

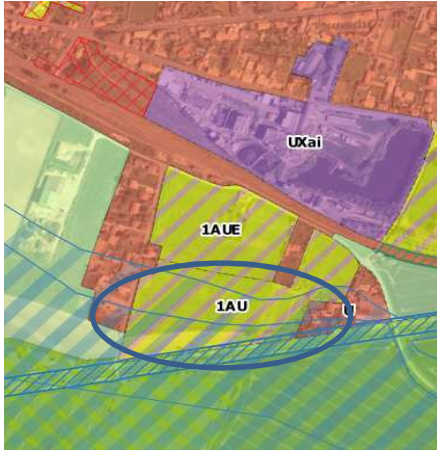
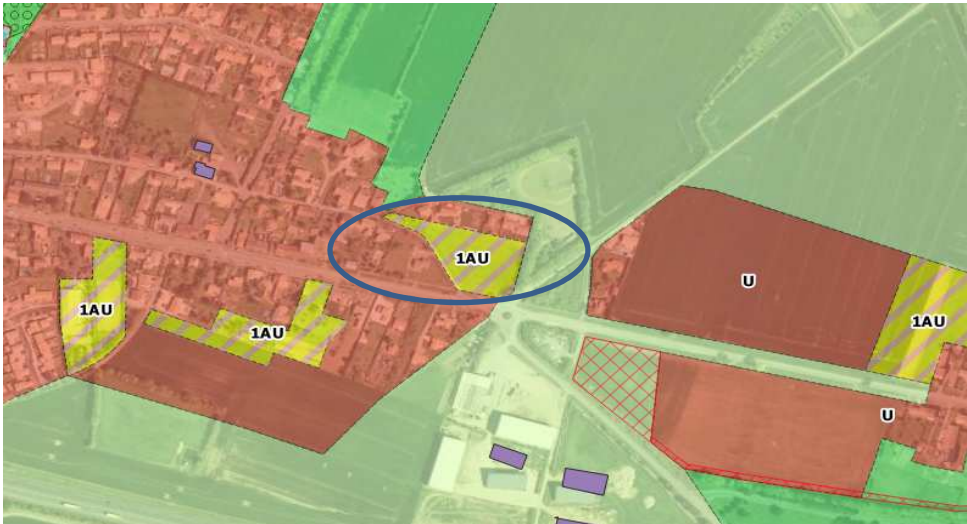
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)

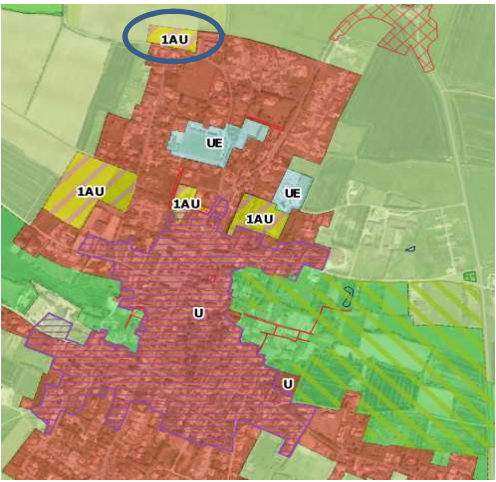
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

**REPONSES A L'AVIS DU CONSEIL D'ARCHITECTURE
ET DE L'ENVIRONNEMENT 17 – CAUE 17**

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h
1	Axe 2 - orientation 3 : " agir sur les déplacements : déploiement des aires de covoiturage ". Ce déploiement semble encore timide.	Ce déploiement n'est pas le fait d'une compétence communautaire mais départementale. A noter que le projet du pôle de services publics à Ferrières inclura une aire multimodale, comprenant une aire de covoiturage complémentaire au maillage d'aires déjà existant.
2	Ces orientations du PADD sur la transition énergétique sont très intéressantes mais se révèlent très timides. Cela 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 d'Aunis Atlantique un véritable territoire à énergie positive.	Le rapport de présentation pourra faire mention de l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Aunis Atlantique . Ce plan permettra la réalisation d'un programme d'actions qui mettra davantage l'accent sur la transition énergétique et écologique. Revenant à la remarque proposée, les travaux du PLUI-h ont bien été l'occasion d'interroger les élus sur les possibles implantations de panneaux photovoltaïques mais jugés dans un premier temps, s'ils étaient imposés, comme un potentiel frein au développement économique. Ce point pourra être réabordé avec les élus pour un ajout éventuel dans le règlement ou à minima dans les dispositions écrites des OAP du secteur économique, après propositions techniques du CAUE17.
3	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.	Le projet de PLUI-h restitue 365 ha aux espaces naturels et agricoles en comparaison aux développements proposés dans les documents d'urbanisme en vigueur sur 18 communes. La consommation des espaces agricoles et naturelles sera ainsi moindres. Aucun outil n'existe dans le PLUI-h pour atteindre cet objectif de mesure d'impact des OAP sur les haies existantes. Ces haies existantes au regard de leurs enjeux écologiques ou paysagers sont protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le suivi-évaluation du PLUI avec les indicateurs proposés pourra être un des éléments de mesures. Quant à l'OAP lisière urbaine, sa méthode est explicitée dans le dossier des OAP et n'a pas pour objet d'inclure l'ensemble des habitats isolés car traitant des espaces entourant les limites d'urbanisation actuelles et à venir.
Les OAP à vocation d'habitat		
4	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 ? - 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)	Les OAP dans leur partie graphique restent assez simples, car à ce stade pré-opérationnel et en l'absence de connaissances plus approfondies sur le contexte (études géotechniques, prise en compte du risque...), il serait dommageable de trop détailler ces schémas opposables aux tiers. Aussi, des principes d'aménagement plus détaillés figurent au niveau de la partie écrite de ces OAP, afin de garantir une certaine qualité d'aménagement. Les deux parties des OAP tant écrites que graphiques doivent être intégrées concomitamment dans la construction des projets d'aménagements d'ensemble. Toutefois, il sera proposé aux élus de travailler plus finement avec le CAUE 17 en priorité sur des secteurs à enjeux, comme celui-ci le propose dans ses missions de conseil en architecture et paysage.
5	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. - 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.	La localisation de ces 2 zones 1AU en extension de bourg participe au choix de développement des élus pour leur commune, en tenant compte de leur connaissance du terrain des enjeux environnementaux, paysagers, fonctionnels et techniques (présence des réseaux, maîtrise du foncier...). Il n'y aura pas de changement de zonage sur ces deux secteurs.

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
6	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Des emplacements supplémentaires pourront être mis en place pour créer des liaisons douces comme proposés. Ces OAP seront ré-étudiées avec la commune de Nuaille sur la faisabilité de ces remarques techniques avec le CAUE17. Concernant l'OAP de Marans citée, le positionnement des élus seraient de supprimer la zone 1AU, au regard d'un développement de l'habitat au Sud de la commune jugée inappropriée - (Cf. ci-dessous).</p> 
7	<p>Des OAP présentent une surface excessive à l'échelle de la commune et de la configuration urbaine.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	<p>Les surfaces des OAP sont issues du calcul de la production de logements, émanant de l'application d'un taux de croissance démographique. En effet, l'accueil de population est calculé selon le taux de croissance démographique décliné en production de logements, en un premier temps celle-ci doit être opérée en densité urbaine et dans un second temps en extension urbaine, telles que le montrent les OAP mises en évidence.</p> <p>Les OAP citées pour les communes d'Angliers et de Ferrières (OAP4 uniquement) seront ré-étudiées avec les communes pour une bonne prise en compte des remarques techniques du CAUE17, l'OAP de Courçon n'amenant pas d'éléments techniques supplémentaires. Au regard de la remarque sur la surface excessive des OAP sur Ferrières notamment, il serait procédé à la suppression de 0,69 ha, sur la zone 1AU Rue de la Croix de Paille (OAP2).</p> 

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
<p>8</p> <p>Dispositions écrites communes aux OAP :</p> <p>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.</p> <p>- 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</p> <p>- 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 liaisons douces aurait été pertinent au regard de l'emplacement des équipements. La densité présente un contraste fort avec l'existant.</p> <p>- 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.</p> <p>Pas de position ferme sur le stationnement (géré à la parcelle ou en poche). Des illustrations sur les poches de stationnement auraient été bénéfiques.</p>	<p>Si des incohérences existent au niveau des connexions avec la trame viaire, elles seront supprimées.</p> <p>- OAP 1 Saint Sauveur : cette OAP devrait être supprimée (extrait ci-dessous à gauche)</p> <p>- OAP 1 et 2 Le Gué d'Alléré : ce chemin qui les sépare est privé. Il devrait être compliqué de pouvoir y répondre favorablement. Toutefois, le permis d'aménager a été accordé pour l'OAP 1 et les permis de construire commencent à être délivrés. Un cheminement piétonnier existe comme présenté dans l'OAP avec une sortie sur le chemin communal. La liaison pourrait être effectuée par cet aménagement, cela sera étudié. La densité présentée correspond à la densité de logements à produire d'après le SCOT du Pays d'Aunis.</p> <p>- OAP 3 Andilly, le secteur d'extension a été souhaité en connexion avec la Rue des Groies, en prenant appui sur la rue St Nicolas qui sera étendue. Au regard d'une remarque du Département, l'intersection avec la Rue des Noues sera bien utilisée et l'intégration paysagère sera assurée par la haie à créer.</p> <p>Ces OAP seront ré-étudiées avec les communes sur la faisabilité de ces remarques techniques avec le CAUE17.</p> <p>Quant au stationnement, des illustrations seront ajoutées pour expliciter les attentes.</p> 	
<p>9</p> <p>Dispositions écrites communes aux OAP</p> <p>B- 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.</p>	<p>Des images de référence pourront être ajoutées pour les points évoquant l'utilisation de matériaux qualitatifs, l'énergie et l'imperméabilisation des sols, l'intégration paysagère et les typologies bâties, même si ces dernières apparaissent bien. Ces enjeux de matériaux, d'intégration environnementale et paysagère ont été abordés et les choix politiques se sont portés sur un degré d'orientations tel que présenté dans les dispositions écrites des OAP. Après un travail avec le CAUE sur des propositions techniques approfondies, de nouvelles exigences pourront être intégrées dans les orientations écrites communes aux OAP sectorielles.</p>	
<p>10</p> <p>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 ?</p> <p>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.</p>	<p>Les orientations écrites propres à chaque secteur d'OAP sectorielle indiquent quels sont les secteurs qui devront respecter les dispositifs des opérations pilotes ; il s'agit en l'occurrence des OAP 3 Andilly - OAP 1 Marans et OAP 2 Courçon). Pour ces opérations, les exigences sont renforcées dans les orientations écrites p77-78 du dossier OAP. Leur localisation pourra être précisée dans ce chapitre.</p> <p>Après travail commun avec le CAUE17 sur des propositions techniques approfondies, de nouvelles exigences pourront être intégrées. Il pourra être retenu également un travail commun en amont des dépôts des projets avec les opérateurs/aménageurs, comme le propose le CAUE17 dans sa mission d'accompagnement technique.</p>	

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
L'OAP Thématique : lisières urbaines		
11	<p>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 ?</p> <p>ANDILLY : rue du château Musset, Les Mottes, hangar route de Rehon à Serigny, les Transues, près de la déchetterie</p> <p>ANGLIERS : Plaisance, le fief des Rochères et autres fermes à l'ouest du bourg, fief du moulin Boutillon, la Bertandière.</p> <p>BENON : fermes situées entre le bourg et la roulière (chamb. d'hotes, Gaec Poupard)</p> <p>CHARRON : implantations le long de la route de Villedoux</p> <p>LA GREVE S/MIGNON : ferme allée de Villeneuve isolée au sud du bourg</p> <p>LA LAIGNE : Beaulieu rue du Moulin de Crêpe</p> <p>LA RONDE : L'angle d'oie + implantation sur abords canal de la banche</p> <p>ST JEAN DE L. : Terrier Quoy et Bois Rimbart</p> <p>ST SAUVEUR : Fief chevri le long de la RD115, lisière entre RN11 et cross + Isobox</p> <p>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.</p>	<p>L'OAP lisières urbaines a été tracée autour des zones U et AU et non pas autour de toutes les constructions y compris celles isolées au sein des zones N et A. Il sera vérifié la nécessité d'identifier et d'ajouter des haies supplémentaires à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau de ces franges de bâtiments.</p> <p>Il sera également possible de rajouter des exigences en matière d'intégration paysagère dans le corps du règlement dans les zones A et Ap, à l'image de ce que l'on a en N à l'article N5 - 1.5. Haie et boisements réglementant la protection des haies notamment.</p> <p>Cette OAP pourrait amener en parallèle du PLUi un accompagnement nécessaire pour la sensibilisation des tiers et agriculteurs sur l'intégration paysagère du bâti, et le CAUE17 pourra en être un des acteurs.</p>
Les OAP à vocation économique		
12	<p>Nous constatons que l'OAP spécifique pour les zones d'activités économique n'est pas suffisante pour mettre en œuvre certaines orientations du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « 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 	<p>L'objectif étant de rapprocher l'emploi de l'habitat, des besoins d'extensions de zones d'activités (ZA) sont nécessaires et le travail de densification des ZA a été élaboré et se trouve dans les justifications du rapport de présentation. La qualité des ZA trouve écho dans les orientations écrites de l'OAP selon les souhaits politiques. II</p> <p>est aussi important de rappeler que plusieurs partenaires dont l'Etat se sont exprimés fortement sur les réels besoins économiques du territoire. Les réponses à ce point sur les besoins en développement économique se trouvent dans les réponses apportées à l'avis de l'Etat - points 5 et 7.</p>

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
13	<p>Ainsi, il semble préférable d'étendre une zone existante plutôt que de créer une nouvelle zone. Certains secteurs dédiés au développement économique sont excessifs.</p> <p>ANGLIERS : la consommation d'espace agricole est excessive et n'est pas compréhensible pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>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) ?</p>	<p>Cette remarque rejoint la précédente en insistant sur un développement excessif des ZA.</p> <p>Au premier point sur la nécessité de densifier au lieu de créer de nouvelles zones d'activités, un nouveau positionnement pour tenir compte des remarques de plusieurs partenaires dont l'Etat permettrait de supprimer les créations de zones d'activités prévues initialement (Angliers et St Ouen au Breuil).</p> <p>Les éléments de densifications des ZA seront également actualisés zone par zone permettant de connaître avec exactitude les surfaces mobilisables en densification.</p> <p>Pour Ferrières, (et les autres ZA d'ailleurs), en ce qui concerne les mesures de densification, les règles en zone UX et 1AUX et leurs secteurs sont assouplies pour permettre la densification (hauteur, implantation, emprise au sol...). Pour Marans, il devrait y avoir une adaptation de l'extension de la ZACOM sur le zonage, réduisant ainsi son emprise, pour ne correspondre uniquement à l'extension de la ZACOM prévue au DAC.</p> <p>Les réponses à ce point sur les besoins en développement économique se trouvent dans les réponses apportées à l'avis de l'Etat - points 5 et 7.</p>
14	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Au-delà des OAP sectorielles, l'OAP thématique "lisières urbaines" est aussi là pour préserver les éventuelles haies présentes en frange. Un programme de requalification urbaine est à l'oeuvre par exemple sur la zone commerciale de l'Aunis à Ferrières et un aménagement de la signalétique est également en cours. Il sera proposé d'étendre les prescriptions générales liées aux zones d'activités pour leur intégration paysagère.</p>
Remarques sur le règlement écrit		
15	<p>Sur le Lexique :</p> <p>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> <p>p 6 : définition « construction nouvelle » : quid des piscines (qui sont des constructions) ?</p> <p>p 6 : définition « alignement » : quid des voies privées (lotissement ou division via PA)?</p> <p>P 6 : définition « limites séparatives » : un alignement sur voie privée est-il considéré comme une limite séparative ?</p>	<p>Ces définitions seront complétées.</p> <p>Il faudra revoir les définitions de l'alignement car elle n'englobe pas l'éventail des possibles des articles 4.2 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES. Il sera proposé de prévoir la définition suivante : l'alignement est la délimitation entre une voirie publique ou privée et une parcelle ou une unité foncière privée.</p>
16	<p>Sur le règlement des zones :</p> <p>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>	<p>Les articles 2 interdisent (en zone U, 1AU, A et N) ou non (en zone UE, en UX, US et UT uniquement pour les résidences démontables), les HLL et les résidences démontables. Si un positionnement politique se fera en leur faveur, il conviendra de réinterroger les règles à cet égard avec conseil réglementaire du CAUE17. Toutefois, un STECAL serait préférable pour maîtriser ces implantations, hors cadre de l'architecture locale, particulièrement pour les yourtes.</p>
17	<p>Sur le règlement des zones :</p> <p>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>	<p>Ces notions seront précisées pour amenuiser l'interprétation possible en tenant compte des conseils techniques du CAUE17.</p>
18	<p>Sur le règlement des zones :</p> <p>p 26 : U5-1.2 (idem sur les autres zones) : enduit : recommandé « gratté fin » compte tenu du climat océanique.</p>	<p>Ce point sera modifié tel que proposé.</p>

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
19	<p>Sur le règlement des zones : 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>	<p>Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) identifie que toutes les centralités urbaines principales et secondaires et tous les centres-bourg du territoire peuvent accueillir des commerces de détail de proximité de moins de 300m² de surface de vente, soit 400m² de surface de plancher. La règle écrite du PLUi-h sera vérifiée en ce sens en zone U et UX. Ce seuil ne pourra pas être modifié car il est déterminé par le DAC.</p>
20	<p>Sur le règlement des zones : 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>	<p>Ce point sur les obligations de stationnement a été largement et vivement débattu en assemblée, avec l'enjeu de densification. Ce point sera rappelé sans certitude d'un positionnement politique favorable.</p>
21	<p>Sur le règlement des zones : 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>	<p>Les serres maraîchères s'installent dans des secteurs qui correspondent plus à la zone N, à savoir des zones proches des cours d'eau. Toutefois, les bâtiments agricoles sont bien autorisés en zone A et les serres correspondent bien à des bâtiments agricoles.</p>
22	<p>Sur le règlement des zones : p 62 : N5-1-2 : bardages ou toitures ou revêtements des constructions agricoles : comment juger que les matériaux soient « adaptés à l'environnement » ?</p>	<p>Ces notions seront précisées avec l'appui du CAUE17.</p>
23	<p>Sur le règlement des zones : 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).</p>	<p>Il s'agit d'un retrait minimal permettant de respecter les obligations réglementaires de prospect pour les STECALs. L'application du Code Civil est indépendant de l'application du Code de l'Urbanisme.</p>
Remarques sur le règlement graphique		
24	<p>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.</p>	<p>Ce point sera pris en compte.</p>
25	<p>Carrières en Nenr 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 constitué d'un boisement (arbres de haute tige ?) longeant un étang. Quel serait l'impact d'un défrichage sur ce site ? Aucun élément dans les OAP.</p>	<p>Une intégration paysagère et environnementale du site d'Andilly est prévu dans l'OAP. Ce site a fait l'objet d'une étude Loi Barnier. En ce qui concerne Taugon, une insertion paysagère pourra être ajoutée sur les documents graphiques par le biais de L151-23 du Code de l'Urbanisme. La commune préconise plutôt une plantation de haies autour du STECAL afin de limiter l'impact visuel qu'un défrichage/déboisement. Toutefois, le projet n'ayant donné lieu à aucune étude de faisabilité à ce jour, il ne pourra être que louable de prévoir des orientations paysagères fortes avec appui du CAUE17.</p>