du caractère naturel du site à aménager ; le zonage UE étant davantage dédié aux secteurs d'équipements publics. Dans le cadre de la loi littoral, une zone UE doit être en continuité urbaine. En zone NE1, l'emprise au sol des constructions nouvelles est de 50m² pour la durée du PLUi-h. Ce site est en zone RS2 du projet de PPRN et il permet des aménagements supplémentaires que ne propose pas la règle NE1 au PLUi-h (de manière très réduite). Compte tenu de l'aménagement du site en espaces publics avec la création de la halle associative, il pourrait être zoné en UE, le site étant sous maîtrise de l'Etat et de la commune et la continuité urbaine est assurée par la zone U au Nord. 
Charron	Mettre l'atelier communal ainsi que les clubs canins en zone UE (rue du 19 mars 1962)	Positive	Le club canin (terrain appartenant à la CdC) est sur la parcelle AD0143 et de part sa vocation d'activité de loisirs pourrait être zoné en UE. Il est en de même pour les ateliers municipaux (AM0001), équipements publics. Ces parcelles sont également au zonage RS2 du projet de PPRN dont les règles sont très limitatives. La continuité urbaine serait assurée car la zone UE ferait le lien entre la zone U au Nord et la zone UE au sud (en jaune). 
Charron	Classer le terrain cadastré AD 142 en zone Uxc (rue du 19 mars 1962)	Positive	La parcelle AD0142 est le terrain de la Banque populaire (partie rouge -extrait cadastral ci-dessus) dont la destination est "commerce et activité de service" et la sous-destination "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle". Le zonage Apc pourrait être remplacé par un zonage UXc, correspondant à l'activité économique à dominante commerciale et existante. La parcelle est également soumis au zonage RS2 du projet de PPRN dont les règles sont très limitatives. La continuité urbaine serait également assurée pour permettre ce zonage.

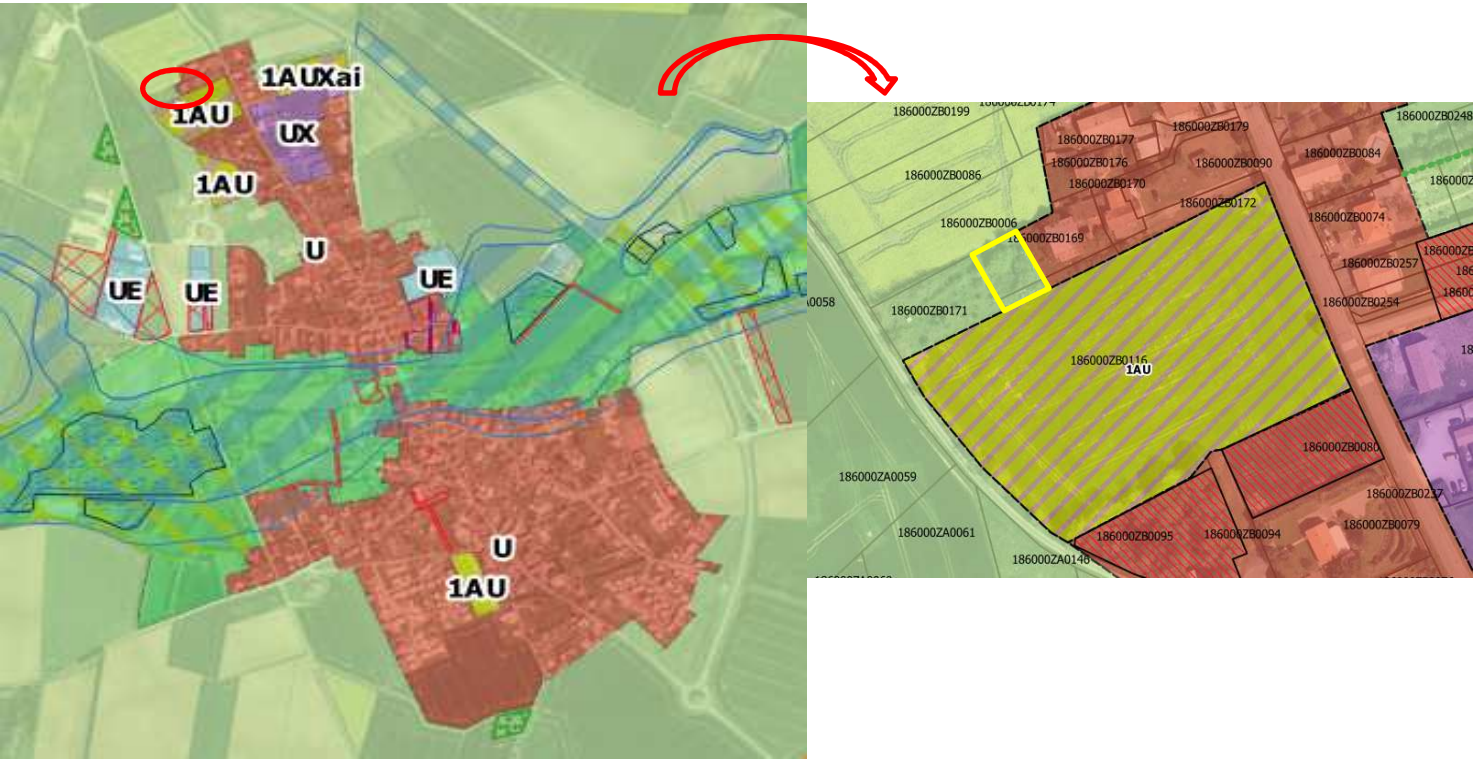
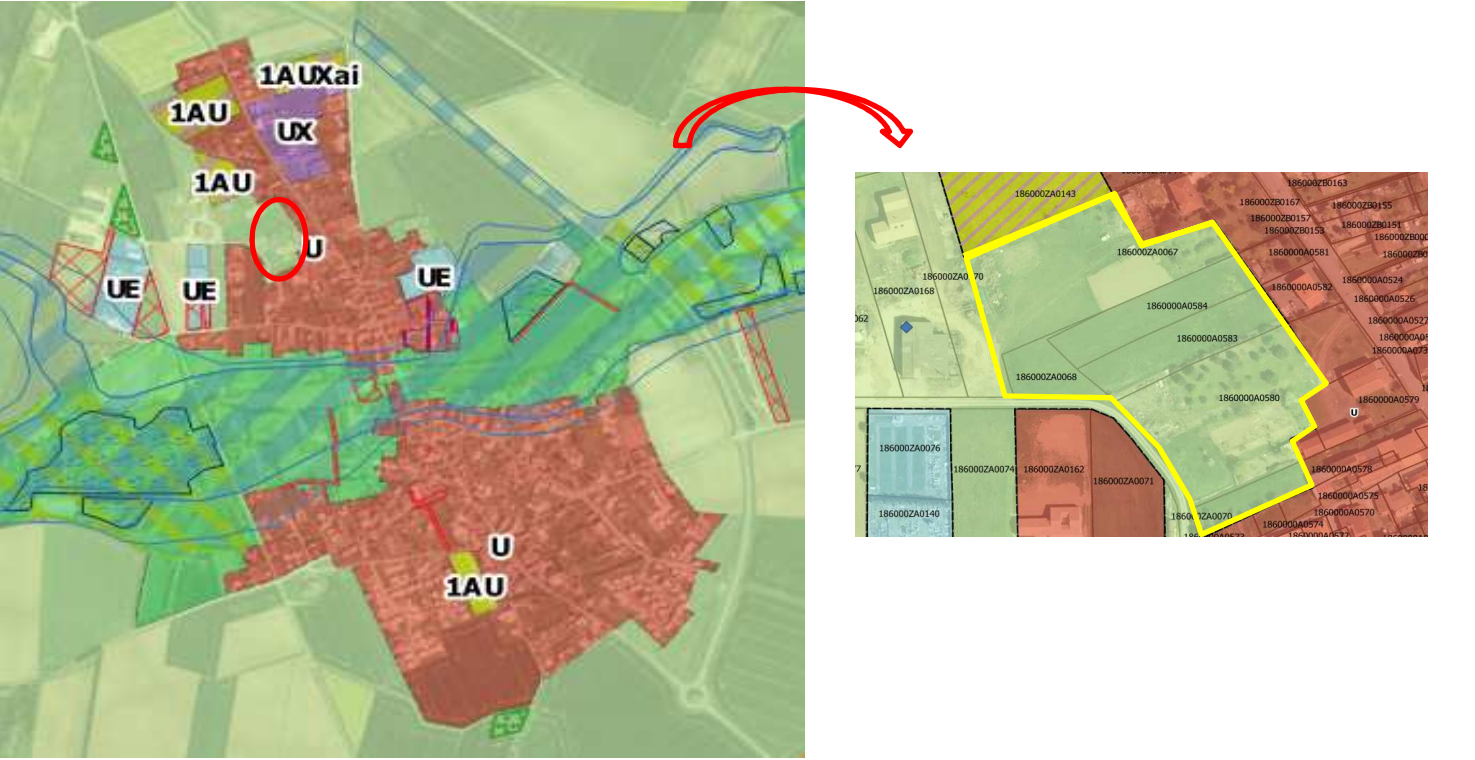
Communes	Avis favorables des communes avec observations	Orientations des réponses	Propositions de réponses apportées aux observations, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
Charron	Etendre l'extension du lotissement Les Hauts des Moulins jusqu'à la parcelle AM76 (rue de la Bertinière)	Positive	Il serait possible d'étendre sur la partie "blanche" du projet de PPRN la zone 1AU (partie jaune) jusqu'à la parcelle AM0076 (partie bleue), impliquant une augmentation de la surface de 1900m². Il conviendrait alors de réduire cette même zone 1AU (partie rouge) pour tenir compte de la présence de la zone RS3 au sud de la zone 1AU, interdisant la constructibilité pour de nouveaux logements, soit environ 3300m². 
Charron	Supprimer le zonage 1AU des Hautes Groies et le remplacer par du U (compte tenu de l'avancée du projet de lotissement et de sa réalisation avant la prise d'effet du PLUi)	Négative	Il n'a pas été déposé de demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager), le site ne peut pas être considéré comme étant achevé avant l'approbation du PLUi-h. Il n'y aura pas de changement de zonage. 

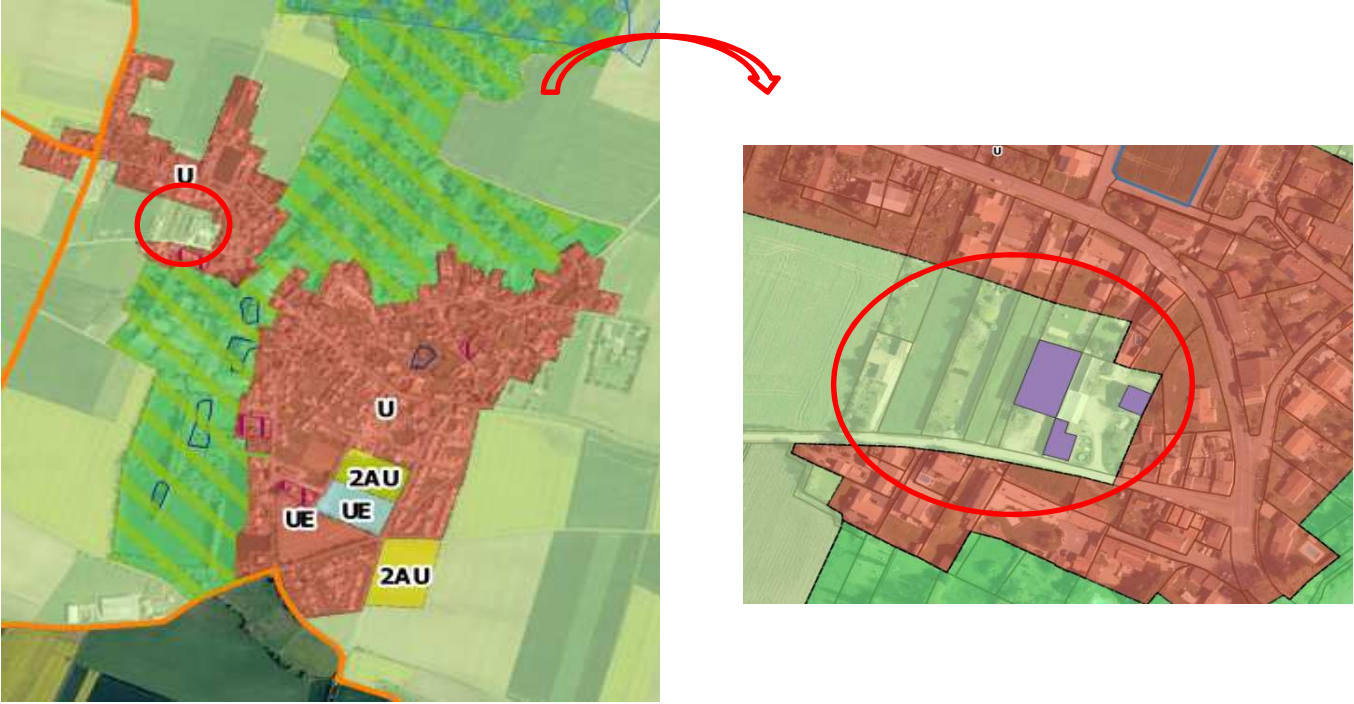
Communes	Avis favorables des communes avec observations	Orientations des réponses	Propositions de réponses apportées aux observations, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
Courçon	Classer en zone Ap des parcelles à côté de la Minoterie (AC627-AC271 pour partie - AC 754- AC763- AC713-AC715-AC108-AC109-AC717-AC719-AC83 pour partie - AC82 pour partie) à la place de zone N	Négative	L'occupation du sol étant principalement agricole, les parcelles pourraient être classées en zone agricole au lieu de la zone naturelle, mais sans indice "p", "correspondant à la zone agricole protégée" car ce secteur est réservée aux parcelles agricoles faisant partie de la zone humide du Marais poitevin. Toutefois, il sera proposé que la parcelle AC0754 appartenant à la Minoterie soit classée en zone UXai participant au site de la Minoterie. Après échange avec les élus le 1er Août 2020, au regard des éléments ci-dessus, les parcelles seraient maintenues en zone N comme proposées dans le projet de PLUi-h sauf la parcelle AC0754 qui serait en zone UXai (en rouge dans l'extrait ci-dessous),
Courçon	Classer en zone U des parcelles qui n’ont plus de finalité agricole (ZN47, ZN48, ZN315 et ZN49 pour partie)	Négative	Les parcelles ZN47-ZN48-ZN315 pourraient être classées en zone U si la vocation agricole n'est plus réelle. Toutefois, la partie Ouest de la parcelle ZN49, serait à mettre en lien avec la partie Est de cette même parcelle classée en U et faisant l'objet d'une OAP "densification de l'habitat" d'une surface de 3 812m². En effet, la parcelle ZN49 est d'une surface de 5505m² et deviendrait urbanisable ; ainsi, elle devrait être zonée en 1AU avec une OAP sectorielle en appliquant la densité SCOT, soit 25logt/ha (production de 14 logts) et assurer une connexion de type voie secondaire à minima avec la zone 1AU couverte par une ZAC. Après échange les élus le 1er Août 2020, au regard des éléments ci-dessus et de l'évolution incertaine dans les prochaines années de l'exploitation agricole, les parcelles seraient maintenues en zone A, comme proposées initialement dans le projet de PLUi-h. Il n'y aurait pas de changement de zonage.

Communes	Avis favorables des communes avec observations	Orientations des réponses	Propositions de réponses apportées aux observations, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
Courçon	Classer en zone U des parcelles (AC174-AC790-AC791-AC349-AC788-AC792-AC454-AC152-AC151-AC150-AC149-AC148) à côté du cimetière en zone N	Positive	Il s'agit des parcelles AC 172-173-455 et 154 au lieu des parcelles AC789-790-792 et 788. Un PC a été déposé sur les parcelles AC172-154-173-349-454-455 dont la DOC date de 2018. Le secteur est concerné par des divisions de parcelles dont le zonage U semblerait donc plus approprié et dont l'occupation du sol est constitué d'arbres et de bosquets sans enjeux particuliers. La surface totale est d'environ 2 500m², amenant un potentiel de dents creuses mobilisables de 1600m² (en retirant les surfaces concernant la construction en cours), qui devrait nécessiter une réduction de la zone 1AU au sud du bourg (anciennement la ZAC - en rose).  
Courçon	Classer en zone N la partie Nord de la parcelle AC 0142	Positive	La partie Nord de la parcelle AC0142 portant des annexes (deux garages) pourrait être zonée en N en considérant qu'il s'agit de protéger les arrières de jardins pour uniquement de la construction d'annexes et ne pouvant pas faire l'objet de nouvelle construction pour de l'habitat. Cette modification permettrait d'avoir une cohérence de zonage avec les parcelles voisines.  

Communes	Avis favorables des communes avec observations	Orientations des réponses	Propositions de réponses apportées aux observations, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
Cram-chaban	Après rectification : Inclure les parcelles ZR38 et ZR37 pour partie (avec bâti existant) en zone urbaine, car elles n'ont plus de lien avec le site agricole	Positive	La parcelle ZR38 et la partie de la parcelle ZR37 (en jaune) comprenant le bâti pourraient être classées en zone U. Selon études, cela impliquerait d'agrandir la zone U en ajoutant la parcelle ZR0021 comprenant une maison d'habitation voire la parcelle AD0261 comprenant un gîte (en rose), les habitations étant existantes.

Communes	Avis favorables des communes avec observations	Orientations des réponses	Propositions de réponses apportées aux observations, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
La Laigne	Intégrer la zone inondable issue de l'étude de SOGREAH en juillet 2005 et reprise dans le PLU communal de 2007	Positive	La zone inondable d'après l'étude hydraulique du ruisseau de Crêpé en 2005 pourrait être ajoutée au plan de zonage, permettant d'affiner la connaissance du risque inondation en centre-bourg notamment (partie jaune intérieure). Les règles associées de cette étude pourraient être prises en compte dans le règlement du PLUi pour La Laigne. 
La Laigne	Compléter la liste du petit patrimoine à protéger	Positive	La liste du petit patrimoine pourrait être complétée sur les plans de zonage au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme en restant cohérent avec la protection du petit patrimoine des autres communes. La liste est en attente d'être communiquée par la commune.
La Laigne	Reporter la distance de protection d'utilisation des pesticides (5 ou 10m minimum) dans les zones U et AU dans les surfaces des constructions nouvelles et indication de solution comme la protection par les haies	Attente de données de la Chambre d'Agriculture	Ce point lié à la distance de protection à opérer pour la protection des habitants liés au pesticide doit faire l'objet d'un projet de charte riveraine portée par la Chambre d'Agriculture non achevée à ce jour - en attente des données et à voir si elles nécessiteraient des ajustements sur les zones à urbaniser. Il ne serait pas remis en cause le zonage U pour la prise en compte d'une distance de protection. Toutefois, les haies sont l'outil utilisé pour assurer une zone tampon dans la zone 1AU.

Communes	Avis favorables des communes avec observations	Orientations des réponses	Propositions de réponses apportées aux observations, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
Le Gué d'Alléré	Prolonger la zone Ub sur la parcelle ZB0169 dans sa totalité (pour répondre à un besoin de construction d'annexes et extension à l'habitation existante)	Négative	La partie de la parcelle est en zone Agricole dont les extensions et les annexes à l'habitation existante en zone U sont autorisées. Hormis l'emprise au sol limitant ces constructions, le besoin serait honoré, n'impliquant pas de modification. 
Le Gué d'Alléré	Prolonger la zone AU et Ub aux parcelles ZA67 et 68, A584, 583, 590 (en totalité) et 578	Négative	Il ne serait pas envisageable d'agrandir la zone U ou la zone 1AU, pour des raisons de non nécessité au regard de la production de logements annoncée, du rapprochement trop important de l'exploitation agricole à l'ouest et de la présence de remontée de nappes en aléa très fort notamment. Il en reviendrait à modifier complètement le projet de développement initial prévu lors de l'arrêt du PLUi-h. La surface d'extension pour l'urbanisation proposée serait alors de 1,5ha... 

Communes	Avis favorables des communes avec observations	Orientations des réponses	Propositions de réponses apportées aux observations, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
Longèves	"Des erreurs matérielles ont été relevées sur le plan"	Négative	Ces erreurs matérielles ont été précisées par la commune. Il s'agit d'une interrogation sur le secteur de la Mollerie où des parcelles en zone U au PLU sont classées en zone A au projet de PLUi-h. S'il était demandé d'ajouter ce secteur en zone U, il s'agirait de plus d'1ha ; nous ne serions pas dans le registre de la simple correction matérielle mais dans une extension urbaine significative du bourg. Ce secteur en soit n'a pas été omis du zonage U, il a été zoné en zone agricole car d'après les données de la Chambre d'Agriculture, il y a bien une exploitation agricole et la présence de bâtiments agricoles et une maison isolée. Toutes les exploitations agricoles sont par principe zonées en zone agricole, destination principale de cette zone agricole. En l'état, il ne sera pas possible de répondre favorablement à la demande. 
St Cyr du Doret	Il n'est nullement acquis que les dents creuses se densifient comme escomptées	Sans suite	Le travail sur les dents creuses mobilisables a été opéré suivant la même méthode pour toutes les communes en se positionnant à 10 ans.
	La zone 1AU se limite en centre bourg de Margot alors que les bourgs de Morvins et Goulardièrre se développent	Sans suite	L'extension urbaine ne peut être réalisée uniquement dans le centre-bourg que constitue Margot ; à l'inverse de Morvins et la Goulardièrre qui sont des hameaux. Il est interdit d'étendre les hameaux (règle du SCOT du Pays d'Aunis).
St Ouen d'Aunis	Supression des alignements d'arbres et haies dans le bourg (terrain de sports, rue du Fief 14 et rue de Marans)	Positive	Les alignements d'arbres et les haies pourraient être supprimés.
	Ajout d'alignements d'arbres et haie - Rue du Petit Aventon	Positive	Les alignements d'arbres et la haie pourraient être ajoutés.
	Suppression d'un arbre remarquable en zone A - sud bourg (direction Dompierre-sur-Mer)	Positive	L'arbre remarquable pourrait être supprimé.
	Classement du bois du Breuil en boisement remarquable (L151-23)	Positive	Le bois dans le hameau du Breuil pourrait avoir une potection de boisement remarquable.
	Ajout du canal antichar en protection	Positive	Le canal pourrait avoir une protection au titre des cours d'eau à protéger.
	Ajout du siphon en protection	Positive	Le siphon pourrait avoir une protection au titre du petit patrimoine à protéger.
	Suppression de 2 immeubles remarquables : ancienne école (52 rue Marie Louise Cardin) et rue petit aventon	Positive	Les deux immeubles remarquables pourrait être supprimés.
	Ajout d'immeubles remarquables : café de la gare - la clouze - Grand Maison	Positive	Les immeubles remarquables mentionnés pourraient être ajoutés.
	Ajout protection petit patrimoine rue du 19 mars 1962 (calvaire)	Positive	Le calvaire pourrait avoir une protection au titre du patit patrimoine à protéger.
	Ajout de changement de destination (ceux existants au PLU) + La Bredonnière et La Chapelle	Positive	Les changements de destination pour de l'habitat pourraient être identifiés et ajoutés à la production de logements dans le potentiel mobilisable existant.
Villedoux	Limiter la hauteur des bâtiments à 9m au faitage en zone U (présence du clocher)	Positive	Il pourrait être réalisé une disposition spécifique dans les règles de la zone U et de ses secteurs afin de limiter la hauteur des bâtiments à 9m. L'enjeu est lié à la hauteur du clocher dont il n'est pas souhaité qu'il ne soit plus visible.