

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

**REPONSES A L'AVIS DE LA COMMISSION
DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES
ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
(CDPENAF)**

PROPOSITIONS DE REPONSES A L'AVIS DE LA CDPENAF 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

| N° | Avis | Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h |
|---|---|---|
| 1 - Le projet d'urbanisme : l'élaboration du PLUI-h - Article L112-1-1 du Code Rural et de la pêche maritime (autosaisine) | | |
| 1 | En se référant exclusivement à la base des données déclarées auprès des services fiscaux de la DGFiP (qui ne comprend pas les surfaces non taxées, comme celles relatives aux équipements) ; le total des surfaces ayant été artificialisées sur la période 2007-2016 est établi par le projet à 319,4 ha. 285,3 ha sont déclarés ouverts à l'urbanisation par le projet de PLUIH qui affiche ainsi une modération de l'ordre de 11% des surfaces consommées. L'évaluation de ces surfaces consommées n'est cependant pas complète , puisque, par exemple, elle ne prend pas en compte les équipements. | Les éléments sont apportés dans les réponses à l'avis de l'Etat aux points 2 - 13 et 16. |
| 2 | La consommation foncière est jugée excessive au regard des besoins et le choix s'est porté, sur certaines communes, à des extensions alors que des possibilités d'intensification apparaissent dans l'enveloppe urbaine | Les éléments sont apportés dans les réponses à l'avis de l'Etat aux points 2 - 4 -5 - 6- 7 -9-12-14-16-19-20-21-22 et 23. |
| 3 | Le potentiel de densification pour l'activité économique n'a pas été suffisamment explicité et les besoins pas suffisamment justifiés. (Un gisement en densification pour ces zones a été estimé à 8,3 ha, mais sans cartographie de celles-ci. Le rapport rappelle que, depuis 2013, 8,2 ha ont été artificialisés pour cette vocation économique. Pourtant, le projet prévoit la mobilisation de 66,1ha en extension pour le développement des zones économiques sur le pas de temps du PLUIH.) | Des cartographies des dents creuses mobilisables pour l'économie sont bien présentes dans le Rapport de Présentation à compter de la page 54. Ont été comptabilisées dans le potentiel en densification les parcelles dites mobilisables. Les parcelles en cours de construction, les parcelles impactées par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), celles sous compromis de vente ont été exclues des comptes, ainsi que les friches considérées comme déjà bâties et ayant déjà une destination économique. Les éléments sont apportés dans les réponses à l'avis de l'Etat aux points 5-7-16-21 et 22. |
| 2 - Les dispositions réglementaires relatives aux annexes et extensions en zones A et N | | |
| 4 | 1 - Pour les hauteurs, les cas dérogatoires sont imprécis et permettraient d'atteindre des hauteurs bien au-delà des préconisations du CAUE (notamment en cas d'impératifs techniques ou pour être en cohérence avec les bâtiments existants) 2 - Les annexes et extensions en zones A et N sont possibles même pour des habitations situées dans une autre zone. 3 - Des tableaux récapitulatifs parlent des règles des habitations "des agriculteurs et des tiers", leurs permettant des annexes et extensions en zones A et N, mais sans définir la notion de tiers . Cette disposition permettrait de contrecarrer la notion de " justification agricole ", pour les constructions et annexes/extensions en zones A ou N. | 1 - Ces hauteurs dans des cas dérogatoires seront précisées. En effet, certains bâtiments peuvent dépasser la hauteur préconisée dans la limite de 15m maximum pour des raisons techniques liées à la construction (activité, matériel...) et liées au risque naturel (inondation, submersion marine). 2 - L'enveloppe urbaine des zones U ayant été tracée au plus près du bâti, il se peut que dans certains cas, cela empêche la construction d'annexes pour des habitations situées en U. Dans ce cas, et sous réserve des conditions de distance par rapport aux habitations situées en U, des annexes pourront être édifiées en A ou N. Cette exception sera supprimée pour les extensions très peu concernées par ce cas de figure. En droit, l'instruction des autorisations d'urbanisme s'effectue au regard des dispositions du règlement opposables à la parcelle, peu importe que celle-ci soit concernée par différents zonages. Concrètement, pour une parcelle comprise dans le périmètre de deux zones, les règles applicables seront celles de la zone dans laquelle s'implante la construction projetée. Ainsi, si la parcelle est comprise en zone U et A, les règles opposables à chaque zone trouveront à s'appliquer, selon la localisation de la construction. Dans ces conditions, dans une telle hypothèse, si la construction principale est implantée en zone U, l'édification d'annexe est possible en zone A, dès lors que le règlement de zone le permet. Au cas particulier, le règlement prévoit, dans l'ensemble des sous secteurs de zone A, que « les extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUi » (article A3) et en zone N (à l'exclusion des secteurs Nr et Nc), « les annexes et extensions à l'habitation sont autorisées même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUi » (article N3). Au regard du principe précédemment rappelé (instruction au regard du zonage dans laquelle la construction est projetée), la précision « même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUi » est superfétatoire dès lors que les extensions et/ou annexes sont autorisées en zone A et N. Son maintien est cependant sans incidence sur la légalité du règlement écrit sur ce point. Cette règle sera maintenue. 3 - La notion de tiers (c'est-à-dire d'habitants des zones A et N sans être agriculteurs) pourra être précisée. La construction d'annexes et d'extensions pour les tiers recouvre la destination habitation et ne fait que répondre aux possibilités offertes par l'article R151-25 et R151-23 du Code de l'Urbanisme. |
| 3 - Les Secteurs de Taille et Capacité Limitées (STECAL) | | |
| 5 | 1 - Des erreurs ou omissions ont été relevées : Des STECALs Nt et NY sont omis, pour une surface de 3.7 ha Au moins 3 secteurs sont zonés en Uj au lieu de Nj et devraient constituer des STECALs Il manque divers secteurs non recensés comme des STECALs, dont au moins, 1Nt, 2 Nx, 2 Nc. 2 - Le STECAL Ni de Benon présente une surface de 15,44 ha et le STECAL Neq de Saint Jean de Liversay une surface de 11,34ha. Ces superficies semblent contrevir à la définition même du STECAL, plus précisément à la «taille limitée», et auraient dû être restreintes aux seules zones du projet où les constructions seraient envisagées. | Les éléments sont apportés dans les réponses à l'avis de l'Etat - point 18. |