

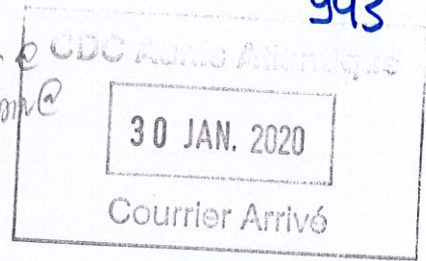


-> Emile A

copie Intégrale Rendu

J.N. Bonin
D60

943



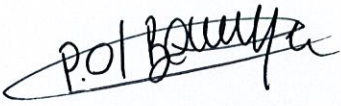
Destinataire :

CDC AUNIS ATLANTIQUE
113 route de La Rochelle
17230 MARANS

N° 12/2020-MV/AB

La Rochelle, le 28 janvier 2020

B O R D E R E A U D ' E N V O I

Désignation des pièces	Nombre	Observations
Madame, Monsieur, Vous trouverez ci-joint l'avis du CAUE 17 concernant le PLUIH Aunis Atlantique. Vous en souhaitant bonne réception, Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.  Françoise FORGET Architecte Conseil		<p>pour information <input type="checkbox"/></p> <p>pour signature <input type="checkbox"/></p> <p>pour transmission <input type="checkbox"/></p> <p>pour suite à donner <input type="checkbox"/></p> <p>pour avis <input type="checkbox"/></p> <p>en retour <input type="checkbox"/></p>

PJ : 1

85, boulevard de la République
CS 81076
17076 La Rochelle cedex 09
Tél. : 05 46 31 71 90
contact@caue17.fr

www.caue17.fr

Date : 27.01.2020

AVIS PPA sur le PLUIH AUNIS ATLANTIQUE

Architecte conseil : Françoise FORGET

Paysagiste conseil : Magali VINCENT

Le PADD du PLUIH d'AUNIS ATLANTIQUE pour 2020-2030 avait mis en avant plusieurs orientations particulièrement intéressantes, que nous n'avons peu ou pas retrouvées dans les orientations d'aménagement :

- Axe 1, orientation 1 : « revendiquer sa ruralité, force attractive du territoire » et orientation 2 : « promouvoir une urbanisation de qualité, gage d'une image positive du territoire ». Il s'agissait de « mener la transition du territoire vers un **développement économe en espace et innovant** pour répondre aux nouveaux besoins des habitants et des acteurs de l'économie et de l'emploi » ; et « d'organiser les extensions urbaines en continuité des espaces urbains existants afin de **lutter contre l'étalement urbain.** » Cette volonté est également rappelée dans l'Axe 3, orientation 2 : « **réduire la consommation de terres agricoles.** »
Comme nous le développerons plus bas avec les OAP à vocation habitat, ces intentions prometteuses sont souvent diluées et quelquefois contraires au résultat final, en particulier sur la consommation d'espace agricole.
- Axe 2, orientation 1 : « valoriser, maintenir, augmenter la capacité d'accueil dans les zones d'activité existantes par **leur densification** » ; et « axer les nouvelles actions sur la qualité de l'image des ZAE : **intégration architecturale et paysagère** des bâtiments économiques ». Comme nous le développerons plus bas, ces orientations intéressantes sont parfois oubliées pour des créations problématiques, qui procèdent de manières anciennes.
- Axe 2, orientation 3 : « agir sur les déplacements : déploiement des aires de covoiturage ». Ce déploiement semble encore timide.
- Axe 3 : orientation 1 : accompagner la **transition énergétique** vers un territoire à énergie positive : « encourager l'équipement de panneaux photovoltaïques sur les toitures des entreprises et bâtiments publics ». Ces orientations très intéressantes se révèlent très timides concernant la transition énergétique, qui demanderait un traitement global très volontaire, et ne se retrouvent pas dans les OAP économiques. Pourtant, en matière d'énergies renouvelables, il est extrêmement souhaitable d'encourager l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments à vocation commerciale, artisanale ou économique. En plus des grandes surfaces disponibles, ces toitures (matériaux et formes contemporains) facilitent l'intégration des panneaux sans défigurer le caractère du bâti traditionnel des bourgs et permet de mettre en valeur une action forte en matière de transition écologique et de faire de Aunis Atlantique un véritable territoire à énergie positive.

- Axe 3, orientation 2 : « **conforter l'agriculture** et **assurer la coexistence** avec son voisinage », et orientation 3 : **préserver et valoriser la palette paysagère** ».
- Comme vu précédemment, le confortement de l'agriculture ne semble pas évident au vu des consommations de terres agricoles sur certaines communes, et décevant sur la palette paysagère : il ne suffit pas de prévoir des haies, mais il faut également mesurer les impacts des OAP sur celles existantes, et donner les moyens de plantation des haies champêtres projetées. D'autre part, les OAP lisières urbaines oublient certaines urbanisations.

Il nous semble donc exister un décalage certain entre des orientations primordiales à l'heure actuelle, comme la consommation d'espaces agricoles ou le déploiement urgent de la transition énergétique, et les OAP déclinées.

- **Les OAP à vocation d'habitat :**

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 ?

Ex :

- *CHARRON - OAP n°3 - rue du bas de la Roche (48831 m2)*
- *ST JEAN DE L. - OAP n°4 – rue St Jean (7424 m2)*
- *VILLEDoux - OAP n°1 rue du rocher (44907 m2)*

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.

Ex :

- *ANDILLY - OAP n°4 rue des moulins et rue de Bel Air*
- *LA GREVE SUR LE MIGNON - OAP n°1 rue des érables - découpage dans la zone agricole malgré un éloignement des équipements et commerces.*

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.

Ex :

- *MARANS - OAP n°5 du vieil ormeau : en plus d'une liaison interne, il semble important de créer une continuité pour les déplacements doux entre ce secteur isolé, et le centre-ville.*
- *NUAILLE - OAP n°1 - chemin du cimetière : pas de lien avec le bourg – prévoir de relier ce secteur avec les équipements et les lotissements voisins.*
- *NUAILLE - OAP n°3 - rue de St Sauveur : il aurait été pertinent d'assurer une continuité bâtie le long de la rue de St Sauveur et d'exiger un front urbain à l'alignement de la rue.*

Des OAP présentent une surface excessive à l'échelle de la commune et de la configuration urbaine.

Ex :

- *ANGLIERS - OAP n°1 Rue du Moulin (7,3 ha) : Excessif au regard de l'extension du bourg réalisée depuis environ 10 ans et toujours en cours. Le franchissement à l'ouest de la RD109 (route de Vérines) ne pourra pas être intégré d'un point de vue paysager.*

- **COURCON** : **12,1 ha** sur l'ensemble de la commune – alors que le **taux de logements vacants est important** et que des opérations d'ampleur sont déjà en cours.
- **FERRIERES** : **5,7 ha** en logement (+ 8,2 ha en zone économique, auxquels s'ajoutent les zones 2AU...) : les OAP sont peu détaillées, notamment sur le **traitement des lisières** (avec la zone agricole pour la n°4, qualification de l'entrée de ville pour l'OAP n°2).

Concernant les préconisations écrites et communes à tous les secteurs, de manière générale, elles vont dans le bon sens mais sont encore **timides et peu exigeantes**.

A - 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.

Ex :

- **ST SAUVEUR - OAP n°1- rue du Stade** : pas de lien avec le lotissement situé à l'est, entrée de zone sans lien avec la rue du Moulin Corneau
- **LE GUE D'ALLERE - OAP n°1 et 2** - la proximité entre les 2 OAP ainsi que leur configuration par rapport au chemin qui les sépare, de même qu'un principe de liaison douces aurait été pertinent au regard de l'emplacement des équipements. La densité présente un contraste fort avec l'existant.
- **ANDILLY – OAP n°3 rue du grand Moulin** : il aurait été intéressant d'élargir le secteur rue du Grand Moulin de manière à requalifier une des entrées principales de la Commune, en symétrie avec l'autre côté de la rue, et d'utiliser l'intersection existante avec la rue des Noues. Une intégration paysagère est indispensable dans cette plaine agricole peu avenante.

Pas de position ferme sur le stationnement (géré à la parcelle ou en poche). Des illustrations sur les poches de stationnement auraient été bénéfiques.

B- Habitat / C- Topographie / D- Intégration environnementale / E- : ces thématiques sont timides et peu exigeantes au regard 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.

F- Opérations pilotes : Quelles sont-elles ? Y a-t-il des échanges particuliers entre opérateurs et service instructeur pour assurer une bonne transmission des attentes ?

Pour ces opérations spécifiques, il serait intéressant **d'augmenter le niveau d'exigences afin d'en faire un exemple pour le territoire** (cf PADD, Axe 1, orientation 2). Des notions nouvelles comme le coefficient de pleine-terre, les énergies renouvelables sont abordées de façon succincte et méritent plus de détails et/ou un accompagnement soutenu.

- **L'OAP thématique : lisières urbaines**

On remarque que certaines urbanisations isolées ne sont pas concernées par les lisières urbaines, or leur isolement induit un **impact fort sur le paysage**. Pourquoi ne pas les avoir entourées pour préserver les haies existantes qui les dissimulent aujourd'hui ?

Aussi, pourquoi ne pas ajouter les fermes isolées, certaines d'entre elles ne présentant aucune mesure d'intégration paysagère ?

Ex :

ANDILLY : rue du château Musset, Les Mottes, hangar route de Rehon à Serigny, les Transues, près de la déchetterie

ANGLIERS : Plaisance, le fief des Rochères et autres fermes à l'ouest du bourg, fief du moulin Boutillon, la Bertandière.

BENON : fermes situées entre le bourg et la roulière (chamb. d'hotes, Gaec Poupard)

CHARRON : implantations le long de la rte de Villedoux

LA GREVE S/MIGNON : ferme allée de Villeneuve isolée au sud du bourg

LA LAIGNE : Beaulieu rue du Moulin de Crépé

LA RONDE : L'angle d'oie + implantation sur abords canal de la banche

ST JEAN DE L. : Terrier Quoy et Bois Rimbart

ST SAUVEUR : Fief chevri le long de la RD115, lisière entre RN11 et cross + Isobox

Un accompagnement pourrait être proposé aux propriétaires ou habitants afin de les sensibiliser et les inciter fortement à développer une biodiversité riche et une intégration dans le paysage.

- **Les OAP à vocation économique**

De manière générale, nous constatons que l'OAP spécifique pour les zones d'activités économique n'est pas suffisante pour mettre en œuvre certaines orientations du PADD :

- « **Mener la transition du territoire** vers un développement économe en espace et innovant pour répondre aux nouveaux besoins des habitants et des acteurs de l'économie et de l'emploi. » Axe 1, orientation 1
- « Organiser les **extensions urbaines en continuité** des espaces urbains existants afin de lutter contre l'étalement urbain. » Axe 1, orientation 2
- « Valoriser, maintenir et augmenter la capacité d'accueil des activités existantes par leur **densification**. » Axe 2, orientation 1
- « Axer les nouvelles actions sur la **qualité de l'image des ZAE** : intégration architecturale et paysagère des bâtiments économiques, comme étant un vecteur de valorisation des activités qui s'y exercent. » Axe 2, orientation 1
- « **Encourager l'équipement de panneaux photovoltaïques** sur les toitures des entreprises et bâtiments publics » Axe 3, orientation 1
- « Réduire la consommation de terres agricoles. » Axe 3, orientation 2

Ainsi, il semble préférable d'étendre une zone existante plutôt que de créer une nouvelle zone.

Cela dit, certains secteurs dédiés au développement économique sont excessifs.

EX :

- ANGLIERS : la consommation d'espace agricole est excessive et n'est pas compréhensible pour plusieurs raisons :

- consommation d'espace agricole sans implantations préalables.
- emplacement à quelques kilomètres de plusieurs secteurs d'activités, très développés : Usseau et Loiré à l'ouest, et Ferrières à l'est.
- mitage dans le paysage de marais encore vierge d'installations artisanales ou économique.
- zone générant un reliquat agricole en périphérie difficilement cultivable.
- commune dite « de proximité » (au PADD) où le développement pressenti s'oriente vers l'habitat, le développement économique étant réservé aux pôles émergents.

- *FERRIERES / ST SAUVEUR* : même si cette unité est considérée comme un pôle émergent à conforter, la somme des zones à urbaniser (1AU et 2AU) est conséquente. On ne perçoit pas de mesure de densification de l'occupation, de mutualisation des zones de stationnement, ou autres mesures pour optimiser la consommation d'espace.

Certains zonages (comme l'OAP n°2 du four à chaux) ne semblent pas être respectueux des zones agricoles.

- *MARANS* : est-il indispensable de consommer +10 ha supplémentaires sur les zones agricoles (en extension, défigurant les entrées de ville) compte-tenu des friches existantes et de l'habitat vacant (possibilité de restructuration urbaine de certains secteurs très délabrés) ?

On remarque enfin qu'un certain nombre de zones d'activités d'Aunis Atlantique sont peu qualitatives, au regard de la qualité des espaces, des lisières et leur intégration dans l'environnement. L'attractivité du territoire passe aussi par l'intégration paysagère des zones d'activités.

- Les traitements communs à toutes les OAP économiques (stationnements, espaces publics, clôtures...) sont peu exigeantes. Aussi, dans le cas d'extension de zone, il serait intéressant de mener une réflexion globale de requalification des espaces publics et des clôtures sur l'ensemble de la zone.

- **Nos remarques sur le règlement écrit :**

Sur le Lexique :

p 5 : définition de l' « architecture traditionnelle / maison saintongeaise » : indiquer que celle-ci est de plain-pied est réducteur, car un grand nombre, sinon la majorité des constructions de centre-bourg sont traditionnellement en R+1 : il conviendrait donc d'indiquer « de plain pied ou R+1 ».

p 6 : définition « construction nouvelle » : quid des piscines (qui sont des constructions) ?

p 6 : définition « alignement » : quid des voies privées (lotissement ou division via PA)?

P 6 : définition « limites séparatives » : un alignement sur voie privée est-il considéré comme une limite séparative ?

Sur le règlement des zones :

- p 24 et autres zones : usage des sols : article 2 : interdites : l'article ne prend pas en compte d'autres façons d'habiter qui sont soit déjà présentes (les yourtes à La Grève sur Mignon) ou émergentes (mini-maisons dites Tiny houses, - une déjà présente à Luché / St Jean de Liversay) qui sont une réponse à une problématique de logement à faible coût pour célibataires ou jeunes couples avec peu de ressources. Seul le zonage Ni (en forêt de Benon) permet ce type d'habitat, pour un projet bien spécifique.
- p 26 : U5-11 (et autres zones) : les notions « d'intégration harmonieuse » sont très difficiles à définir : qui jugera de cette harmonie ? De même, en U5.1-2, quelle « atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des cones de vues à préserver » des chassis de toit ou des baies vitrées peuvent-ils porter ? Il serait plus clair d'indiquer « non visibles depuis l'espace public » par exemple. Mais ce positionnement n'est pas compatible avec une possibilité d'architecture contemporaine.
- p 26 : U5-1.2 (idem sur les autres zones) : enduit : recommandé « gratté fin » compte tenu du climat océanique.
- p 31 : zone Ux : dans les petites communes, le seuil minimum de 400 m² SP semble difficile à franchir pour du petit artisanat, qui devra se rabattre sur les zones U, avec le risque de nuisances sonores vis-à-vis des logements. Ce seuil devrait plutôt être appliqué en Uxai.

- p 44 : : 1AU : obligations de stationnement : 0.5 à 1 place visiteur par logement créé en « densification de l'habitat », en locatifs sociaux ou OAP sectorielles : va à l'encontre des économies de surfaces imperméabilisées souhaitables...
- p 61 : N4-5 : si l'on doit construire des serres maraîchères de 500 m2 d'emprise au sol totale en zone naturelle, pourquoi ne pas passer cette zone en A ?
- p 62 : N5-1-2 : bardages ou toitures ou revêtements des constructions agricoles : comment juger que les matériaux soient « adaptés à l'environnement » ?
- p 76 : STECAL zone N : retrait minimum de 1m des limites séparatives : dans ce cas, la façade devra être complètement aveugle, afin de respecter le code civil (recul minimum : 1.9m).

- **Nos remarques sur le règlement graphique :**

Sur les cartes au 5000e, il serait souhaitable d'indiquer le nom des communes, ce qui éviterait de se reporter à chaque fois au plan global.

Trois sites d'anciennes carrières sont retenus pour des zones Nnr : Andilly, Marans et Taugon.

Si le site de Marans, le long du canal, ne pose pas problème, deux remarques sur les autres sites :

- Andilly-Sérigny : il s'agit d'un terrain en friche, très surélevé par des remblais, par rapport à la RD137. Il est bordé au Sud et à l'Est par une haie champêtre qu'il serait conseillé de préserver (elle l'est seulement au Sud). Un nivellement du terrain pour se remettre au niveau des routes serait souhaitable, afin que les effets de réverbération des panneaux n'impactent pas les voies.
- Taugon : le site est à cheval sur deux terrains séparés par l'impasse de la Vinette. La partie Nord est située sur un paysage ouvert (impact sur le paysage ?). Le tiers de la partie Sud est constituée d'un boisement (arbres de haute tige ?) longeant un étang. Quel serait l'impact d'un défrichement sur ce site ? Aucun élément dans les OAP.

Compte tenu du dynamisme du territoire Aunis Atlantique, les documents d'urbanisme représentent un enjeu majeur pour l'aménagement du territoire, la préservation des paysages et du cadre de vie.

C'est pourquoi, nous restons à votre disposition pour éclaircir d'éventuels points évoqués ci-dessus et souhaitons poursuivre un accompagnement auprès des élus et des porteurs de projets afin de soutenir de façon positive le développement de votre territoire.

Françoise FORGET
Architecte-conseil.

Magali VINCENT
Paysagiste-conseil.