

**Communauté de Communes Aunis Atlantique :
projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
tenant lieu de Programme Local de l'Habitat**

Du 02 Novembre 2020 au 04 Décembre 2020

Observation n°1

Déposée le 02 Novembre 2020 à 23:16

Par CLAIR Jérôme

7 rue des vieux moulins

17170 cram-chaban

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

Vu la correspondance entre période d'enquête publique et celle du confinement sanitaire.

Vu les restrictions de déplacement liées au confinement.

Considérant que la réponse à une enquête publique n'étant pas a priori considérée comme un motif de déplacement dérogatoire.

Vu la possibilité de répondre à l'enquête en ligne pour les personnes équipées et douées de l'outils informatique.

Une reprogrammation des dates en mairie du commissaire enquêteur pourrait être faite hors période de restriction afin de permettre à chacun la possibilité de s'exprimer sur ce projet.

En conséquence, l'allongement de la période de consultation du publique devrait être étendue.

Observation n°2

Déposée le 03 Novembre 2020 à 00:04

Par CLAIR Jérôme

7 rue des vieux moulins

17170 cram-chaban

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Cram-Chaban

Observation:

Suite à la consultation de l'atlas des dents creuses.

Je remarque que la délimitation de la zone U ne prend pas en compte la rue des amandiers à Chaban.

Deux parcelles "dents creuses" pourraient y être mentionnées.

Par ailleurs, une dent creuse identifiée "rue des vieux moulins", n'est à ce stade pas concernée par un projet de construction à l'échelle du futur pluih.

En PJ : une carte descriptive de la situation.

1 document joint.

Saint-Martin de Saint-Maixent - Atlas des dents creuses - Mozilla Firefox

Yahoo France | 24 heures dans | Enquête publiq | RD Déposer une oi | RD Documents - C | RD Saint-Martin de | RD Atlas de la Tram | RD Diagnostic Agri | JD013 - RANCU | Carte - Géopori | Cramchaban -

https://www.registre-dematerialise.fr/document/registerDocument/get/64373/Atlas des dents creuses

Rechercher

15 sur 41

150%

Ici, Pas de construction prévue à l'échelle du prochain pluri

Ici, parcelle géométrée construction possible à l'échelle du prochain pluri

1e
aines - Zones U

Taper ici pour rechercher

23:29
02/11/2020

Cercle rouge, zone U ? (rue des amandiers) – Rectangles bleue : dents creuses ?

Observation n°3

Déposée le 03 Novembre 2020 à 14:39
Par BOUCARD KREBS Mireille
9 ter rue Amelot
17000 La Rochelle

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:
Le 2 novembre 2020

Mme et Mrs les commissaires enquêteurs,

Je viens de prendre connaissances de votre projet de PLUI-H pour la commune de La Laigne.

Les bâtiments dont je vais faire référence se trouvent au "Moulin des Jobses" au sud de la commune de La Laigne. Il correspond à un ensemble de trois habitations et de bâtiments agricoles. Il est placé en zone A.

Cette ferme existait déjà avant 1772. Elle a évolué au fil des générations et des aléas de notre histoire (Voir le PDF joint). Deux familles vivaient ici, mais depuis 40 ans il y en a trois : le couple d'agriculteurs, mes parents retraités et des locataires dans une maison réhabilitée en gîte rural.

Ce groupe d'habitations fait partie du village. Il a été géographiquement séparé de l'agglomération par la déviation de la route nationale "quatre voies" depuis 1998.

(Voir LettreDEF_PLUI.pdf)

La zone A (agricole) définit à posteriori son exclusivité agricole. Or deux habitations sur les trois sont, pour l'une le logement d'une retraitée de l'agriculture et pour l'autre un gîte.

Première conclusion, vous avez inclus dans cette zone A, deux habitations qui ne dépendent plus des activités agricoles. Est-ce à dire que leur avenir est voué à la destruction ? A l'heure où l'agriculture perd chaque année des cultivateurs, comment peut-on imaginer qu'on puisse vendre ces habitations qu'à de nouveaux agriculteurs ?

Un petit mot au sujet du gîte: Au décès du propriétaire, nous avons réaménagé son logement en gîte pour "sauver et entretenir le bâtiment". Notre intention est bien de protéger le patrimoine et non de le laisser à l'abandon.

Voici mon souhait : Que les bâtiments d'habitation de cette zone du "Moulin des Jobses" soient dégagés de la zone A.

Votre PLUI me pose problèmes. Voici mes questions :

1. Pourrons-nous vendre tout ou partie de ce lieu qui comporte trois maisons habitables, à des personnes autres qu'agriculteurs ?
- Par exemple : Comme je ne suis pas agricultrice et mes enfants non plus, lorsque j'hériterai de la maison de mes parents, devrai-je la vendre seulement qu'à des agriculteurs ?
- Idem pour le gîte que nous possédons en indivision, mon frère (agriculteur) et moi-même, devons-nous vendre notre parcelle qu'à des agriculteurs ?

Nous comprenons que la Convention citoyenne veuille lutter contre "le mitage". Mais dans notre cas, nos maisons existent déjà depuis plus de deux siècles. Nous demandons de pouvoir les transmettre à des familles autres qu'agriculteurs.

2. Comment voulez-vous trouver trois agriculteurs sur ce site ? Impossible.
3. Question sous-jacente : ces bâtiments d'habitations en parfait état sont-ils destinés à la ruine ? Et à la notre ? Nous sommes dans une impasse.

Comme toutes les autres fermes de la communauté de communes, ce lieu "Le moulin des Jobses", placé en zone A agricole est condamné. Il n'a aucune solution ouverte pour son évolution ! Le travail de plusieurs générations est condamné à être détruit ! Votre règlement n'est donc pas adapté à l'évolution des sites agricoles qui comportent plusieurs habitations.

Cordialement

Mireille Krebs née Boucard à La Laigne

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

2 documents joints.

Le 2 novembre 2020

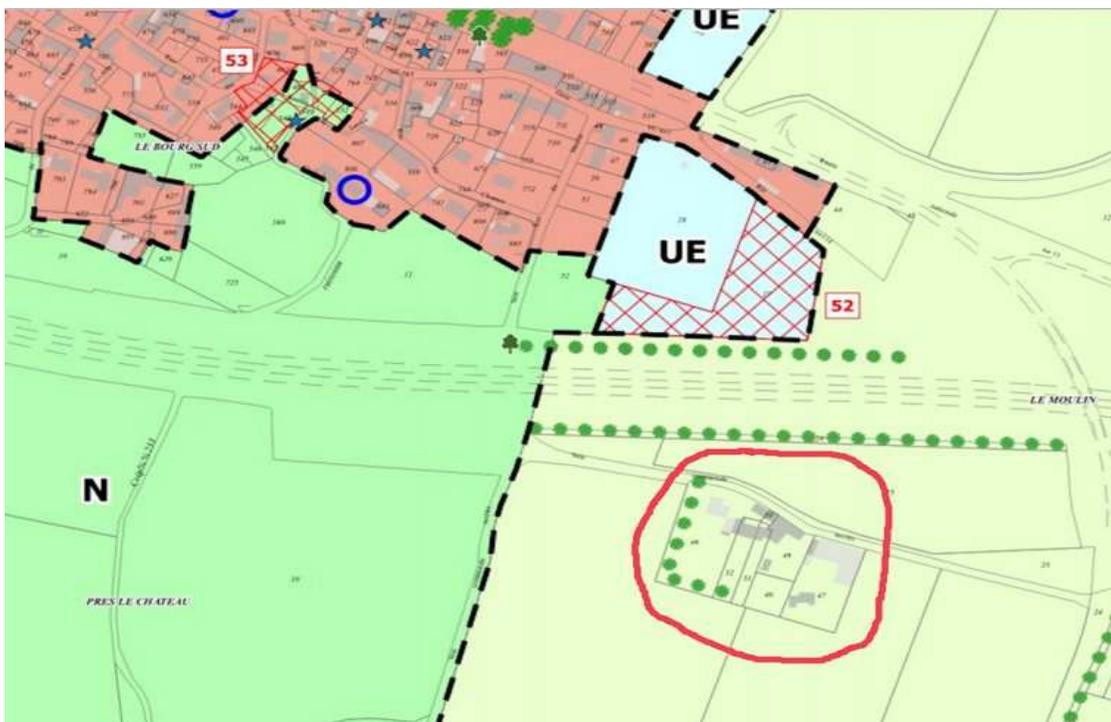
Mme et Mrs les commissaires enquêteurs,

Je viens de prendre connaissances de votre projet de PLUI-H pour la commune de La Laigne.

Les bâtiments dont je vais faire référence se trouvent au “Moulin des Jobes” au sud de la commune de La Laigne. Il correspond à un ensemble de trois habitations et de bâtiments agricoles. Il est placé en zone A.

Cette ferme existait déjà avant 1772. Elle a évolué au fil des générations et des allées de notre histoire (Voir le PDF joint). Deux familles vivaient ici, mais depuis 40 ans il y en a trois : le couple d'agriculteurs, mes parents retraités et des locataires dans une maison réhabilitée en gîte rural.

Ce groupe d'habitations fait partie du village. Il a été géographiquement séparé de l'agglomération par la déviation de la route nationale “quatre voies” depuis 1998.



La zone A (agricole) définit à posteriori son exclusivité agricole. Or deux habitations sur les trois sont, pour l'une le logement d'une retraitée de l'agriculture et pour l'autre un gîte.

Première conclusion, vous avez inclus dans cette zone A, deux habitations qui ne dépendent plus des activités agricoles. Est-ce à dire que leur avenir est voué à la destruction ? A l'heure

où l'agriculture perd chaque année des cultivateurs, comment peut-on imaginer qu'on puisse vendre ces habitations qu'à de nouveaux agriculteurs ?

Un petit mot au sujet du gîte: Au décès du propriétaire, nous avons réaménagé son logement en gîte pour "sauver et entretenir le bâtiment". Notre intention est bien de protéger le patrimoine et non de le laisser à l'abandon.

Voici mon souhait : Que les bâtiments d'habitation de cette zone du "Moulin des Jobs" soient dégagés de la zone A.

Votre PLUI me pose problèmes. Voici mes questions :

1. Pourrons-nous vendre tout ou partie de ce lieu qui comporte trois maisons habitables, à des personnes autres qu'agriculteurs ?

- Par exemple : Comme je ne suis pas agricultrice et mes enfants non plus, lorsque j'hériterai de la maison de mes parents, **devrai-je la vendre seulement qu'à des agriculteurs ?**

- Idem pour le gîte que nous possédons en indivision, mon frère (agriculteur) et moi-même, **devrons-nous vendre notre parcelle qu'à des agriculteurs ?**

Nous comprenons que la Convention citoyenne veuille lutter contre "le mitage". Mais dans notre cas, nos maisons existent déjà depuis plus de deux siècles. Nous demandons de pouvoir les transmettre à des familles autres qu'agriculteurs.

2. **Comment voulez-vous trouver trois agriculteurs sur ce site ? Impossible.**

3. Question sous-jacente : ces bâtiments d'habitations en parfait état sont-ils destinés à la ruine? Et à la notre ? Nous sommes dans une impasse.

Comme toutes les autres fermes de la communauté de communes, ce lieu "Le moulin des Jobs", placé en zone A agricole est condamné. Il n'a aucune solution ouverte pour son évolution ! Le travail de plusieurs générations est condamné à être détruit !

Votre règlement n'est donc pas adapté à l'évolution des sites agricoles qui comportent plusieurs habitations.

Cordialement

Mireille Krebs née Boucard à La Laigne



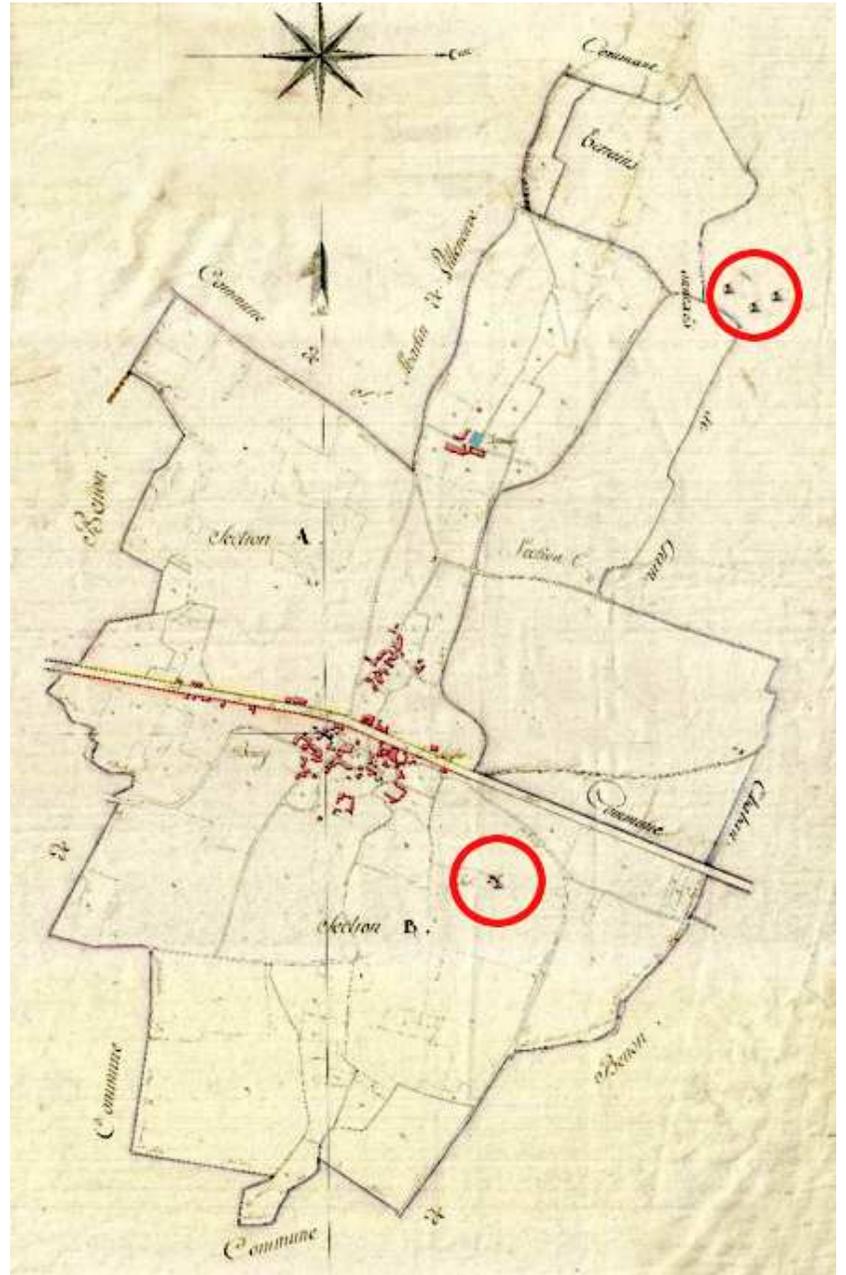
LA VIE DU MOULIN
racontée par Mireille
écrit en 2019

*Notre ferme s'appelle le Moulin des Jobes. Pourtant il n'y a pas de moulin. Le seul indice serait cette pierre près de l'érable...
Ce moulin a-t-il vraiment existé?*

Les Archives

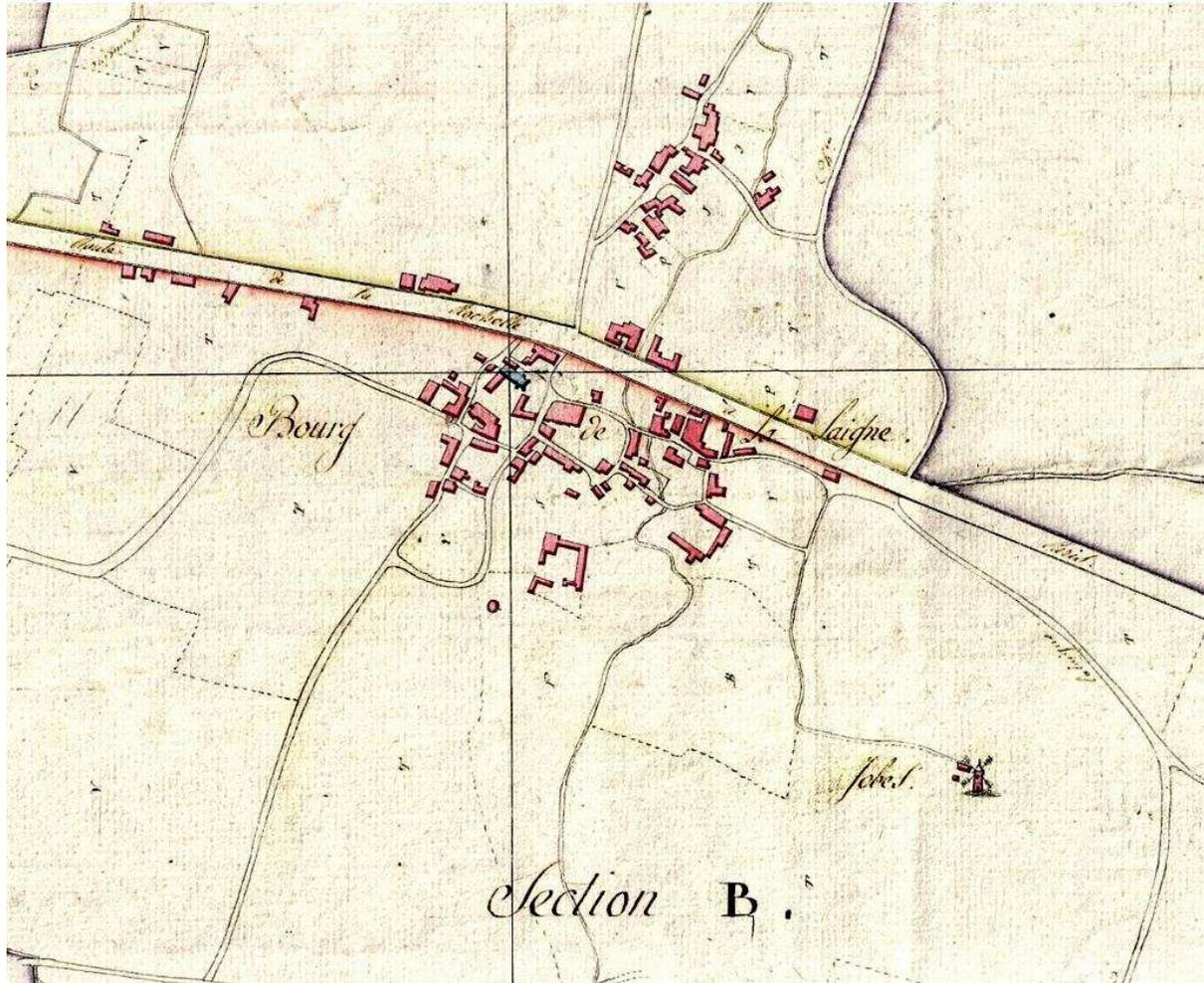
Aux Archives départementales, sur le plan cadastral napoléonien de chaque commune, en 1812, les moulins à vent sont signalés par un petit croquis. Sur la commune de Cram Chaban, il y en avait cinq: deux près de la ferme de Pouillac et trois au bord de la commune de La Laigne, entre le lieu-dit Crépé et le village de Cram, sur la même butte.

A La Laigne, il y en avait un situé au lieu-dit les Jobes, au sud de la commune.



Plan cadastral napoléonien de la commune de La Laigne.

Le moulin des Jobes





Sur ce dessin du cadastre en gros plan, deux bâtiments se font face à côté d'un moulin. La petite maison est celle où il y a le four à pain. Le groupe plus important se trouve près de la route. Il est composé d'un long bâtiment qui correspond à deux habitations qui seront nommées côté ouest et côté est. Le côté ouest correspond à deux chambres au bout du long bâtiment et en face, la petite maison qui dispose du four à pain. Le côté est correspond à l'actuel séjour d'Annie.

Les documents les plus anciens nous apprennent que le Moulin était la propriété d'Auguste Pascaud de Poléon, dit *Marquis de Poléon*. Son château se trouve sur la commune de St Georges du bois, au lieu-dit Poléon. Ses terres s'étendaient jusqu'aux Jobes.



Le 26 février 1772, il le cède à Mr Gelot, farinier, et sa femme Françoise Delan, *"moyennant la rente foncière annuelle et perpétuelle et non amortissable de 50 boisseaux de froment, 150 décalitres environ, payable chaque année aux fêtes de Notre Dame de Mars. Suffrages payables en nature, le tout livrable en la demeure de M° Depoléon."*

Contrat signé devant Mr Boutet, notaire à Benon.

En novembre 1787, les époux Gelot cédèrent cet acquis à Mr Pierre Moreau et Françoise Forget sa femme.

Contrat signé devant notaire, Mr Gerbier à Surgères.

Après la révolution française, le droit des communes remplace les lois féodales. Le 31 mai 1797, 12 prairial an 5, une discussion s'engagea entre Mr de Poléon et les époux Moreau pour réduire les charges d'un commun accord de 50 à 32 boisseaux, soit quatre-vingt-seize décalitres de froment.

Le 12 août 1812, les époux Moreau furent déboutés au tribunal.

Le 18 juin 1813, une nouvelle transaction fut enregistrée à La Rochelle entre Auguste Pascaud de Poléon et les époux Moreau.

Notaire: Michel Barthélémi/ Rondeau, rue Gargouleau La Rochelle.

Il est vraisemblable que ce jour là, les époux Moreau devinrent propriétaires du moulin.

Pierre Moreau, fils des époux Moreau, né en 1783 s'est marié avec Marie Touzelet. Il était farinier à La Laigne. Ils habitaient côté ouest, la petite maison et les chambres en face avec leurs 4 enfants dont, Madeleine née en 1821 et Louise en 1823.

Le 23 novembre 1836, Pierre Moreau fils se trouve "aujourd'hui propriétaire en qualité d'héritier pour une 5° partie de Pierre Moreau et Françoise Forget ses père et mère décédés l'un et l'autre il y a environ quinze ans, d'un moulin à vent, quaireu, maison, jardin, d'une pièce de terre labourable de la contenance d'un hectare et d'une autre pièce de terre appelée la vigne du moulin de la contenance d'environ deux hectares, le tout se joignant situé au lieu et commune de La Laigne."

La conversion de la rente en Francs a été décidée ce jour-là.

A Surgères devant Mr Antoine Michel Jules Meunier, notaire.

La famille Moreau avait quatre enfants dont Louise et Madeleine.

Louise Moreau s'est mariée avec André Pierre Boucard de Bègues en 1843. (Bègues est un lieu-dit situé entre La Laigne et Courçon).

Quant à sa soeur Madeleine, elle s'est mariée avec Pierre Brizard, son voisin, en 1849. Les Brizard, tonneliers, habitaient côté est.

Les Boucard, cultivateurs et tonneliers, habitaient côté ouest. Ils ont hérité du moulin. André Pierre Boucard meurt en 1881.

En 1882, le moulin à vent était toujours inscrit sur la matrice cadastrale des propriétés bâties de La Laigne. Par la suite, dans tous les documents graphiques, le moulin n'est plus représenté.

Avec l'industrialisation, les moulins à vent n'étaient plus rentables.

Il est possible que l'activité du moulin ait cessé bien avant 1881. Le bâtiment existait, c'est pour cette raison qu'il apparaît toujours sur le cadastre. Il était coutumier à cette époque d'utiliser les matériaux d'un bâtiment hors d'usage pour en construire un autre.

Du moulin, il ne reste plus que le nom.

Nota : autre énigme :

Par la donation partage du 6 mars 1848, André Pierre Boucard reçoit aussi une petite maison avec un jardin et un chai, dans le bourg de La Laigne ainsi que des pièces de vignes et de terre.

Acte passé devant Maître Texier, notaire à Courçon.

Cette maison du bourg aura une importance cent ans plus tard. En effet elle sera échangée avec la maison d'Annie et Michel avant leur installation.

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-INTÉRIEURE

ARRONDISSEMENT
de Rochelle

CANTON
de Couzon

(CIRC. DU 17 SEPTEMBRE 1881, N° 015, MOD. N° 2.)

MATRICE CADASTRALE DES PROPRIÉTÉS BATIES
DE LA COMMUNE de *Salignes*

RÉCAPITULATION des revenus imposables, à l'époque du cadastre.

NATURE DES PROPRIÉTÉS.	CLASSES.	NOMBRE.	TARIF des ÉVALUATIONS	REVENU IMPOSABLE	
				PAR CLASSE	PAR NATURE de propriété.
<i>Maisons</i>	1	1	200.	200.	
	2	2	100.	200.	
	3	2	60.	120.	
	4	2	45.	90.	19/100
	5	4	36.	144.	
	6	11	18.	198.	
	7	14	12.	168.	
	8	29	9.	251.	
		116			2.161 ⁰⁰
<i>Moulin à Vent</i>	1	1	1/2.	1/2.	1/2.

Document trouvé aux Archives
Départementales.

Le total des propriétés bâties présente, pour la période écoulée entre l'époque du cadastre et l'année 1882,
une augmentation de.....

des revenus pour 1882 est, par suite, de.....
et augmentations de l'état de répartition annexé à la présente matrice.

Je soussigné, Directeur des Contributions directes, certifie que le présent état est exact par le Directeur des Contributions directes soussigné.

A la Rochelle, le

1882.

68/3
2786.9

Le dernier vestige visible du moulin est la pierre fendue de la meule, couvée par l'érable du jardin... et fait toujours la joie des enfants.

Annie nous rappelle :

"Lorsque Michel et moi, nous nous sommes installés, le toit du chai, entre les maisons de l'ouest et de l'est, était effondré. Nous avons découvert alors que la charpente était faite avec les ailes du moulin."



En 1850 les sœurs MOREAU habitaient côte à côte. Madeleine (née côté ouest) a épousé Pierre BRIZARD. Elle s'est installée avec les parents de son mari, côté est. Sa sœur Louise a épousé André Pierre BOUCARD. Elle est restée côté ouest avec son mari et ses parents.

Leur fils Pierre (encore un Pierre !) eut trois enfants avec Agathe CHEVALIER, Alice, Félix et Adrien (dernier de cette généalogie).

Alice est restée célibataire. Félix est mort à 25 ans à la fin de son service militaire. Adrien s'est marié avec Marthe BOUCARD (cousine de la quatrième génération). Ils ont eu quatre enfants, Camille, Hélène, Pierre et Michel. Ils ont toujours habité cette maison de l'ouest.



En 1927, lorsque Aline BRIZARD décède, sans enfant, la maison de l'est resta inoccupée pendant une vingtaine d'années.

Après la mort d'Adrien, sa femme Marthe eut besoin d'un ouvrier pour l'aider sur l'exploitation. Elle mit la maison de l'est à la disposition d'une famille tchèque pendant deux ans.

En 1944, la famille Lelou, évacuée en urgence avant les bombardements de La Pallice vint s'y réfugier. Ils ramenèrent dans leurs bagages des plans de figuier. Les deux figuiers devant la maison de l'est en témoignent encore et nous régaleront.

Michel qui a toujours vécu côté ouest, s'est installé côté est avec Annie après leur mariage en 1950.

GENEALOGIE

Récapitulatif

Pierre MOREAU et
Françoise FORGET
Marchand à La Laigne

Pierre MOREAU et
Marie TOUZELET
Farinier à La Laigne

André Pierre BOUCARD et Louise MOREAU
Cultivateur à La Laigne

Madeleine MOREAU et Pierre BRIZARD
Tonnelier à La Laigne

Pierre BOUCARD et Agathe CHEVALIER
Tonnelier à La Laigne

Pierre Alexis Brizard et Aline BRIZARD

Alice
1870 / 1922

Félix
1875 / 1900

Adrien
1883 / 1927

Pas d'enfant

Grâce aux différents recensements depuis 1836, nous pouvons suivre, décennie après décennie, l'occupation des deux corps de bâtiments. Côté ouest les habitants sont plus jeunes et plus nombreux, l'habitation est plus grande.

Le recensement nous rappelle aussi que les grands parents sont toujours présents dans leurs familles.

LES RECENSEMENTS

Côté ouest

Pierre MOREAU et Marie TOUZELET,
53 ans et 48 ans, 1836
Rose 20 ans, Marie 17 ans, Madeleine 14 ans,
Louise 13 ans

Pierre MOREAU et Marie TOUZELET,
63 ans et 58 ans
Louise MOREAU et Pierre BOUCARD, 1846
24 ans et 28 ans
Louise Adeline BOUCARD 2 ans

Louise MOREAU et Pierre BOUCARD,
28 ans et 33 ans 1851
Adeline BOUCARD, 7 ans,
Pierre BOUCARD, 3 ans

Louise MOREAU, 69 ans
Pierre BOUCARD et Agathe CHEVALIER, 1891
43 ans et 42 ans

Pierre BOUCARD et Agathe CHEVALIER,
58 ans et 57 ans 1906
Alice BOUCARD 36 ans

Adrien BOUCARD et Marthe BOUCARD,
43 ans et 40 ans
Camille 15 ans, Hélène 13 ans, Pierre 8 ans, 1926
Michel 1 an

Côté est

Alexis BRIZARD et Louise JANNEAU,
55 ans et 48 ans.
André 26 ans, Pierre 14 ans.

Alexis BRIZARD et Louise JANNEAU,
65 ans et 58 ans
André BRIZARD 36 ans
1846 (Pierre BRIZARD, 24 ans, fait son service militaire
de 5 ans). Il semblerait qu'ils habitaient dans le
bourg à ce moment là.

Marie TOUZELET MOREAU 63 ans
Pierre BRIZARD et Madeleine MOREAU,
29 ans et 29 ans
Pierre Alexis BRIZARD 6 mois

Pierre BRIZARD et Madeleine MOREAU,
69 ans et 69 ans
Pierre Alexis BRIZARD et Aline BENOIT
41 ans et 36 ans

Pierre BRIZARD, 84 ans et son neveu
Eugène BENOIT, 64 ans
Alexis BRIZARD et Aline BENOIT,
56 ans et 51 ans

Aline BENOIT BRIZARD, 71 ans



Camille en 1919

*Le moulin a disparu,
mais la vie continue.*

Observation n°4 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 02 Novembre 2020 à 11:00

Par CALMETS Michèle

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Marans

Observation:

CDC R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

3 documents joints.

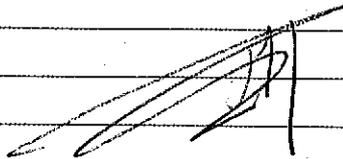
PREMIÈRE JOURNÉE

Les 2 Novembre heures 9h à 12h heures

Observations de M⁽¹⁾

1

Madame Colmets Michèle, copropriétaire de la parcelle AN 0030 de la commune de Narbonne. Cette parcelle est enclavée entre une zone Uxai et U. Elle est prévue d'être classée en zone Ap ce que je conteste compte tenu de sa situation. Une partie du terrain est identifiée en zone inondable, je souhaiterais que la partie hors zone inondable puisse bénéficier d'un zonage Uxai. Voir en pièces jointes mon courrier du 17 septembre 2020 et d'un extrait du plan de zonage. J'ai constaté sur place que l'environnement est très dégradé et n'a rien à voir avec une Agriculture Protégée. Actuellement la parcelle est en friche et il n'est pas possible de trouver un agriculteur intéressé.



2

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.



Jointure à l'Observation N° 1

Michèle Calmets
& Monique Bitschiné
1 rue du Grand Chêne
Terves
79300 BRESSUIRE
michele.calmets@gmail.com

Communauté de Communes Aunis Atlantique
113 route de La Rochelle – BP42
17230 MARANS

Lettre RAR

Terves, le 17 septembre 2020

Objet : PLUiH – suivi de dossier MC/GS

Monsieur le Président,

Lors de la prochaine enquête publique il nous est proposé de donner notre avis et poser des questions quant au projet PLUI-h avant son adoption.

En tant que propriétaires nous souhaitons évoquer le cas de la parcelle AN0030 – Prairie de Fossilon - située sur la commune de Marans.

Cette parcelle de 6041m² est passée d'un zonage "Ux" à "A", lors d'un précédent changement de PLU qui ne nous a pas été communiqué.

Nous avons demandé par courrier vers la mairie s'il était possible de rendre constructible tout ou partie de ce terrain lorsqu'est apparu le quartier résidentiel de l'autre côté de la route. C'est à ce moment que nous apprenons la proximité de la zone inondable et le projet du PLUiH.

Le projet actuel prévoit de modifier le zonage en "AP". Cette modification majeure nous inspire 2 questions principales:

- Si la zone AP a pour vocation de consolider un caractère agricole, son but est de protéger une zone entière: hors cette parcelle est une enclave. La protection de la nature est évidemment essentielle à l'avenir de tout un chacun mais, à cet endroit particulièrement, **quelle est l'ambition ou la volonté de la Communauté de Communes** motivant un tel changement ?

- Une entreprise adjacente nous a signifié un intérêt envers ce terrain pour développer son activité. De l'autre côté de la route, les vis-à-vis sont inexistantes (une maison avec seulement des puits de lumières et pas de fenêtre de ce côté, et un terrain "Uxai" où des carcasses de voitures sont entreposées). Est-il envisageable de **poursuivre ce projet** et ainsi **conserver une homogénéité** de la zone?

Ces questions sont importantes à nos yeux, et si les conditions sanitaires le permettent nous espérons pouvoir participer à cette enquête publique afin d'évoquer le sujet avec un commissaire enquêteur.

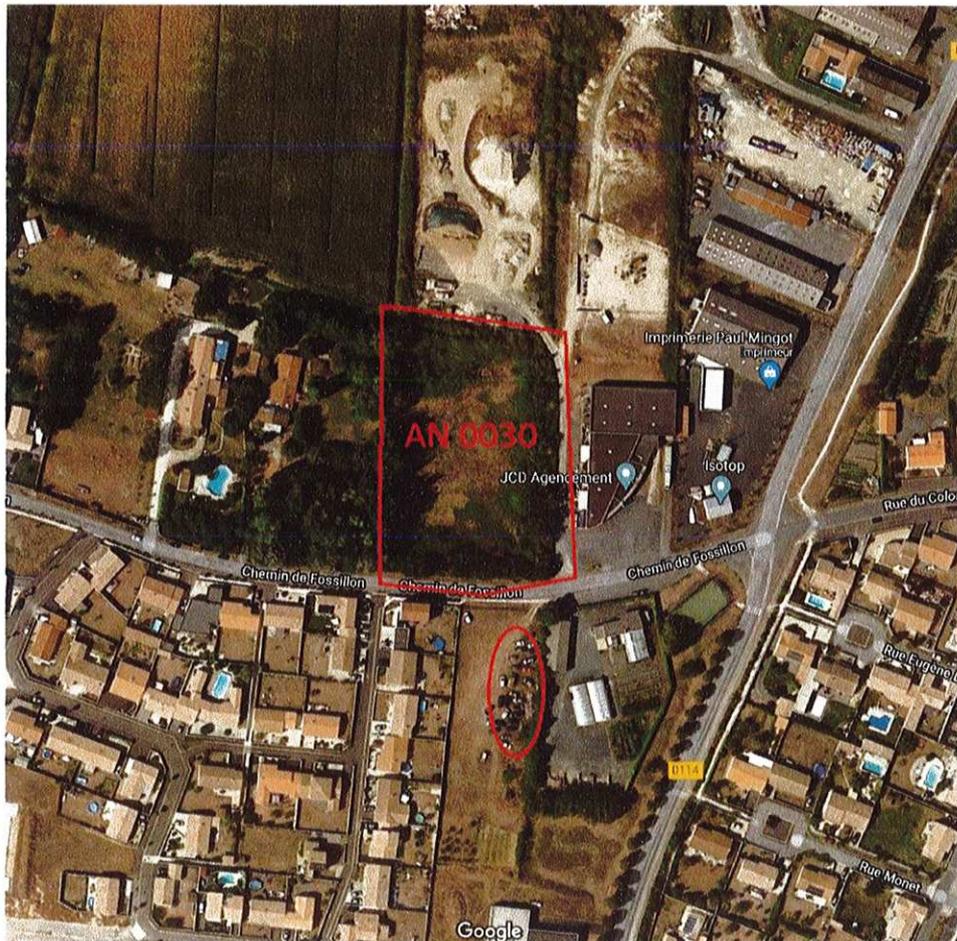
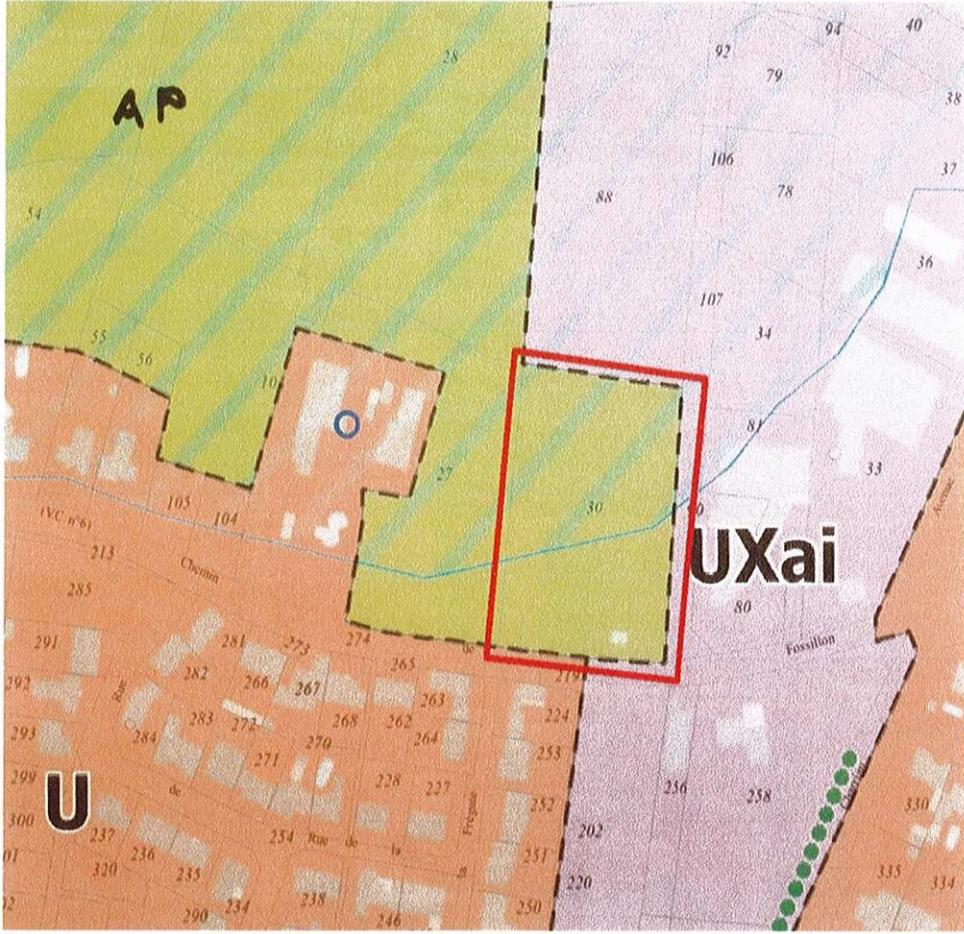
Merci de l'attention que vous porterez à ces questions, vos réponses nous permettront d'orienter cette future discussion.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sincères salutations.

Copie : Mairie de Marans
PJ : Situation cadastrale de la parcelle



Fondu à l'observation N. 1



Observation n°5 (Mairie d'Andilly les Marais)

Déposée le 02 Novembre 2020 à 15:11

Par RONTEAU Bernard

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Andilly

Observation:

AND R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

PREMIÈRE JOURNÉE

Le de heures à heures

Observations de M^{me}

~~M. RONTÉAU~~ 2 novembre 2020

Monsieur Bernard RONTÉAU demeurant 3, rue
des Mauves à ANDILLY

Par la parcelle ZC 355, classée en
zone A, une partie sera classée en zone I.AU
M. RONTÉAU demande la réalisation d'un
chemin d'accès à la partie de parcelle ZC 355
qui restera en zone A. La largeur de ce
chemin d'accès est souhaitée à 6m pour
permettre la continuation de l'exploitation
agricole de cette partie restante.

Rontéau

Observation n°6

Déposée le 03 Novembre 2020 à 16:30

Par BOURREAU Daniel

6 rue de la Cayenne,l'étang

17170 BENON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

Bonjour,cela concerne la parcelle n°182 du hameau de l'étang qui était constructible,dans son ensemble,dans le PLU existant et qui maintenant dans le PLUIH ne le serait plus,ça représente environ 1200m2 de surface.Nous avons depuis quelques temps,avec mon épouse,envisagé de vendre notre maison qui est sur la même parcelle,car en 2017,j'ai fait un AVC,et étant diminué physiquement,je n'arrive plus à entretenir tout ça.Donc sur les 1200 m2,du bout de notre terrain,nous aurions fait construire un petit pavillon de plain-pied pour nos vieux jours.De plus nous avons le projet d' un passage commun avec la parcelle 112,qui n'est plus constructible non plus et où il y aurait un projet de MAM.

Merci de votre compréhension.

Daniel BOURREAU

Observation n°7

Déposée le 03 Novembre 2020 à 17:49

Par Lavalade Dominique

9 rue de beaumont

17170 Benon

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

1-concernant la parcelle n°AB 39 qui était en AU dans l'ancien PLU je constate qu'elle a été enlevée alors qu'elle se situe dans le bourg de Benon . Elle est entourée de murs et non agricole. Il me semblait avoir compris que l'on devait privilégier le bourg en premier, on préfère autoriser de construire sur la parcelle 580 (près de la grenouillère) qui se situe en zone humide avec sortie sur un chemin d'exploitation.

2-concernant la parcelle n°AB 36 qui était constructible je constate qu'une partie a été classé en boisement protégé, il serait utile de venir visiter les ronces, les lierres et les sureaux classés. Je demande donc que cette partie reste constructible étant toujours dans le bourg.

3-concernant la haie classée parcelle ZC 62 : haie de ronces et d'arbres morts je vous remercie de bien vouloir la déclasser .

Observation n°8

Déposée le 03 Novembre 2020 à 19:36

Par Lavalade Dominique

9 rue de beaumont

17170 Benon

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

Monsieur , le 18/12/2017 j'avais demandé une modification de zonage concernant la parcelle cadastré AB 278 .On m'a envoyé un courrier me confirmant que ma demande allait être prise en compte. Située dans le bourg de Benon et n'étant pas une parcelle agricole, merci de bien vouloir m'expliquer pourquoi n'y a t'il aucun changement.

Observation n°9

Déposée le 04 Novembre 2020 à 12:46
Par SERVANT Monique
80 84 bd Franck Lamy Igt 8
17200 royan

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur,

j attire votre attention pour la parcelle de terrain dont je suis propriétaire
N ° 573 Section E
située rue du Cdt de la Motte rouge
résultant d'une division parcellaire objet du plan de bornage de décembre 2011

cette parcelle située au milieu du lotissement bénéficie des réseaux eau, tout à l'égout, électricité et annexes

je demande la révision du projet en cours en classant cette parcelle en zone constructible

dans l'attente de votre réponse

salutations distinguées
SERVANT M.

Observation n°10

Déposée le 05 Novembre 2020 à 09:13

Par PORCHER NATHALIE

7 rue des granges

17230 SERIGNY

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Andilly

Observation:

cette enquête concernent t'elle également l'implantation de INTERMARCHE et l'aménagement de la zone de bel air à Andilly ?

Projet pour lequel nous sommes favorable et qui apporterait un nouveau confort de vie au secteur

Observation n°11 (Mairie de Marans)

Déposée le 02 Novembre 2020 à 14:00

Par GALICHET

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Marans

Observation:

MAR R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Les 2 Nov. 2020 de heures à Murans heures 14h/17h

Observations de M^{lle} Galichet et Mme Vivier

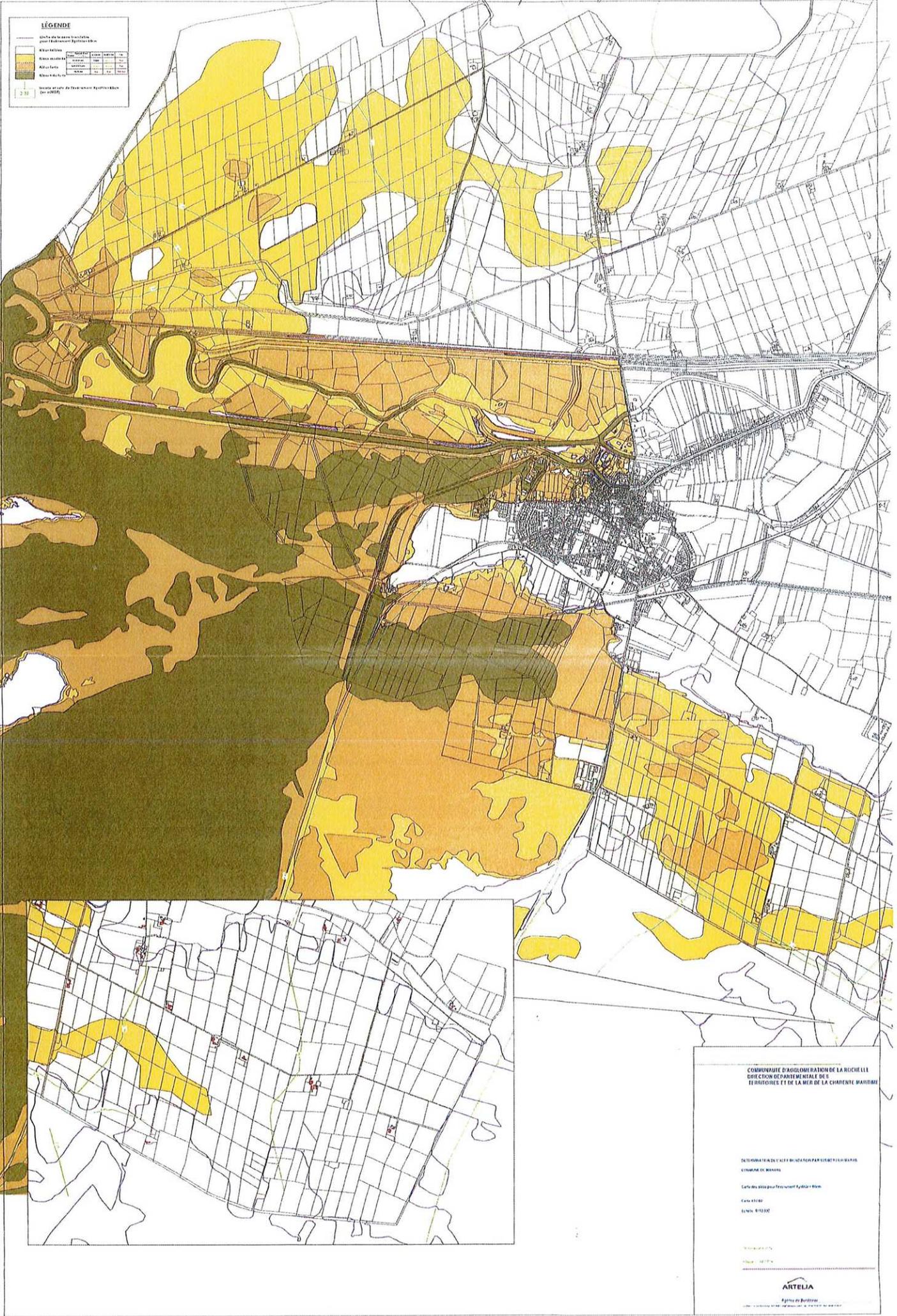
1. Nous souhaiterions demander la modification du zonage de notre propriété actuellement classée en zone A afin qu'elle passe en zone ME. Nous avons déposé un permis de construire pour agrandir notre grange et la transformer en salle de spectacle vivant. Nous avons pour cela fait appel à un architecte, M. Guillot, qui s'est également chargé de demander un changement de destination des bâtiments de bâtiments d'habitation à ceux recevant du public.

Notre démarche est motivée par le fait que notre propriété, sise sur la route de La Rochelle, sur le rond point et l'entrée de Murans, se situe sur le bord de la départementale, en face de la zone d'activité accueillant Aldi, une station de lavage, un garage automobile, etc. Il ne nous semble donc pas incohérent de projeter en face de cette zone d'activité, une zone de loisirs et de culture.

En outre, notre demande est également motivée par le fait qu'en cas d'impossibilité de créer ce lieu de spectacle vivant, nous souhaiterions créer un ensemble d'hébergements touristiques insolites.

Nous nous préoccuons par ailleurs que notre projet (l'extension de la grange aussi bien que la création d'hébergements touristiques) ne se situe pas en zone inconstructible.

pièce jointe à l'Observatoire N°1



LÉGENDE

Site de la zone transmise pour l'aménagement agricole

Surface (ha)	Surface (m²)	Surface (a)	Surface (ca)	Surface (ca)
0,01	100	0,01	0,01	0,01
0,02	200	0,02	0,02	0,02
0,05	500	0,05	0,05	0,05
0,10	1000	0,10	0,10	0,10
0,20	2000	0,20	0,20	0,20
0,50	5000	0,50	0,50	0,50
1,00	10000	1,00	1,00	1,00
2,00	20000	2,00	2,00	2,00
5,00	50000	5,00	5,00	5,00
10,00	100000	10,00	10,00	10,00
20,00	200000	20,00	20,00	20,00
50,00	500000	50,00	50,00	50,00
100,00	1000000	100,00	100,00	100,00

Source: Service de l'Information Géographique de l'IGN

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA RICHELLE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE S
TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA CHARENTE-MARITIME

DÉTERMINATION DE L'ÉTAT D'UNION PAR COORDONNÉES
CANTON DE MARIUS

Carte des sites pour l'écoulement d'effluents

Carte N°1000

ÉCHELLE: 0/10000

ARTELIA
Agence de Bordeaux

Observation n°12 (Mairie de Marans)

Déposée le 02 Novembre 2020 à 14:25

Par FLEURISSON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Marans

Observation:

MAR R2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

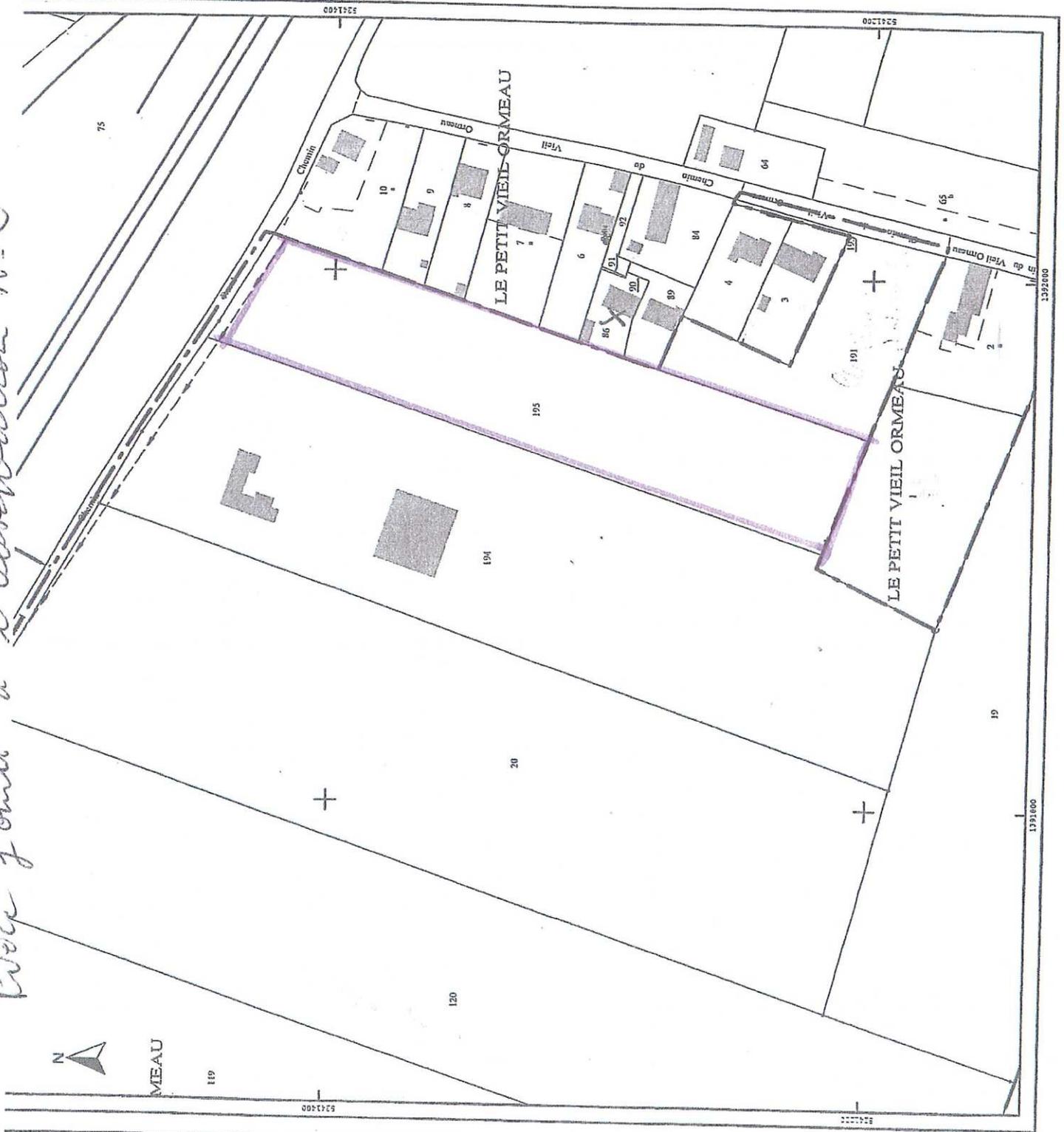
②

Je constate que ma parcelle cadastrée ZV 195¹ d'une surface de 1110 m² - 37ca située sur la commune de Lardoux. Lieu dit petit ruisseau et toujours classé en zone agricole. Je demande donc que cette parcelle soit classée en zone constructible car il a été construit une maison d'habitation et des hangars de commerce public sur la parcelle ZV 196 ainsi que différentes constructions le long du chemin ruisseau et ma parcelle est encadrée entre deux parcelles construites. Actuellement l'existence de cette parcelle pour pas que cela devienne une fiche blanche je prie de bien vouloir faire un plan

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

FLEURISSON

Plan jointé à l'Observation N° 2



DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre
Département : MAYENNE MARITIME
Commune : MARANS
Section : ZV
Numéro(s) : 000 ZV 01
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 01/09/2011
Numéro d'ordre du registre de constatation
Nature des droits :
Objet du service d'origine : Centre des Impôts forcé de : Pôle Topographique et de Gestion Cadastre Réception sur RDV Cité Administrative Duperré Place des Cordeliers 17024 La Rochelle Cédex Téléphone : 05.46.30.68.04 Fax : 05.46.30.68.05 pfgc.170.la-rochelle@dgifp.finances.gouv.fr
Trait certifié conforme au plan cadastral
Date : <i>La Rochelle</i> <i>17024</i> <i>Agens</i>

Observation n°13 (Mairie de Marans)

Déposée le 02 Novembre 2020 à 14:33
Par BAUDOUIN Fabienne

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Jean de Liversay

Observation:

MAR R3

Veillez pendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

③ Observation concernant Saint-Jean
de Liversay - (Soudou)
lettre jointe. Pièce N°3

lettre - Alés. N°3 - du 2/11/2020

Mme Fabienne Baudouin
Appt 311
6 rue de Bongraine
17000 La Rochelle

La Rochelle,
le 02/11/2020

Objet : Modification PLUI

Madame le maire,
Mesdames, Messieurs, les élu(e)s

Je viens par ce courrier m'opposer au projet élaboré du PLUI modifiant le zonage concernant le terrain sis 18 rue de l'amandier, à Sourdon, cadastré ZW 61-D2837.

En effet, il est proposé de classer celui-ci en zone A. Ce changement aurait de graves conséquences personnelles tant au niveau social que financier dans ma vie et celles de mes enfants.

Ce terrain que j'ai valorisé par la plantation de haies, d'arbres, d'un verger est le seul bien de valeur que je possède. Depuis son acquisition, les diverses plantations effectuées ont permis le développement d'un couvert végétal.

Cet environnement est apprécié du voisinage car cette barrière d'arbres protège des cultures à l'arrière du terrain et forme un clos boisé en perspective. Un lieu créé pour accueillir une maison en harmonie avec cet environnement naturel, une maison écologique, parfaitement adaptée au regard de la ligne de construction des maisons voisines.

D'ailleurs, plusieurs jeunes couples habitant le secteur et porteurs de projets de maison écologique, m'ont fait part de leur vif intérêt mais toute démarche est à ce jour suspendue. Il nous a été répondu (oralement) que toute demande de permis de construire ne serait pas instruite tant que la validation n'était pas actée.

Je ne comprends pas le sens de cette modification car d'une part, ce terrain n'est pas accessible aux larges engins agricoles et d'autre part, s'il devait être cultivé, cela supposerait que l'ensemble des haies et des arbres plantés « sautent » pour permettre de l'utiliser à cette fin. Ce qui

serait en contradiction avec la volonté de préserver la nature et les habitats alentours qui profitent de la vue et de la protection des haies.

Il est aussi, hors de question que je brade mon terrain pour satisfaire l'appétit de personnes qui auraient des vues pour obtenir mon terrain à bas prix ou m'empêcher d'en récupérer les fruits. Ceci serait une spoliation.

Ce terrain m'a été accordé, suite à mon divorce, sur la base de PARCELLES CONSTRUCTIBLES en 2016, j'ai donc payé les taxes afférentes sur cette base, lors de la liquidation du patrimoine et depuis je règle l'impôt foncier en tant que terre NON agricole. Cela va sans dire que tout ceci n'est pas très agréable de penser qu'on a payé et obtenu la propriété d'un bien dont les élu(e)s auraient ensuite la possibilité de changer la valeur...

L'argent obtenu de la vente de ce terrain m'est absolument nécessaire. Son absence affecterait profondément mes projets de vie et ceux de mes enfants. Je vous demande donc de prendre en compte tout l'aspect social que cette modification engendrerait. Je suis ce qu'on appelle une famille monoparentale et au vu de ma situation financière et de ma santé altérée (m'obligeant à aller à l'hôpital régulièrement pour un traitement) par les épreuves de la vie (séparation, assistance de mes parents en fin de vie, divorce long et épuisant) j'ai obtenu un logement social à La Rochelle, au plus près de mon travail pour moi et des écoles pour mes 2 enfants que j'ai à charge. Ceux-ci boursiers, poursuivent des études dans l'enseignement supérieur. Le plus jeune a pour objectif de poursuivre ses études dans une école à Paris, à la rentrée 2021. Ceci représente un coût important. Pour anticiper et parer à certains frais, j'ai pris la décision de mettre en vente le terrain, cet été 2020, auprès d'une agence immobilière. J'ai donc entrepris cette démarche de vente dans le but de dégager des liquidités afin d'aider mon fils, dans son projet d'études. Je n'ai pas de parents, ceux-ci sont décédés et n'ai eu aucun héritage, pour protéger « mes arrières », issue d'un milieu agricole, la dernière d'une famille de 10 enfants, je suis seule pour gérer le quotidien et aujourd'hui ce projet me cause un souci dont je me dispenserai bien.

Il est donc important que vous preniez connaissance et en compte tout ces éléments. Puis-je parler d'une coïncidence ou d'une concordance des temps heureuse pour empêcher à temps cette modification et éviter qu'une injustice ne se concrétise. En effet, le souhait de vendre le

terrain m'a donc amené à demander, le 08/08/2020 (cachet de la poste) un certificat d'urbanisme nécessaire à la vente d'un terrain constructible et réponse m'en a été faite le 08/10/2020 (cachet de la poste) soit 2 mois après jour pour jour.

J'imagine que si cette demande avait été produite dans un an, j'aurais eu la malheureuse et triste découverte de cette modification sans en avoir été informée. Le fait que les propriétaires concernés ne soit pas personnellement contactés, lors de la préparation de tels actes est déjà une difficulté, quand on n'habite plus, suite aux aléas de la vie, dans le secteur concerné. Je n'aime pas étaler ma vie, mais il me semble nécessaire de vous transmettre ces informations afin que vous puissiez rectifier le projet présenté. Celui-ci présente à mon égard une injustice et n'est pas justifiable. Injustice car c'est le seul bien de valeur que je possède et cela équivaut à me spolier, injustifiable car l'environnement ne serait pas gagnant.

Je demande donc que le terrain contenant les parcelles ZW61 et D2837 bénéficient de la constructibilité.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande, en tant qu'élue(s), je ne doute pas que vous soyez attentifs à une telle requête et fassiez preuve d'empathie. Dans l'attente de votre prompt réponse et des suites que vous lui apporterez, je vous prie, Madame le maire, Mesdames et Messieurs les élu(e)s, d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Fabienne Baudouin



copie : agent enquêteur

Observation n°14 (Mairie de Benon)

Déposée le 03 Novembre 2020 à 14:05

Par LAVALADE Sylvain

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

BEN R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

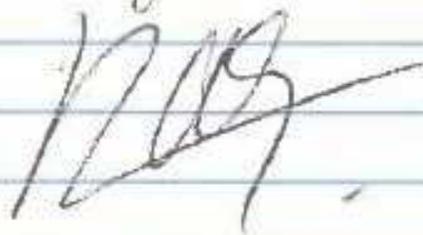
1 document joint.

Observations de M^{lle}

le Lundi 02 Novembre 2020 → NEANT.

le Mardi 03 Novembre 2020

Le Sous-juré, David de Lisle, constate le dichotomisme de parcelles N° 36 et N° B 33 du zone agricole A, alors qu'elles se trouvent au-dessus du zone U. Je lui recommande pour le dichotomisme, la parcelle B 33 et 36 sont entourées de murs existants depuis très longtemps, devant ces parcelles et tout au long de la rue du fief St Michel Rq MC les parcelles sont contraintes :



Observation n°15 (Email)

Déposée le 03 Novembre 2020 à 15:55

Par Nathalie Régnier

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Cyr du Doret

Observation:

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite aux courriers de demande de modification de zonage de la *parcelle ZC 72* d'une contenance de *5342m²*, située à Cramahé, 17170 SAINT CYR DU DORET (confère les fichiers plancadastralNormandie et informationsParcellesNORMANDIE), à la réponse du service aménagement (confère fichier « Champ de Normandie ») et comme l'avis d'enquête publique s'est ouverte depuis hier, lundi 2 novembre, je me permets de réitérer ma demande dans le cadre du PLUi en cours, afin que de ladite parcelle devienne constructible.

Je reste à votre disposition pour tout échange à ce sujet.

En vous souhaitant bonne réception, je vous prie de recevoir mes sincères salutations.

Nathalie Régnier

4 documents joints.

Face au Coronavirus, il existe des gestes simples pour préserver votre santé et celle de votre entourage



Se laver les mains
très régulièrement



Tousser ou éternuer
dans son coude



Saluer sans se serrer la main,
éviter les embrassades



Utiliser des mouchoirs
à usage unique

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
SAINT-CYR-DU-DORET

Section : ZC
Feuille : 000 ZC 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 08/10/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly Réception sur RDV
17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-
rochelle@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : SAINT-CYR-DU-DORET (17).

Références de la parcelle 000 ZC 72

Référence cadastrale de la parcelle

000 ZC 72

Contenance cadastrale

5 342 mètres carrés

Adresse

CRAMAHE

17170 SAINT-CYR-DU-DORET

Observation n°16 (Email)

Déposée le 01 Novembre 2020 à 23:16
Par caroline-soulié@bbox.fr

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

Madame, Monsieur,

Habitante d'Andilly les marais, je vous communique ces remarques concernant le PLU qui touche notre commune.

Ce qui participe à la qualité de vie d'une commune rurale c'est l'espace: en opposition à la vie urbaine. Avoir des parcelles de 300m² pour un habitat individuel crée une promiscuité importante avec les voisins. Autoriser des logements en R+2 crée un vis à vis sur des habitations existantes et des jardins. Utiliser l'espace libre au sein des villages pour accueillir de la population, pourquoi pas , à condition que ce ne soit pas au détriment de ceux qui ont fait le choix d'y vivre. Il existe des politiques du logement en ville qui incitent à s'éloigner de la ville pour vivre à la campagne sans que ce soit un réel choix de vie.

Le partage intelligent de l'espace est le gage de la qualité de vie au sein de notre village.

Je suis défavorable aux petites parcelles et aux logements avec étages.

Respectueusement,

Caroline Soulié

Observation n°17

Déposée le 06 Novembre 2020 à 10:56

Par JERECZEK Chantal

114 Rue de l'Aunis

17170 La Laigne

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Madame la Commissaire enquêteur du PLUi,

Etant dans l'impossibilité d'assister à la réunion du 13 novembre 2020 à la mairie de La Laigne, je vous transmets la requête suivante. Propriétaire de la parcelle B 437 qui ne peut pas être mise en terre agricole, je souhaite très fortement la conserver en zone constructible.

Je vous remercie par avance de faire droit à la présente demande.

Cordialement,

Chantal Jereczek

Observation n°18 (Mairie de La Ronde)

Déposée le 04 Novembre 2020 à 10:55

Par LETOURNEUR Laurent

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Ronde

Observation:

LAR R1

Veillez prendre en compte l'observation ci-jointe.

1 document joint.

①

Je suis LETOURNEUR Laurent. Je réside 2, Rue Margotteau à La Ronde 17170. Ma maison est située parcelle n° 171.

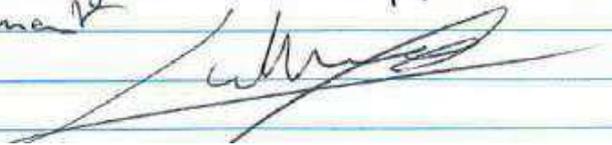
Ma remarque est sur le PLU nouveau qui fait passer certaines de mes parcelles de constructives à non constructives ou partiellement non constructives.

J'ai en effet acheté les parcelles 291 et 292 il y a quelques années en constructibles pour éventuellement m'aider lors de ma future retraite. J'ai même acquis une bande de terrain n° 3126 et 3128 des parcelles 3127 et 3129 pour rendre mes parcelles 291 et 292 accessibles.

Je ne comprends pas les raisons de ces changements en non constructible. Je le ressens même comme du vol.

Il existe d'autres habitations autour, les parcelles ne sont pas isolées du bourg. Les parcelles n'ont pas une vocation agricole non plus. Trop petites pour la culture. La zone humide n'est pas loin mais ces parcelles n'ont jamais eu d'eau, même lors des années très pluvieuses comme l'an dernier. Il n'y a même pas eu de flaques.

Je vous demande donc de revoir cette décision inexplicable que je trouve profondément injuste et s'apparente à de la spoliation. Cordialement



Observation n°19 (Mairie de La Ronde)

Déposée le 04 Novembre 2020 à 11:02

Par GOUPIL Jean

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Ronde

Observation:

LAR R2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

②

M. Gouvil Jean 7 rue Pargotteau 17170
demande le rixamen du classement du
terrain WC 0004 rue Pargotteau.

~~2/2~~

Observation n°20 (Mairie de La Ronde)

Déposée le 04 Novembre 2020 à 11:05

Par ROY Jacques

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Ronde

Observation:

LAR R3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

③ M^r Roy Jacques demande que son terrain n° 158 en face de l'église et de l'école, peut-il être éventuellement constructible ?

Observation n°21 (Mairie de La Ronde)

Déposée le 04 Novembre 2020 à 11:06

Par SEMPERE Jérôme

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Ronde

Observation:

LAR R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

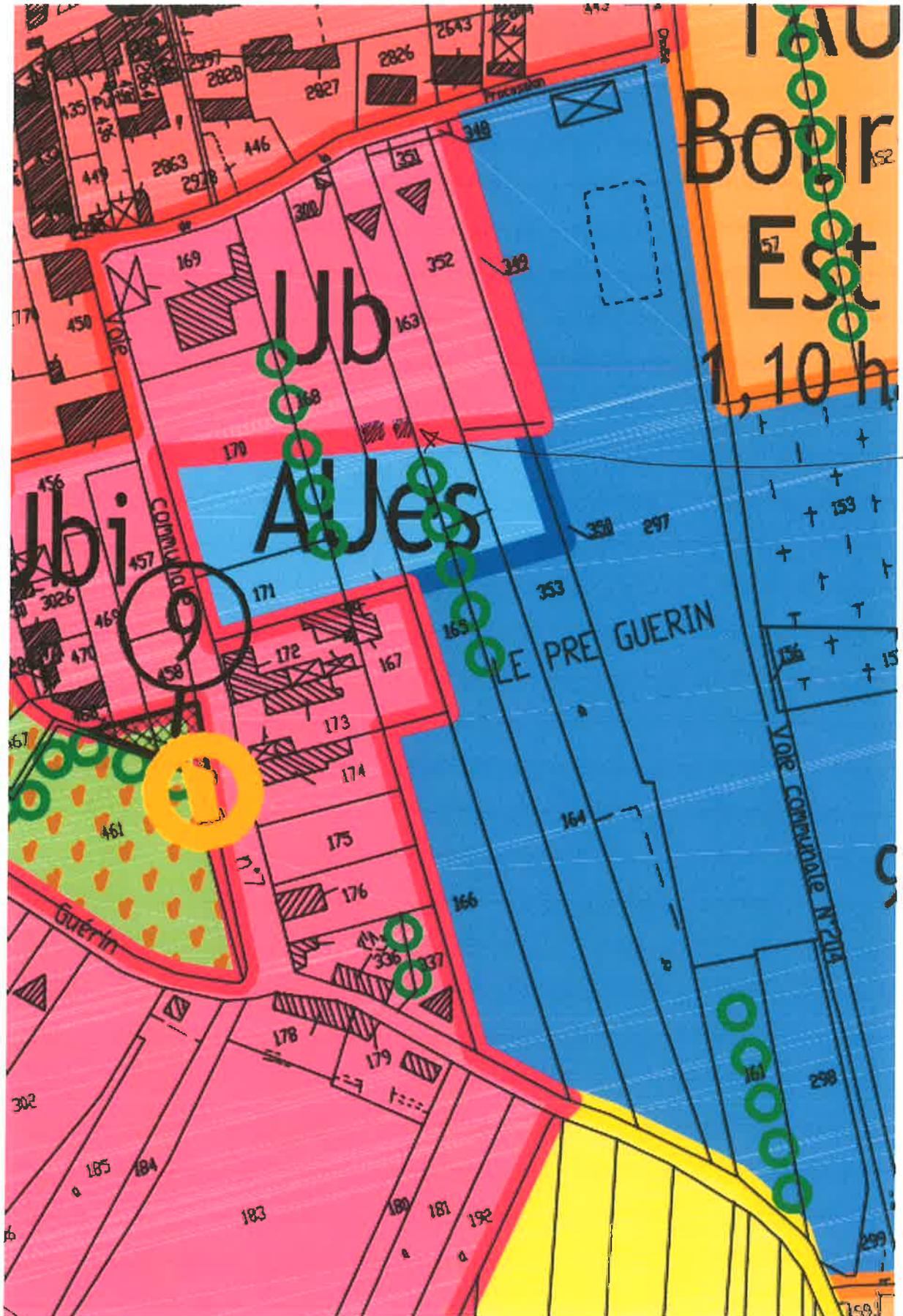
2 documents joints.

4

Monsieur Jérôme SEMPÈRE propriétaire de la parcelle
168 et 165 y renonce à sa surface constructible.
son piece jointe N°4

~~Sempere~~

Sempère Jérôme



batiments existants autorisés en 2015



Mairie de la Ronde
43, place de l'Eglise
17170 LA RONDE

05 46 27 80 64
la.ronde@mairie17.com

Service instructeur
Affaire suivie par :
Élise LEGRIS
05 46 68 31 53
elise.legris@aunisatlantique.fr

NON OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
DP 017 303 15C 0006	
Demande déposée le 30 avril 2015	
Par :	M. SEMPERE Jérôme
Demeurant à :	6, rue de la Procession 17170 LA RONDE
Pour :	Construction d'un abri de jardin
Surface de plancher créée :	17,57 m ²
Sur un terrain sis à :	6, rue de la Procession 17170 LA RONDE
Références cadastrales :	WO n° 165 – 5 000 m ² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

LE MAIRE

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,
Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Ronde approuvé le 10.07.2008, modifié le 20.08.2009 et révisé le 03.06.2014,
Vu le règlement de la zone Ub.

Considérant que le projet respecte le règlement de la zone Ub du PLU,

Considérant les pièces présentées à l'appui de la demande de déclaration préalable.

ARRÊTE

Article unique :

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée pour l'objet décrit dans la demande susvisée.

Le 26 mai 2015
Par délégation du maire
En date du 31 mars 2014

L'adjoint à l'urbanisme
Nathalie GUINET



Mairie de la Ronde
43, place de l'Eglise
17170 LA RONDE

05 46 27 80 64
la.ronde@mairie17.com

Service instructeur
Affaire suivie par :
Élise LEGRIS
05 46 68 31 53
elise.legris@aunisatlantique.fr

NON OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
DP 017 303 15C 0007	
Demande déposée le 30 avril 2015	
Par :	M. SEMPERE Jérôme
Demeurant à :	6, rue de la Procession 17170 LA RONDE
Pour :	Construction d'un abri de jardin
Surface de plancher créée :	17,57 m ²
Sur un terrain sis à :	6, rue de la Procession 17170 LA RONDE
Références cadastrales :	WO n° 165 – 5 000 m ² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

LE MAIRE

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,
Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Ronde approuvé le 10.07.2008, modifié le 20.08.2009 et révisé le 03.06.2014,
Vu le règlement de la zone Ub.

Considérant que le projet respecte le règlement de la zone Ub du PLU,

Considérant les pièces présentées à l'appui de la demande de déclaration préalable.

ARRÊTE

Article unique :

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée pour l'objet décrit dans la demande susvisée.

Ladite déclaration est assortie des prescriptions suivantes :

- L'abri de jardin devra être implanté exactement en limite de propriété sans retrait, ni débord sur le fonds voisin.

Le 26 mai 2015
Par délégation du maire
En date du 31 mars 2014

L'adjoint à l'urbanisme
Nathalie GUINET

Observation n°22 (Mairie de La Ronde)

Déposée le 04 Novembre 2020 à 11:11

Par MERCIER Patrice

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Ronde

Observation:

LAR R5

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

CT

(3) Lettre jointe N.° 1 de ce registre déposée
par M^{re} Mercier Patrice.
Avec plan joint.

M^r Mercier Patrice

Madame Roussin

N° 1

Avec le nouveau PLU-H je me suis aperçu qu'une partie de ma propriété, pour moitié était impactée et de fait se retrouvait en zone agricole (parcelles 3062 - 3061 - 3057, j'en suis très surpris.

Ayant viabilisé les parcelles attenantes 3057 3058 dans l'intention de vendre, ~~cela me pénalise fortement~~ ~~économiquement~~ cela me pénalise fortement, d'où ma doléance de pouvoir

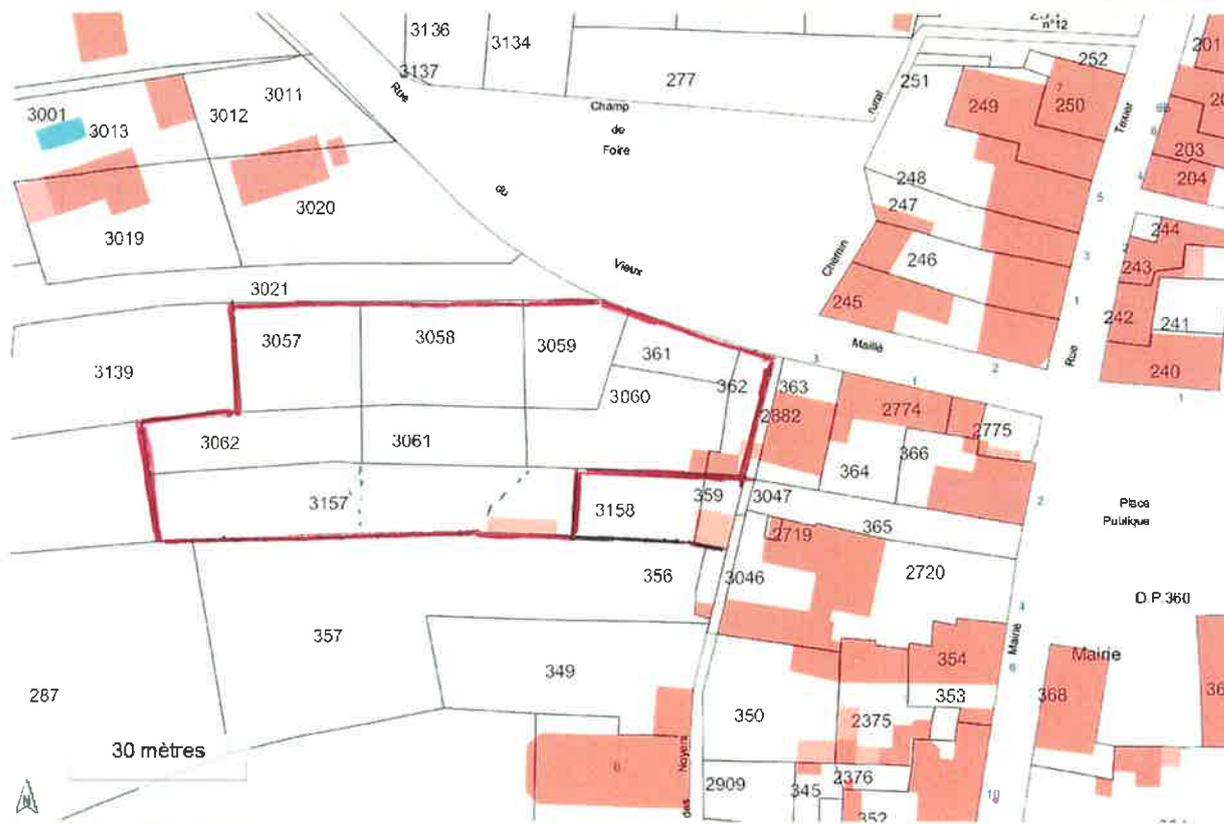
3062 3061 3057 conserver ces parcelles en zone constructible
d'au moins à minima la 3062 et la 3061, d'autant que leur situation fait qu'il n'y a aucun accès pour les arènes agricoles.

Comptant sur votre bienveillance
Veuillez Madame Roussin agréer mes salutations distinguées

M^r MERCIER PATRICE
3 Rue du Vieux Stouille
17170 LA BONDE



Echelle : 1/895 format A4
Date : 27 Octobre 2020
Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis



Légende:

- Parcelles cadastrales
- Numéro de voirie
- Numéro de parcelle
- Habillage surfaces
- Nom divers
- Nom de voirie
- Bâti - Cadastre

bâti Cadastre

- Dur
- Léger

Habillage surfaces Cadastre

- Parapet
- Etang, Lac
- Cimetière
- Piscine

Source(s): Cadastre - DGFIP - Cadastre - DGFIP

Commentaire(s) :

plan de situation à joindre en la lettre N° 1

Observation n°23 (Mairie de La Ronde)

Déposée le 04 Novembre 2020 à 11:17

Par MAINGOT Michèle

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Ronde

Observation:

LAR R6

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

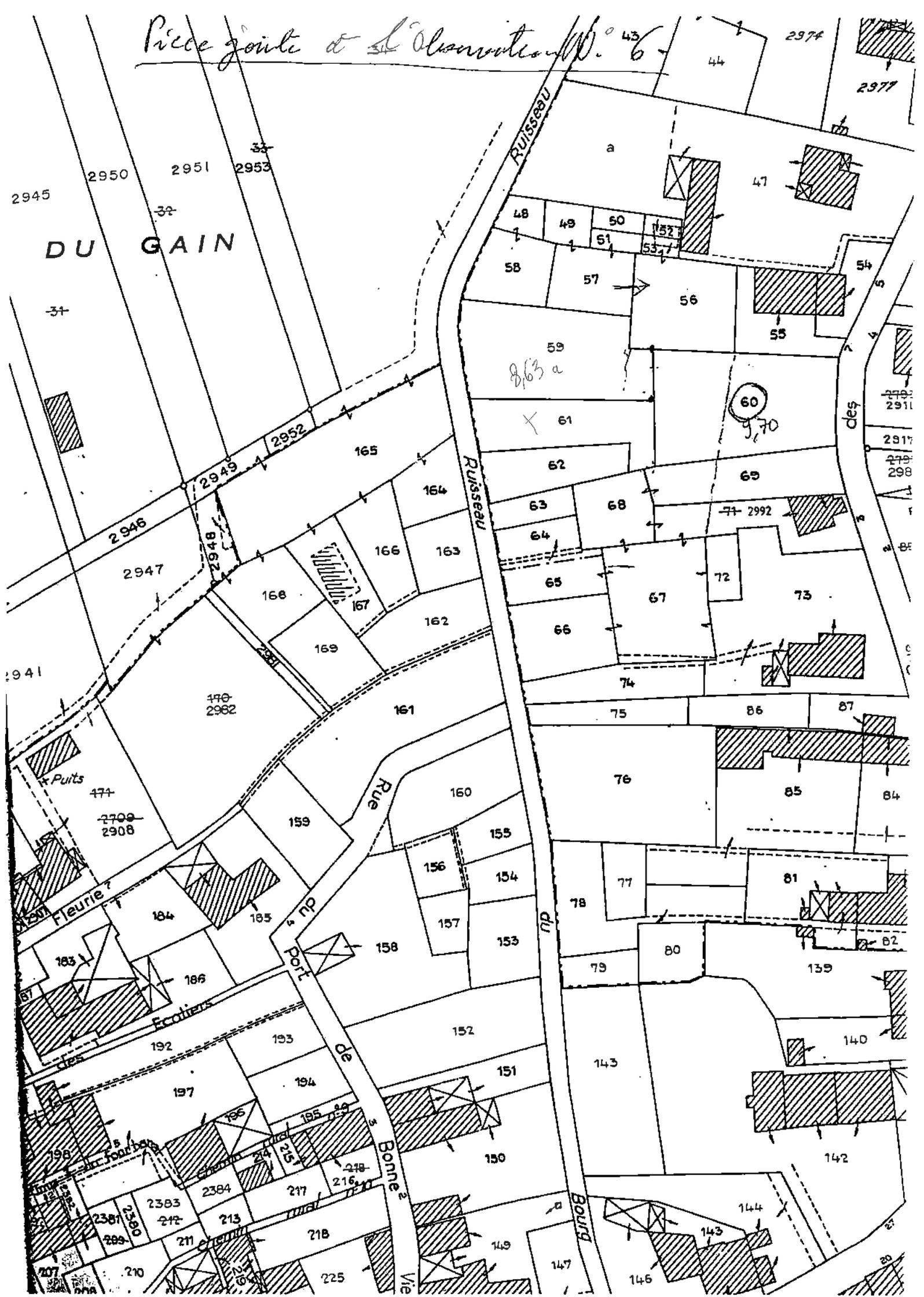
2 documents joints.

Michèle MAINGOT et Claudie PARRÉ sœurs MAINGOT
demandent le réexamen du classement du Terrain
N° B60 rue des Mottes à la Ronde situé dans
une dent creuse et qui a jamais été inondé.
Vair pièce jointe (extrait de cadastre)

Michèle Maingot

Claudie Parré

Pièce jointe de l'Observatoire N. 43 6



DU GAIN

2945 2950 2951 2953

2946 2947 2948 2949 2952

2941 470 2982 474 2700 2908

183 184 185 186 192 193 194 195 196 197 198

207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225

165 164 163 162 161 160 159 158 157 156 155 154 153 152 151 150 149 148

48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87

143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225

2974 2977 2980 2981 2982 2983 2984 2985 2986 2987 2988 2989 2990 2991 2992 2993 2994 2995 2996 2997 2998 2999

Observation n°24 (Mairie de La Ronde)

Déposée le 04 Novembre 2020 à 11:31

Par DUMAS/GANNE Brigitte

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Ronde

Observation:

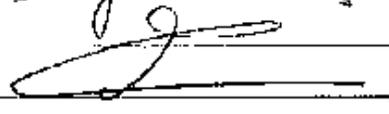
LAR R7

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

9 Brigitte DUNAS / GANNÉ

Observations journal / lettres



Pièce jointe N°7

PLUi La Ronde

Dans le cadre de l'enquête publique pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et son application sur la commune de la RONDE je sou mets les remarques et demandes suivantes concernant en particulier la parcelle cadastrale N°95

Le décrochage de la parcelle 95 en continuité de la parcelle 96, séparation basée sur l'utilisation du fichier foncier ne tient pas compte de la réalité du terrain.

L'ensemble 95 et 96 est clos de haies et de barrages, utilisé dans la globalité comme un seul et même terrain formant une unité foncière. Dès lors les accès aux raccordements sont possibles dans le cadre d'un aménagement d'ensemble .

La classification A visant à protéger le foncier agricole en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles ne répond pas au contexte de la parcelle 95 .

Dans une zone inaccessible avec les engins agricoles du fait de sa situation :

- construction récente d'une maison en bordure Est de la parcelle
- habitation avec parc paysager aménagé d'une propriété privée au nord

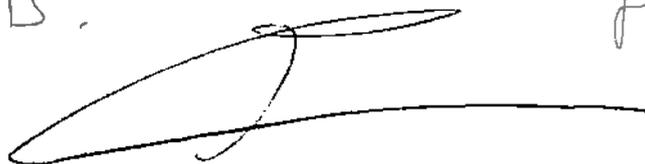
Cet environnement ne permet pas d'envisager une quelconque production agricole.

De plus du fait de la situation au sein du village les fortes limitations pour les divers travaux agricoles même d'entretien ou autres sont réelles.

Je demande donc un classement en U de la parcelle 95

B. DUDAS .

Pièce cadastrale
jointe



pour Martine Couët
Renée Ganne .

Je soussignée Martine Couet donne pouvoir à Mme Dumas Ganne Brigitte ma sœur pour déposer un commentaire sur le registre de l'enquête publique liée à la phase arrêt du PLUi concernant en particulier la commune de La Ronde
Fait à La Ronde le 13 septembre 2020

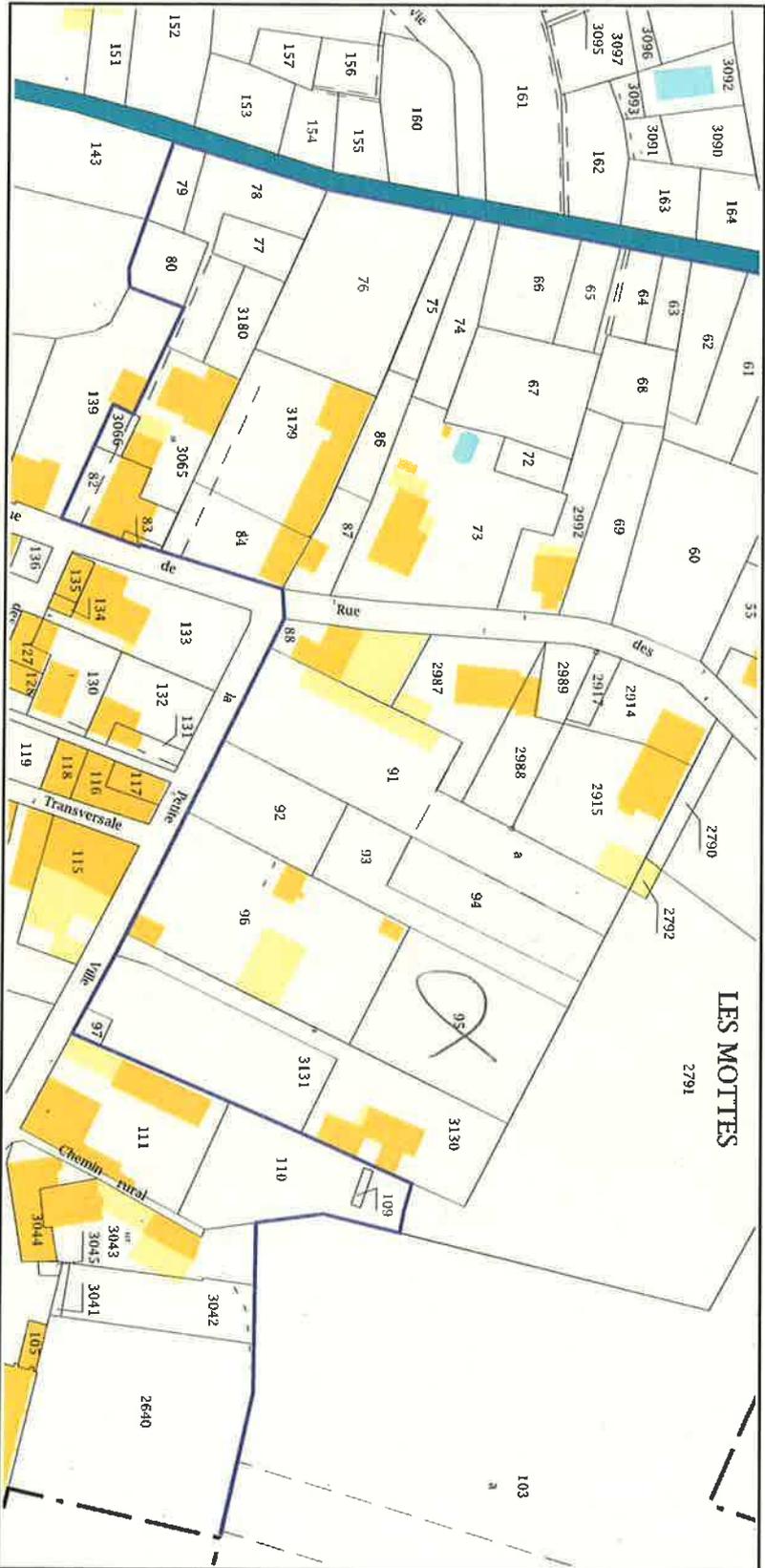
Signature

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MC' or similar initials, written in a cursive style.

Je soussignée Geneviève Ganne donne pouvoir à Mme Dumas Ganne Brigitte ma sœur pour déposer un commentaire sur le registre de l'enquête publique liée à la phase arrêt du PLUi concernant en particulier la commune de La Ronde
Fait à La Ronde le 13 septembre 2020

Signature

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'GG' or similar initials, written in a cursive style.



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
 82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
 SIRET 16000001400011

Observation n°25 (Mairie de Courçon d'Aunis)

Déposée le 04 Novembre 2020 à 09:10

Par MEZA

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Courçon

Observation:

COUR R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

es 4/11 de 9 heures à 12 heures

Observations de M^{lle}

① Monsieur NEZA

Je conteste le zonage en zone A de ma parcelle N°177 (en partie) où j'ai le projet de construction de 2 maisons (location) distribuées par un chemin à créer sur ma parcelle contigue N°230. Ce zonage provoque pour moi une perte financière de 42000 € puisque ce terrain n'est plus constructible et la maison existante sur la parcelle N°177 amputée d'une partie de terrain constructible perd donc de sa valeur et est estimée actuellement à 69000 €.

Observation n°26 (Mairie de Courçon d'Aunis)

Déposée le 04 Novembre 2020 à 10:00

Par SMONIOWSKI

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Courçon

Observation:

COUR R2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

Veillez prendre en compte l'observation complémentaire en pièce jointe déposée le 20/11/2020

Veillez prendre en compte l'observation complémentaire en pièce jointe le 2/12/2020

3 documents joints.

② Monsieur STANISLASKI.

Hameau d'ANGIRE

Dans l'ancien PLU, concernant le Hameau d'Angire les parcelles N° 137 et 138 étaient constructibles. Une dérogation préalable était positive et en fonction de cet accord, un géomètre a procédé à la division parcellaire en 3 parcelles en vue de la vente de terrains constructibles. Le nouveau PLU place ces terrains en zone A, donc non constructible. Il semblerait que sur le cadastre, ces parcelles restent constructibles puisque les impôts fonciers s'y appliquent avec la taxe correspondante (commune + 850% Cdc + 700% et ordures ménagères + 600%) le zonage ~~reste~~ me met dans une situation financière problématique.

[Signature]

20/11/2020 Complément au N°2 (SMONIEWSKI)

La rue du petit chemin à Angire délimite encore aujourd'hui la zone UAA du PLU de Courçon

- Un permis de construire N° PC 1712704 T 012 a été délivré le 22/10/2004 et l'entrée de cette maison s'effectue par la rue du petit chemin.

- Au N°2 Bis il y a la voie d'accès à une maison ancienne située en retrait de la rue.

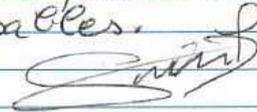
- Le 1^{er} Septembre 2014 le permis PC 01712714 C 011 a été accordé avec assainissement non collectif à la maison qui porte le N°2 de cette rue.

- Le 30 Avril 2019(?) le permis N° PC 01712719 C 010 est accordé et la maison est au N°4 de cette même rue.

- Le 13 Août nous avons déposé une déclaration préalable pour la division des parcelles AV137, AV138 sous le N° DP 01712719 C 0047.

- Le 19 Septembre 2019 un autre permis a été accordé sous le N° PC 017127 C 0020 pour une maison aujourd'hui terminée qui porte le N°4 Bis et située à 4m du mur de séparation avec nos parcelles AV 359, AV 358, AV 357. →

Le projet du PLU.h arrêté en conseil communautaire du 23 Octobre 2019 n'a pas pris en compte notre déclaration préalable et cette erreur doit être corrigée car ces 3 parcelles font partie des surfaces mobilisables.



- Mercredi 2 Décembre 2020 de 8^H30 à 12^H30
- 2 (ter) Complément au n° 2 et 2 bis. Nr STONIEWSKI
- * Faisant suite à notre division parcellaire M^r GAILLAGUET de l'Agence du Marais Poitevin de LA RONDE a trouvé un acquéreur pour la parcelle AV 358.
- * L'acte authentique sera reçu par Maître HÉDELIN notaire à Ferrrières d'Amis au plus tard le 30 Janvier 2021.
- * Par arrêté municipal du 23/11/2020, autorisation a été donnée à la SAUR d'effectuer les travaux d'extension du réseau eau potable et assainissement jusqu'à nos parcelles Rue du Petit Chemin à Angiré.
- * En conséquence, il convient de reconsidérer le classement de ces parcelles et de les maintenir en zone (U) constructible.

Observation n°27 (Mairie de Courçon d'Aunis)

Déposée le 04 Novembre 2020 à 10:15

Par MALLIART- LIONNE Pierre

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Courçon

Observation:

COUR R3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

(3) M. et Mme MALLIARD-L'IONNÉ Pierre et Eliane.

constatent que la partie de parcelle N°16 (Hameau de Angiré) est classée en zone N (comme dans l'ancien PLU) ils souhaitent qu'elle soit constructible, puisqu'il y a déjà un compteur d'eau et que toutes les parcelles environnantes sont bâties. Ils argumentent de plus que cette partie haute de leur parcelle est constamment hors d'eau (toujours sèche) alors que le fond de parcelle (en U) et où est leur maison est inondable par remontée de la nappe phréatique.

Malliard

Observation n°28 (Mairie de Courçon d'Aunis)

Déposée le 04 Novembre 2020 à 10:21

Par GAUTHIER

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Courçon

Observation:

COUR R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

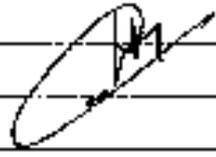
1 document joint.

✓

④ Mme SAUTHIET SCI CHANTOLINE

la parcelle N° 2456 est classée en A (sauf une partie le long de la rue du moulin de la traine).

Je souhaite le zonage car cette partie de parcelle est très difficile à entretenir (aucun agriculteur n'en veut) - je souhaite qu'elle devienne constructible. en vue de la vendre (6500m²).



Observation n°29 (Mairie de Courçon d'Aunis)

Déposée le 04 Novembre 2020 à 10:50

Par IZAMBART Eric

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Courçon

Observation:

COUR R5

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

⑤ M. IZAMBERT ERIC

Je conteste le fait qu'en 2009 à NIZN (lieudit) parcelle AP N°10 (en partie) a été classée en zone noire inondable. Dans le nouveau PLU cette parcelle est classée en zone AP pour laquelle le service d'urbanisme a indiqué qu'il était seulement possible de construire un bâtiment de 3m x 3m démontable : ce qui est l'incl mon projet de créer un Hangar style manège équestre de 700 m² avec toiture en photovoltaïque. Par ailleurs les courbes de niveau attestent que ce terrain n'est pas inondable (NIZN était une île!) : 4,56 m au dessus du niveau de la mer et 5,45 m au plus haut. Je demande un zonage me permettant de réaliser mon projet. La ~~per~~ responsable de l'urbanisme m'a assuré de son soutien.

Observation n°30

Déposée le 06 Novembre 2020 à 16:19

Par delaloy yannick

7 chemin de chicane

09200 St Girons

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

Co-proprétaire du terrain référencé:ZB n 126,constructible depuis plus de 10 ans à L'ETANG commune de BENON,j'ai appris le 10 mars 2020, par l'agence,q'il n'était plus constructible!Hors une proposition d'achat écrite établie le 10 03 2020 avait conclue la vente.

Je précise que ce terrain n'est pas exploité,ne fait partie d'un étalement urbain et n'admet pas de frais de construction de réseaux nouveaux pour la commune.En conséquence eu égard au préjudice subi nous demandons à la nouvelle municipalité de revoir ce projet dePLUIH

Y DELALOY J LAPIERRE

Observation n°31

Déposée le 06 Novembre 2020 à 16:27

Par jereczek marie noelle

7 la pregaudrie 44560 corsept

44 560 corsept

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Monsieur Madame

Par la presente, je vous demande que la parcelle ZL 31 dont je suis propriétaire soit constructible pour une surface de 6000 metres 2

Salutations cordiales

Observation n°32

Déposée le 06 Novembre 2020 à 17:14

Par JERECZEK Chantal

114 Rue de l'Aunis

17170 La Laigne

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Madame la Commissaire enquêteur du PLUi,

Par la présente, je vous demande de bien conserver la parcelle B427 dont je suis propriétaire en indivision avec mes sœurs, M.N. Jereczek et C. Jereczek, en terrain constructible et vous remercie de donner une suite favorable à ma demande.

Cordialement,

Chantal Jereczek

Observation n°33

Déposée le 06 Novembre 2020 à 17:15

Par jereczek marie noelle

7 la pregaudrie 44560 corsept

44 560 corsept

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Madame Monsieur

Par la presente , je vous informe que je desire que le terrain B427 que j ai en indivision avec mes soeurs ,reste constructible .

Sinceres salutations

jereczek marie noelle

Observation n°34

Déposée le 06 Novembre 2020 à 19:45

Par Jereczek Catherine

112 Rue de l'Aunis

17170 Courcon

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Je soussignée, Catherine Jereczek, souhaite que la parcelle B427 reste terrain constructible.

Observation n°35

Déposée le 07 Novembre 2020 à 20:09

Par GAUTRONNEAU Eric

4,Beauregard

17540 NUAILLE D'AUNIS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Marans

Observation:

A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur,

A Nuailly d'Aunis, le 7 novembre 2020

Monsieur,

Par la présente, je fais suite à notre entretien du 5 novembre 2020 au centre Rencontre salle des vignes de Saint-Sauveur d'Aunis. Lors de cette rencontre je vous ai relaté quelques observations concernant la présence d'un projet d'une grande aire pour les gens du voyage (NGV) sur la commune de Marans.

Nous pouvons en effet s'interroger sur la pertinence du choix de l'endroit de ce projet.

Tout d'abord, ce projet se situe sur une zone agricole protégée et a donc pour vocation première d'accueillir des activités agricoles. De plus, le type de sol contenu sur ce site dispose de potentiels agricoles important, dont l'installation d'une aire d'accueil en priverait les exploitants.

Zone agricole protégée, l'installation sur ce site d'une aire d'accueil obligerait la construction d'infrastructures lourdes (chemins, routes d'accès, sanitaires), dérogeant ainsi à la vocation du terrain.

Ensuite, le projet se situe sur des terres de marais. La texture du sol est composée entre 50% et 60% d'argile. Les caractéristiques techniques de cet élément font qu'en période de pluie le sol gonfle et devient collant et boueux, et en période de sécheresse il se rétracte en formant des crevasses de plus de 5 centimètres de largeur.

En ce sens, il est difficile de concevoir la circulation de caravanes, la construction d'infrastructures stables et de qualité ainsi que l'accueil salubre de personnes sur un sol aussi désavantageux.

De plus, ce projet est situé sur le bord du canal de la Brune et d'une écluse permettant la gestion de l'eau dans tout le marais Saint-Michel. Celui-ci est géré et entretenu par un syndicat de propriétaires. Cet entretien est aidé et lié pour les gros travaux par un contrat territorial imposant des règles strictes au niveau environnemental. Cela pose donc des questions sécuritaires et environnementales.

Pour terminer, ce projet se situe sur une zone inondable. Nous nous rappelons tous du raz de marée de 2010. Classé catastrophe naturelle imprévisible, cet événement peut survenir à n'importe quelle période de l'année et surprendre les personnes qui s'y trouveraient. Pour rappel, je vous joins des photos de l'endroit du projet en date de 2010.

De ces quelques observations, nous pouvons nous étonner du choix de ce terrain pour accueillir 200 caravanes tout au long de l'année. Il est vrai que ce terrain se situe au bord d'un grand axe routier, toutefois il comporte de nombreux risques : sécuritaires liés au risque d'inondation et à la proximité du canal, de salubrité en raison du terrain marécageux ainsi qu'environnementaux en morcelant le territoire agricole.

Au vu de ces inconvénients, qui ne sont pas des moindres, ne peut-on pas trouver un terrain avec des caractéristiques techniques plus favorables sur cet axe ou sur un autre axe de la communauté de commune Aunis Atlantique, assurant un accueil digne ?

En souhaitant que ces quelques observations seront entendues et permettront un retrait définitif de ce projet à cet endroit,veuillez agréer,Monsieur,mes salutations distinguées .









Observation n°36

Déposée le 07 Novembre 2020 à 22:30

Par Anonyme

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

Merci d'apporter des règles aux épendages de produits phytosanitaires dans les champs à proximité des habitations, vivre en milieu rural ne devrait pas être synonyme d'intoxication.

Observation n°37 (Email)

Déposée le 08 Novembre 2020 à 18:13
Par CORREDERA Céline

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Ronde

Observation:

Bonjour,

Je me permets de vous transmettre deux demandes distinctes dans le cadre de l'enquête publique avant validation du pluih.

Je vous remercie de bien vouloir me confirmer la bonne réception de ces documents.

Je reste à votre disposition pour tout complément nécessaire à l'étude de mes requêtes.

Bien à vous.

Cordialement.

Céline CORREDERA

Camping du Port

4 Rue du Port

17170 La Ronde

05 46 41 65 58

camping-naturiste-du-port.com

2 documents joints.

Observation n°38 (Email)

Déposée le 08 Novembre 2020 à 16:19
Par VALENTIE Marie-Pierre

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Ferrières

Observation:
à Monsieur le Président de la commission d'enquête publique PLUi-H,
Communauté de Communes Aunis Atlantique

Monsieur,

Nous possédons un terrain dont nous avons hérité au Treuil, commune de Ferrières d'Aunis. Il s'agit d'une parcelle (anciennement 159) qui a été divisée en 3 lots (176, 177, 178).

Une maison est actuellement en fin de construction sur le lot 178 (permis de construire n°01715819C0068 accordé le 13/01/2020). Nos enfants envisagent de construire dans les prochaines années sur les lots 176 et 177. Dans le nouveau PLUi-H, ces 3 parcelles ne sont plus constructibles alors qu'elles l'étaient depuis 2006. Voir pièce jointes.

Nous venons solliciter la communauté de commune pour qu'elle maintienne ces parcelles (particulièrement 176 et 177) en zone constructible dans le nouveau PLUi-H.

Nous attirons votre attention sur les points suivants :

- Ces parcelles touchent le hameau du Treuil
- De l'autre côté de la rue en vis à vis, des maisons ont été construites (commune de Saint Sauveur)
- Tous les réseaux arrivent et passent devant les parcelles (eau, téléphone, électricité)
- Une construction étant réalisée sur le troisième lot, les 2 premiers lots constituent des « dents creuses ».

Les permanences annoncées de la commission d'enquête sont elles maintenues ?

Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande. Veuillez agréer Monsieur nos respectueuses salutations.

Marie-Pierre & Pierre VALENTIE

2 rue Valentin Haüy
79000 NIORT
06 51 24 41 42
pvalentie@gmail.com

2 documents joints.



Commune : 17158
FERRIERES

Numéro d'ordre du document d'arpentage
Document vérifié et numéroté le
A
Par

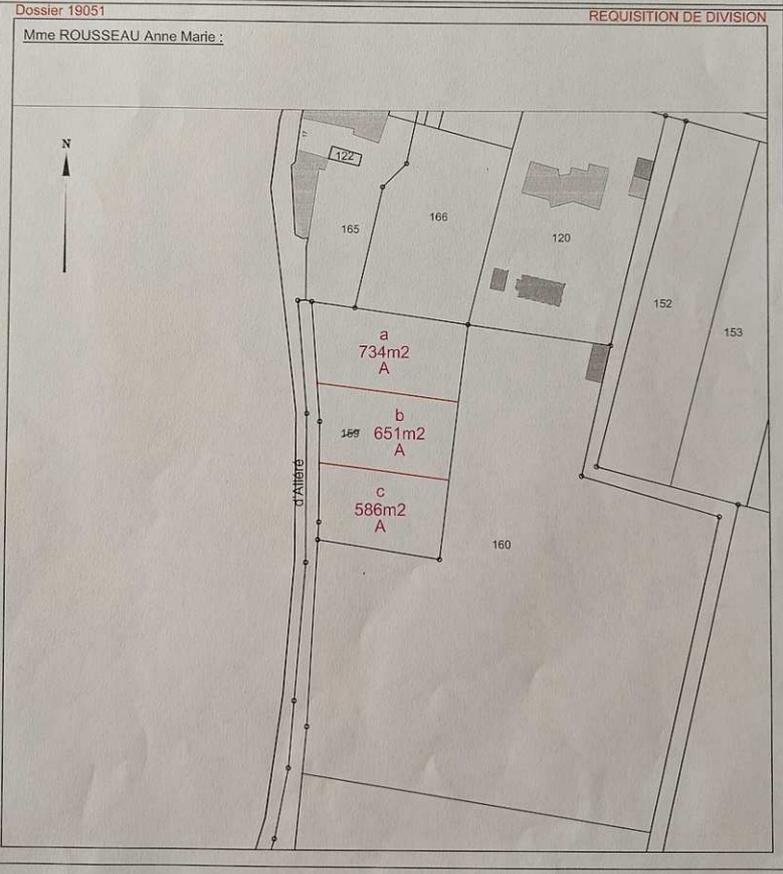
Section : ZM
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : P5
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 27/11/2008

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL
D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

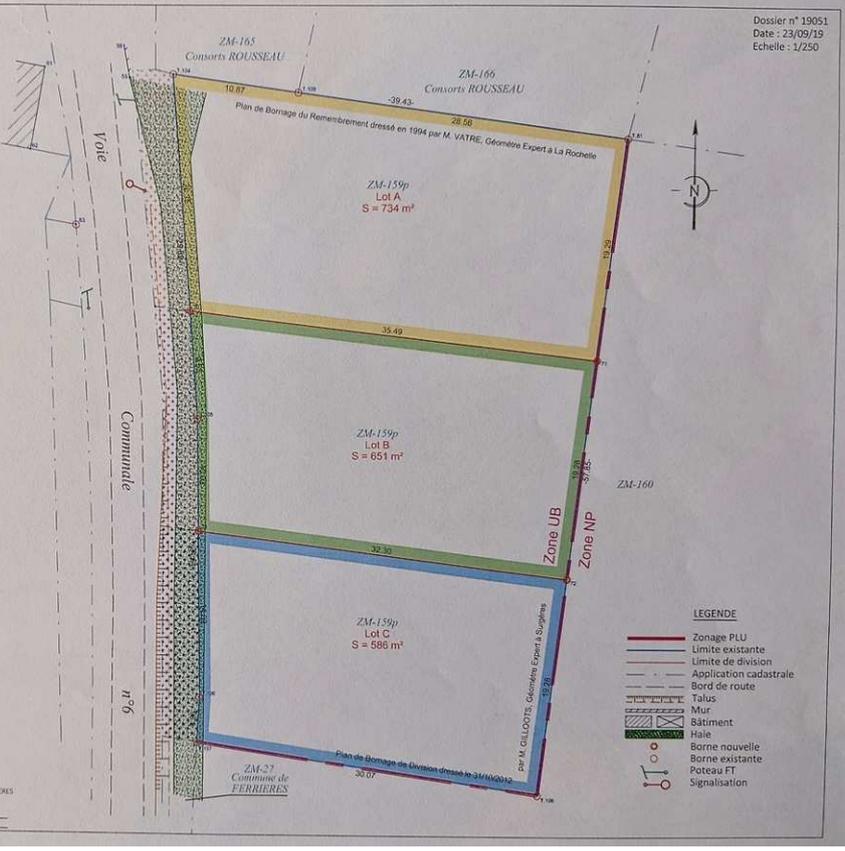
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 85 471 du 30 avril 1955)
Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les mesures qui leur ont été fournies au bureau ;
B - En conformité d'un plan dressé par le géomètre ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 23/09/2019 par M. BENAUDIN, géomètre à Ferrieres.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A. FERRIERES le 23/09/2019

Cachet du rédacteur du document :
Document dressé par
Vincent RENAUDIN
à FERRIERES
Date 24/09/2019
Signature :

CHARENTE-MARITIME
COMMUNE DE FERRIERES
Lieu dit : "Le treuil"
Propriété de Mme ROUSSEAU Anne Marie
PLAN DE BORNAGE DE DIVISION
CADASTRE : Section ZM n° 26-159-160



CHARENTE-MARITIME
COMMUNE DE FERRIERES
Lieu dit : "Le treuil"
Propriété de Mme ROUSSEAU Anne Marie
PLAN DE BORNAGE DE DIVISION
CADASTRE : Section ZM n° 26-159-160



Observation n°39 (Email)

Déposée le 06 Novembre 2020 à 15:00
Par Olszewski Thomas

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Jean de Liversay

Observation:
Demande de :

- * Poirier Céline résidant au 24 bis rue de la liberté, luché – 17170 St Jean de Liversay
- * Olszewski Thomas résidant au 24 rue de la liberté, luché – 17170 St Jean de Liversay

Objet : Nous souhaitons obtenir le droit de rendre constructible tout ou partie (500m2 suffirait) de nos deux parcelles dont nous sommes propriétaires : parcelle 75 (M. Olszewski) et 76 (Mme Poirier)

Il s'agit de deux parcelles indépendantes d'environ 1000m2 chacune, délimitées par du grillage avec voie d'accès sur le chemin rural, en limite de la zone constructible et attenantes aux habitations. Elles ne sont donc pas isolées. Les raccordements en électricité et en eau potable sont par conséquent aisément réalisables.

Chaque terrain possède déjà une sortie sur ce chemin. Deux habitations dont celle de monsieur Olszewski utilisent quotidiennement cette voie d'accès pour le passage de leurs véhicules. (parcelle 74)

Par ailleurs, la partie constructible du terrain de Mme Poirier était plus importante il y a quelques années (au moment de l'acquisition du terrain en 2002) s'il on en croit le plan que vous trouverez en pièce jointe.

Projet : Notre souhaiterions si notre demande est acceptée utiliser ces parcelles pour établir une construction, chacun sur sa parcelle respective. Nous pensons que cela peut répondre à un besoin quant à la démographie croissante de notre secteur.

Les constructions se feraient au plus proche des habitations actuelles, là où se trouvent les accès qui donnent sur le chemin rural.

Nous sommes situés à 5minutes en voiture de la zone commerciale de Ferrières.

Nous sommes âgés respectivement de 36 et 47ans ce qui rend le projet encore réalisable pour le moment. Par ailleurs, le conjoint de Mme Poirier travaille chez Leroy Merlin et pourrait profiter de ses avantages en tant qu'employé de ce grand groupe.

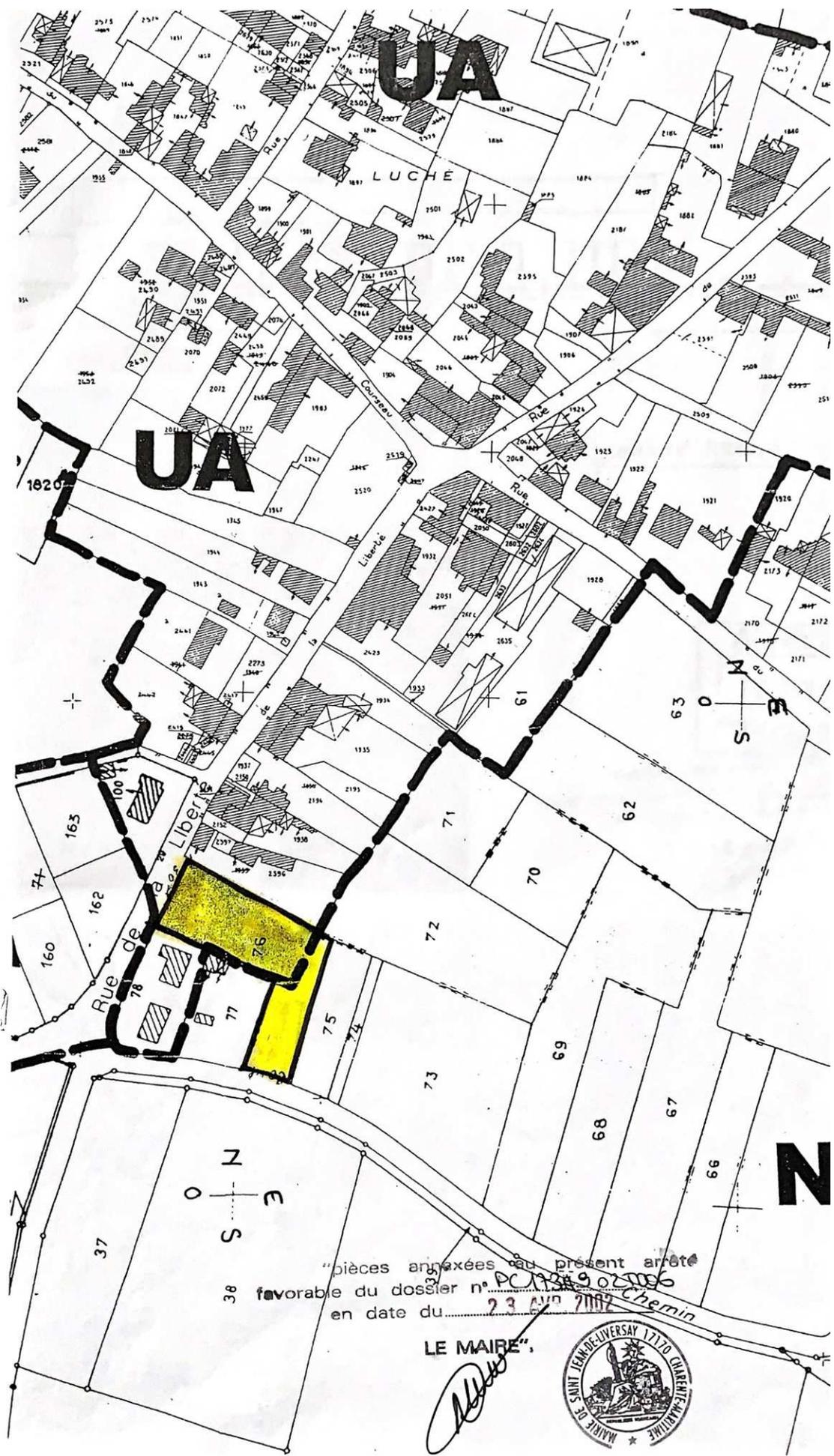
Nous y voyons également l'opportunité de constituer un patrimoine que nous pourrions léguer à nos enfants.

Nous vous remercions pour l'intérêt que vous porterez à notre demande.

Nous vous prions de croire madame, monsieur en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Mme Poirier & M. Olszewski

6 documents joints.



UA

UA

LUCHE

Rue de la Liberté

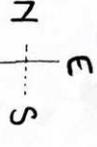
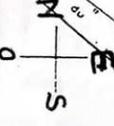
pièces annexées au présent arrêté
 favorable du dossier n° PC 12249 02000
 en date du 23 Aout 2007

LE MAIRE

[Signature]



N











Observation n°40 (Mairie de Saint-Ouen d'Aunis)

Déposée le 05 Novembre 2020 à 10:00

Par BABILLON Bruno

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Ouen d'Aunis

Observation:

ST SO R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

le jeudi 5 novembre de 9h00 à 12h00 = Présence commissaire enquêteur

① Mr BABILLON BRUNO. (parcelle N°11)

demande de récupérer une partie de terrain
constructible - cf. courrier du 09 avril 2019.

Cette partie de parcelle était constructible dans le PLU
avec une possibilité de passage de 8m pour la
desservir.



1

Mr Babillon Bruno
10 Rue des petites Maisons
17230 Saint Ouen d'Aunis
06-24-01-77-08

Le 09 Avril 2019

Mairie de Saint Ouen d'Aunis
Rue Marie louise Cardin
17230 Saint Ouen d'Aunis

Objet : Demande de récupération de terrain constructible

A Mme Le maire de Saint Ouen d'Aunis

Madame,

Je viens par ce courrier faire une demande pour la révision de la zone constructible sur ma parcelle.

En effet il y a quelques années (avant la révision du dernier PLU), la zone constructible de mon terrain était plus large que maintenant.

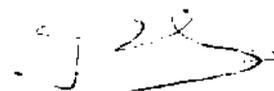
Il n'y a pas eu de concertation et on a supprimé ce terrain constructible sans me demander mon avis. Je me suis aperçu de ce changement par hasard il n'y a pas très longtemps en regardant le cadastre.

Je ne demande pas grand-chose, je souhaiterai juste que ce terrain redevienne constructible avec les mêmes limites qu'auparavant.

Merci de votre compréhension

Cordialement

Bruno babillon



Pièces jointes :

Plan de l'état actuel

Plan de l'état précédent

Observation n°41 (Mairie de Saint-Ouen d'Aunis)

Déposée le 05 Novembre 2020 à 10:30

Par CHABIRON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Ouen d'Aunis

Observation:

ST SO R3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

③ Mr CHABIRON
lieudit "La Bredonnière" parcelle N° 103 et
parcelle 100 (en partie)

Un accord est déjà intervenu entre la CdC et
la commune concernant la parcelle N° 101 pour
changement de destination pour de l'habitat dans
le potentiel mobilisable existant. Ce qui a pour
conséquence d'isoler la parcelle N° 103, sur laquelle
il y a un hangar que le propriétaire va être
obligé de démolir, laissant une parcelle au 7a7
de la route, difficile à entretenir et à conserver en
cercle agricole (trop près des habitations)

Mr CHABIRON suggère donc que cette parcelle
classée A soit réintégrée en zone urbanisable.

Chabiron

Observation n°42 (Mairie de Saint-Ouen d'Aunis)

Déposée le 05 Novembre 2020 à 11:00

Par DESSERVE Alain

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Ouen d'Aunis

Observation:

ST SO R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

(4) Mr DESSEVRE Alain

Constate que sa parcelle n°7, anciennement constructible dans l'ancien PLU, est classée aujourd'hui en A, ce qu'il conteste - Il signale qu'il veut de payer les droits de succession (suite au décès récent de sa mère) à hauteur du statut de constructibilité



Observation n°43 (Mairie de Saint-Sauveur d'Aunis)

Déposée le 05 Novembre 2020 à 09:20

Par TESSIER

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

ST SAUV R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

① le 5 Nov. Permanence de 9h à 12h30

M^{me} Tessier est venue déposer un dossier pour
demander que son terrain situé derrière le
cimetière 26 m de l'Année redonne ces
attributs

Voir pièce jointe N° 1

Rencontre commissaire enquêteur SSA le 5-11-2020
PLUIH

Propriété de l'indivision TESSIER représentée par Jean Marie Tessier

- **Présentation de la parcelle :**
 - ZT 53 5262m² - 5340m²
 - Constructible depuis très longtemps
 - Construction bâtiment professionnel 1976-77
 - Construction maison 1977-79
 - Divisée en 2012 en 3 parties ZT n°53 p
 - Parcelle maison 1231m²
 - Parcelle ex bâtiment professionnel 784m²
 - Parcelle nue de 3247m²
 - Géomètre Mr Tournier à Surgères
 - Autorisation de division n°396 12A0047 le 8-01-2013

- **Permis de construire :**
 - déposé le 29-12-2012
 - accordé le 27-04-2013

- **Accès à la parcelle :**
 - Droit de passage à créer entre bâtiment et maison

- **Projet de construction**
 - Ancien avant l'arrêt de notre activité prof
 - Dc de MP
 - Demande de mes remplaçants
 - Montage du dossier en 2012
 - Echec
 - Été 2019 échange avec Mr le Maire de SSA
 - Il m'encourage à faire un lotissement
 - Aout 2019 contact avec Sitéa Dompierre/Mer
 - Automne 2019 j'apprends que le terrain n'est plus constructible

- **Arguments**

- Ce terrain est dans une zone urbanisée
- Il ne réduit pas de terre agricole
- Il est desservi par les réseaux: eau, électricité
assainissement, communication, voirie
- Si il n'est pas construit que va-t-il devenir ?
- Dans ce projet de lotissement je souhaite y inclure un logement social si possible

- **Souhaits :**

- Que le terrain redevienne constructible pour y faire un petit lotissement de 4 à 5 logements
- Ce projet correspond à l'orientation du PLU: H qui propose la construction de 2874 logements dont 178 à St Sauveur d'ici 2030

Jean Marie Tessier 26, rue de l'Aunis 17540 St Sauveur d'Aunis
0680133583 jeanmarie.tessier@gmail.com

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
SAINT-SAUVEUR-D AUNIS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

pièce N° 1

Section : ZT
Feuille : 000 ZT 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 19/08/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly Réception sur RDV
17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-
rochelle@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Observation n°44 (Mairie de Saint-Sauveur d'Aunis)

Déposée le 05 Novembre 2020 à 10:01

Par EL IDRISSE Fouad

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

ST SAUV R2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

(2) EL. IDRISSI FOUAN

Il est assuré que le terrain est constructible.

Numéro de la passerelle 460

Observation n°45 (Mairie de Saint-Sauveur d'Aunis)

Déposée le 09 Novembre 2020 à 15:03

Par HURTAUD Françoise

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

ST SAUV R3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

(3) Madame Hurtaud - François
Demande combien de parcelles peuvent être
sur sa propriété 9 rue du Moulin Corneau
numéro 2 + 68 a.

Observation n°46 (Mairie de Saint-Sauveur d'Aunis)

Déposée le 05 Novembre 2020 à 10:30

Par FRADIN Gervais

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

ST SAUV R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe

1 document joint.

4) M^{rs} Fradin Gervais

Demande que la parcelle X1 19, au

village de Treup-reste en zone constructible. les écartes font parties intégrante de la commune et doit au même titre que les autres aux extensions pour le lieu familial - terrain constructive depuis un certain temps.

Observation n°47 (Mairie de Saint-Sauveur d'Aunis)

Déposée le 05 Novembre 2020 à 11:00

Par FRAIRE Eric

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

ST SAUV R5

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

3 documents joints.

Algerbation faite par M^r Fraire qui demande
à recevoir les franges après votre lettre jointe
N^o 2

lettre déposée
Document joint N°2

M. & Mme Eric FRAIRE
11. bis rue du Moulin Corneau
17540 St Sauveur d'Aunis

St Sauveur d'Aunis, le 5 novembre 2020

Objet : Enquête publique PLUI

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

J'ai pris connaissance du PLUI arrêté le 23 octobre 2019 et voici mes observations que je vous demande de bien vouloir prendre en compte dans le cadre de l'enquête publique en cours. Elle concerne la parcelle 91, propriété principale de résidence et les parcelles 241 & 238 dont je suis gérant dans le cadre d'une SCI familiale. (Voir plan joint)

Si l'art L101 2 c/ du code l'urbanisme précise qu'il faut la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ... il ne signale nullement que cela doit se faire avec les parcelles résidentielles urbanisables classées sur le PLU en vigueur en zone Ub.

Si l'orientation 2 du PADD du PLUIH précise bien qu'il faut réduire la consommation de terres agricoles, là encore il n'est pas dit que cela doit se faire à partir des parcelles résidentielles qui n'ont et n'auront aucune activité agricole. Nous ne sommes pas non plus en situation de zones tampons autour d'un siège agricole. Il est noté au PADD p20 :

« ...En outre, il s'agit d'accompagner les mutations agricoles pour une meilleure prise en compte de ce secteur d'activité pourvoyeur d'emplois et au premier rang de l'aménagement du territoire.... »

Si effectivement cette orientation du PADD précise qu'il faut réduire la consommation des terres agricoles, quelle serait l'intérêt pour la collectivité d'augmenter celle-ci, non exploitable, à partir des zones résidentielles urbanisables du Plu en vigueur des communes de la CDC AA ?

La réduction de consommation de la zone agricole sur les parcelles résidentielles classées en zone constructible ne peut pas se faire juste pour obtenir un calcul économe en terres agricoles sur les nouveaux espaces rendus constructibles à l'échelle de la CDC Aunis Atlantique ou bien l'équité doit s'appliquer alors à toutes les franges agricoles qui restent urbanisables.

Les articles suivant du code de l'urbanisme sont certainement aussi à prendre en compte:

Article R 151-22 & 23 du Code de l'urbanisme :

*Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.***

L'article L 145-3 du Code de l'urbanisme :

*« Les terres nécessaires au **maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières** sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de **leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux.** Sont également pris en compte **leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.** »*

1. Or ces nouvelles parcelles (91-241-238) classées en zone agricole dans le PLUIH n'ont pas fait l'objet d'une utilisation agricole depuis plus de vingt (20) ans et sont très éloignés du siège d'une exploitation

2. Ces terrains ne peuvent être identifiés comme étant à protéger, puisqu'ils ne représentent ni une surface importante ni une surface agricole utile,

3. Le classement se trouve ainsi non équitable par rapport aux parcelles voisines et similaires classée en zone U.

4. Sur la commune de St Sauveur d'Aunis , quelques parcelles (335-336-91-241-240) ou (44 45 46 504-503-817-816) d'une même unité foncière en limite des franges agricoles sont coupées par une nouvelle limite zonée agricole .

Seules les parcelles (335-336-91-241-240) ont vu un recul proche de l'habitat. Quel en serait la raison ?

Si nous pouvons comprendre les besoins de densification pour éviter de consommer des terres agricoles et de recul nécessaire par rapport aux franges agricoles, cela devrait alors s'appliquer à toutes les parcelles limitrophes de ces franges, ce qui n'est pas le cas dans le plan arrêté pour la commune de St Sauveur d'Aunis. Ce classement en zone agricole doit alors être justifié.

Le classement en zone agricole répond à des critères précis et objectifs, il doit s'inscrire dans une logique de territoire définie dans les documents d'urbanisme, ce qui n'est pas le cas pour les parcelles concernées.

Autre point d'observations à l'échelle de la commune (mais dans la même rue) :

Les parcelles en zone 1AU du PLUIH sont déjà en cours de construction (parcelles 157-104-155) dans le cadre d'un permis d'aménager déposé en septembre 2019 zoné actuellement en 1AUH sur le PLU en vigueur de la commune. De plus, les parcelles classées U (156-284-244) ne prennent pas en compte le permis d'aménager en cours de construction sur le projet du PLUIH arrêté en octobre 2019 .

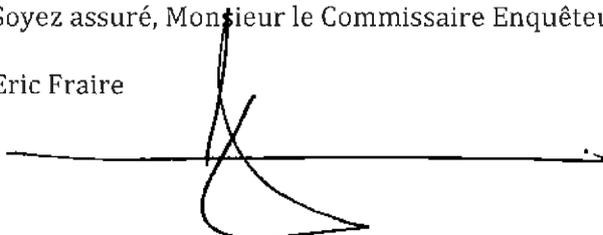
Cet ensemble a fait l'objet d'une modification d'orientation et d'aménagement approuvé le 27 novembre 2018. Nous ne retrouvons pas, par ailleurs, les intentions de cette modification très récente. L'objectif d'un nombre de 17 logements à l'hectare est donc déjà consommé et ne semble pas être repris sur le PLUIH arrêté. De plus, cette modification précise que cette urbanisation était prévue à moyen terme 4 à 7 ans alors qu'elle est en cours de réalisation 2 ans après. Le POA du PLUIH ne semble pas tenir compte de cette urbanisation en cours qui a fixé pour les pôles émergents un minima de 23 logements à l'hectare. Les chiffres donnés en logements sur la commune de St Sauveur d'Aunis sont donc erronés au regard des opérations en cours et non prises en compte. D'ailleurs, cette observation avait été faite par le président de la chambre d'agriculture le 8 octobre 2018. (voir courrier joint et réponse faite)

Nous voyons là une nouvelle incohérence forte d'intention sur quelques 5 parcelles en limitant leur surface constructible alors que la commune est en train d'accueillir sur des terrains historiquement agricoles, de grandes surfaces, des nouveaux habitants et sans tenir compte des franges agricoles pour ces nouvelles parcelles en cours de construction avec de nombreux permis de construire instruits.

Espérant que ces observations seront bien prise en compte avant toute approbation du PLUIH.

Soyez assuré, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de ma parfaite considération.

Eric Fraire



Pièces jointes :

Annexe 1 extrait modification 2 PLU St Sauveur d'Aunis Novembre 18

Annexe 2 : Courrier Président Chambre d'agriculture modification 2 PLU St Sauveur d'Aunis Novembre 18

Annexe 3 : Réponse Courrier Président Chambre d'agriculture modification 2 PLU St Sauveur d'Aunis Novembre 18

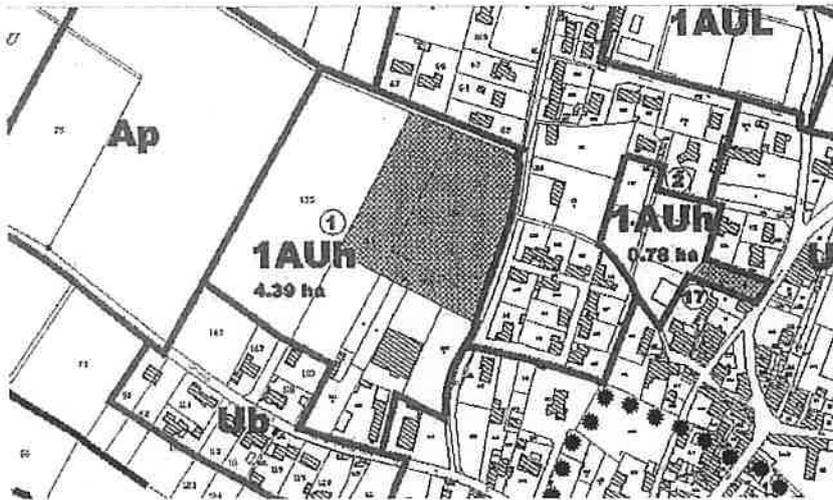
Annexe 4 : localisation Parcelles concernées par les observations

F. MODIFICATIONS APPORTÉES

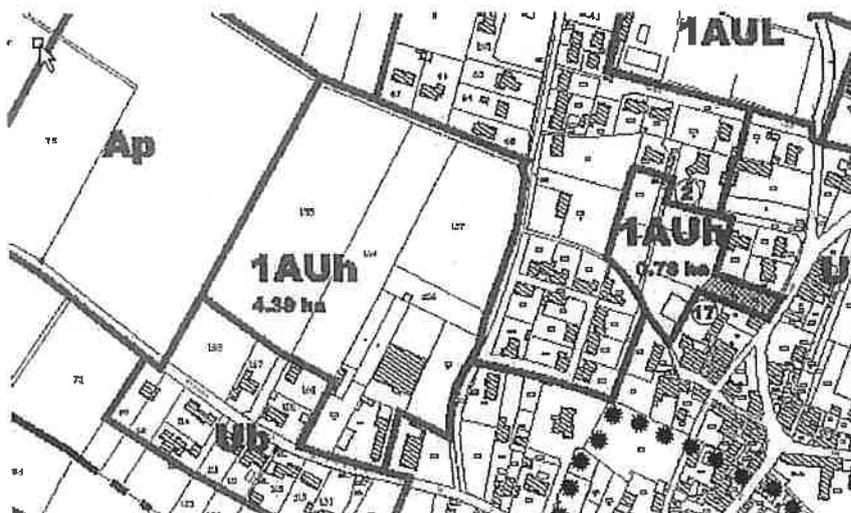
1. RÉGLEMENT GRAPHIQUE

La modification concerne les pièces graphiques 5.1- Ouest – 5.2 – Est – 5.3 – Bourg.

Extrait du plan de zonage avant modification n°2 :

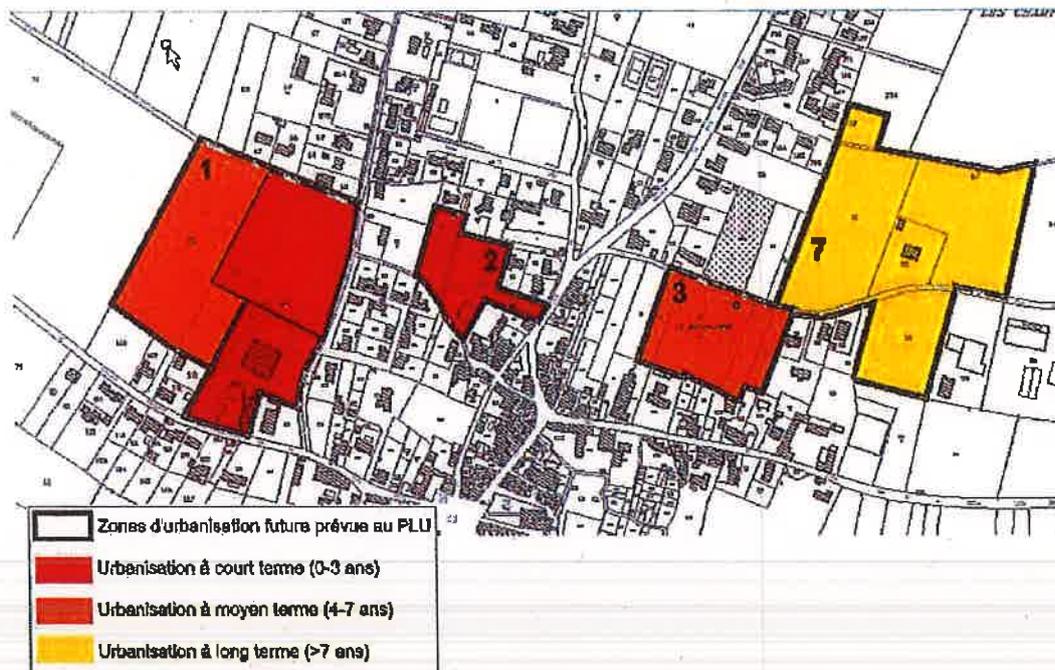
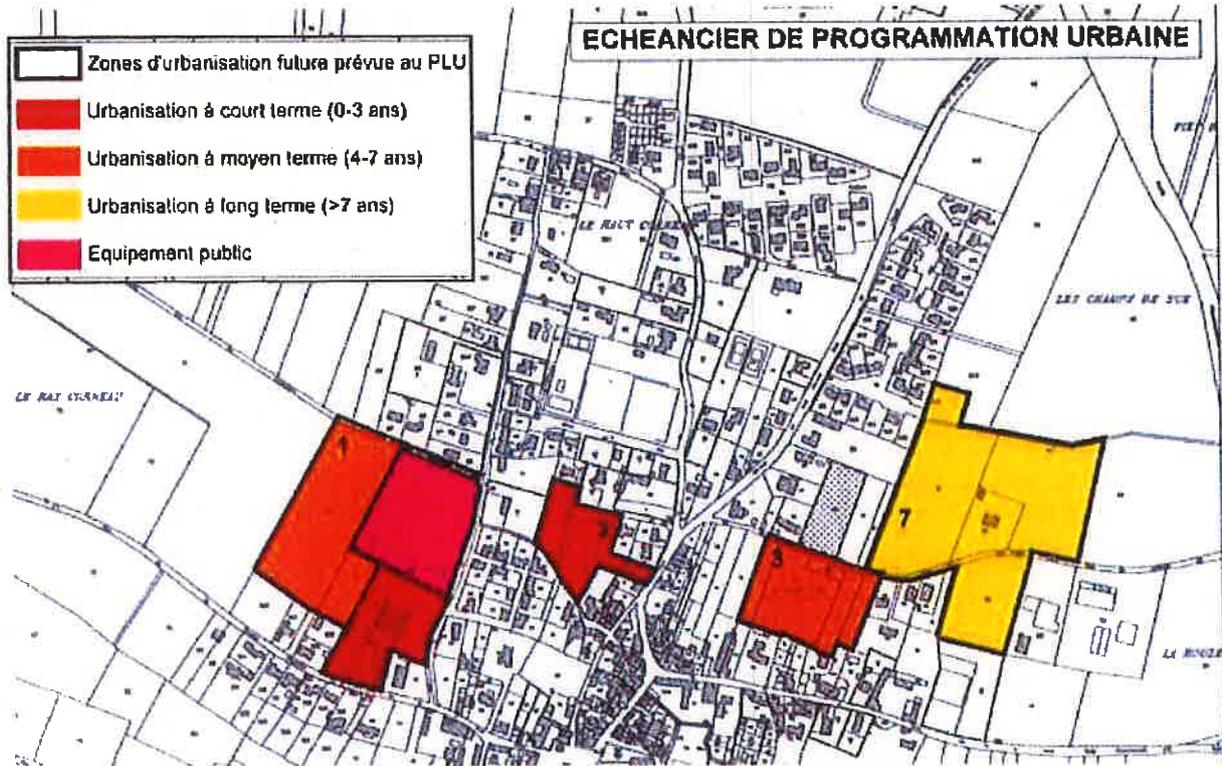


Extrait du plan de zonage après modification n°2 :



SAINT SAUVEUR D'AUNIS // Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Echéancier de programmation urbaine avant modification (extrait) :



Echéancier de programmation urbaine après modification (extrait) :

Extrait dossier approuvé
MZ PLU approuvé le 27/10/18



9342
CDC Aunis Atlantique
11 OCT. 2018
Courrier Arrivé

SAINT SAUVEUR MARAIS
CDC Aunis Atlantique
02 OCT. 2018
Courrier Arrivé

Le 25 septembre 2018
La Mairie de SAINT SAUVEUR D'AUNIS
Monsieur le Maire,
A
Monsieur le Président
CDC Aunis Atlantique
113, route de la Rochelle
BP 42
17230 MARAIS

Monsieur le Président
Communauté de Communes Aunis Atlantique
113 route de La Rochelle
BP 42
17230 MARAIS

LE PRESIDENT

La Rochelle, le 08 octobre 2018

Ref/class : LS/AG
Clas. : Modification n°2 PLU ST SAUVEUR D'AUNIS

Ref.: Votre lettre du 19/09/2018

Objet: Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de St Sauveur d'Aunis.

JPS-JMB-EA-SG, N° 1251

Pièces jointes: 2 exemplaires de l'avenant N°1 à la convention de participation financière et l'accusé de réception du dossier de projet de modification.

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 26 septembre 2018, vous sollicitez notre avis concernant le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de St Sauveur d'Aunis.

La modification porte sur la suppression de l'emplacement réservé n°1 qui visait la création d'un équipement scolaire pour une superficie de 14 200m². Cette suppression, pour des raisons que nous comprenons au regard de l'évaluation des effets sociaux, nous semble justifiée.

Nous tenons cependant à vous alerter sur deux points :

- Cette suppression permet de redresser cette surface en zone L AUH et ainsi créer une surface constructible pour de l'habitat de 1 ha 42. Cette modification conduit à augmenter la capacité d'accueil en nouveaux logements d'une manière importante (plus de 20 logements réalisables). La procédure de modification est-elle la plus adaptée au regard de l'impact sur l'économie générale du PLU ?

- A l'échelle du PLU-H, comment sera pris en compte ce potentiel de construction ?

Mes services restent à votre disposition pour tout échange à ce sujet. Je prie de recevoir, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Luc Servant
p/o Florence Guértereau
Directrice Adjointe

Monsieur le Président,

En application de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme et suite à des délibérations du Conseil Municipal, je donne un avis très favorable à la modification citée en objet.

En effet, la suppression de l'emplacement réservé pour un équipement scolaire sur une superficie de 14 200 m² est parfaitement justifiée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Maire,
Jean LUC

annexe 2
EF

Suite à la remise du procès-verbal de synthèse du 19 novembre 2018 des observations recueillies dans le registre, le président de la communauté de communes a apporté une réponse par lettre du 23 novembre 2018 selon les thèmes évoqués dont les extraits sont résumés dans les paragraphes « Réponse du président » et analysés par le commissaire enquêteur.

Référence : réponse de la Chambre d'Agriculture du 8/10/18 : « Cette suppression....nous semble justifiée. » mais les thèmes suivants sont évoqués :

Thème 1: choix de la procédure de modification au regard de l'objet de la modification.

Réponse du président du conseil communautaire (extraits de la lettre du 23 novembre 2018) :

Ce choix a fait l'objet d'une expertise juridique avec l'attache de la DDTM. La procédure a été choisie au regard de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Aussi, l'économie générale du PADD n'est pas remis en cause, répondant pleinement à l'objectif 1 du PADD qui est de « maîtriser la capacité d'accueil communale » (cf. page 10 de la note explicative).

Analyse du commissaire enquêteur :

Selon l'observation de la chambre d'agriculture la suppression de l'emplacement réservé permet le « reclassement » d'une zone de surface équivalente en zone d'habitation. Certes, elle permet l'ouverture à l'habitation d'un nouvel espace mais qui était déjà classé en zone LAUH du PLU initial, zone définie comme équipée à vocation principale d'habitat. Il n'y a donc pas de changement apporté aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU tel qu'il est mentionné à l'article L 153-31 du CU ce qui justifierait le recours à une procédure de révision.

De plus et en complément, l'échéancier de programmation reste inchangé. L'objectif de maîtrise de la capacité d'accueil communale, orientation du PADD, est toujours respectée et l'urbanisation supplémentaire s'effectue dans le cadastre foncier initial du PLU (imposé par la SCOT).

La procédure choisie de modification respecte notamment l'article L 153-31 1° du code de l'urbanisme du fait du maintien des orientations définies par le PADD.

Je confirme l'avis du président et suis favorable à la procédure choisie.

Thème 2 : prise en compte du potentiel de construction à l'échelle du PLUi-H

Réponse du président du conseil communautaire (extraits de la lettre du 23 novembre 2018) :

L'augmentation de la capacité d'accueil de la population et donc de logements sera pris en compte dans le cadre du PLUi-H si le projet est encore en phase étude, dans le cas contraire (PC déposé avant l'approbation) le décompte de nouveau logement ne sera pas effectué sur cette opération. Pour complément, cette opération était incluse dans une convention avec l'EPF depuis 2013, lequel a contracté avec un promoteur immobilier pour l'aménagement de 28 logements dont 5 logements locatifs sociaux. Aussi, l'objectif de densité dépasse les 17 logements à l'hectare préconisé par le SCOT et de la densité retenue dans le cadre du PLUi-H. Quant à la consommation de l'espace lié à l'habitat, la commune a construit

assez raisonnablement puisque les deux derniers lotissements datent de 2015 ; la commune n'ayant accueilli que 88 habitants en 5 ans, soit 1.11% d'évolution démographique contre une moyenne de 2.26% à l'échelle d'Aunis Atlantique.

Analyse du commissaire enquêteur :

Ce thème concerne l'utilisation future d'une partie de la surface libérée du fait de la suppression de l'emplacement réservé n° 1 qui relève de la compétence de la communauté de communes dans le cadre des débats sur le PLUi. Il ne concerne donc pas le strict objet de la procédure d'enquête de modification relatif à la suppression de l'emplacement réservé.

En conséquence, je n'émettrais pas d'avis sur la question posée.

Référence : réponse du Parc naturel régional du Marais Poitevin du 23/10/18 :
« Avis favorable au projet de modification » avec les thèmes suivants évoqués :

Thème 1: la suppression de l'ER induit la possibilité pour la commune de construire sur une surface supplémentaire de 1.4 ha qui n'était pas prise en compte dans le PLU. La modification aurait pu être l'occasion de libérer une surface équivalente plus éloignée du bourg en la classant en zone A ou N. La commission invite la commune à y réfléchir dans le cadre du PLUi en cours.

Réponse du président du conseil communautaire (extraits de la lettre du 23 novembre 2018) :

La constructibilité de 1.4ha correspondant à l'ER était déjà prévue dans le PLU puisque le secteur était bien recensé parmi les zones d'urbanisation future prévue au PLU, soit en zone IAUh mais effectivement pour la construction d'un équipement public et non pour des constructions à vocation d'habitat. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H en cours, la commune se projettera sur des zones de développement à vocation d'habitat les plus cohérentes possibles en tenant compte notamment des objectifs de densification et de préservation des espaces agricoles et naturels

Analyse du commissaire enquêteur :

J'émet un avis conforme à la réponse du président concernant uniquement le classement antérieur de la zone.

En ce qui concerne le projet des zones de développement à vocation d'habitat, il est noté que le document d'OAP du PLU précise l'échéancier de programmation des zones d'urbanisation future et l'objectif de densité minimum des secteurs qui pourraient être débattus dans le cadre du PLUi.

Thème 2: la commission (du parc) attire l'attention de la commune et la communauté de communes qui validera le permis d'aménager sur la qualité architecturale et paysagère du futur quartier situé dans le périmètre Monument Historique de l'église. Les services du Parc se tiennent à la disposition des services instructeurs pour examiner cet aspect en amont du dépôt de permis et dans le règlement du lotissement, en lien avec l'ABF .

Réponse du président du conseil communautaire (extraits de la lettre du 23 novembre 2018) :

La remarque n'a pas de lien avec l'objet de l'enquête. Toutefois, pour information, l'ABF a été associé au projet d'aménagement. Cette observation a été communiquée à la

RNEAU

ANNEXE 4
EF
135

A

1AU

UE

1AU

1AU

1AU

UE

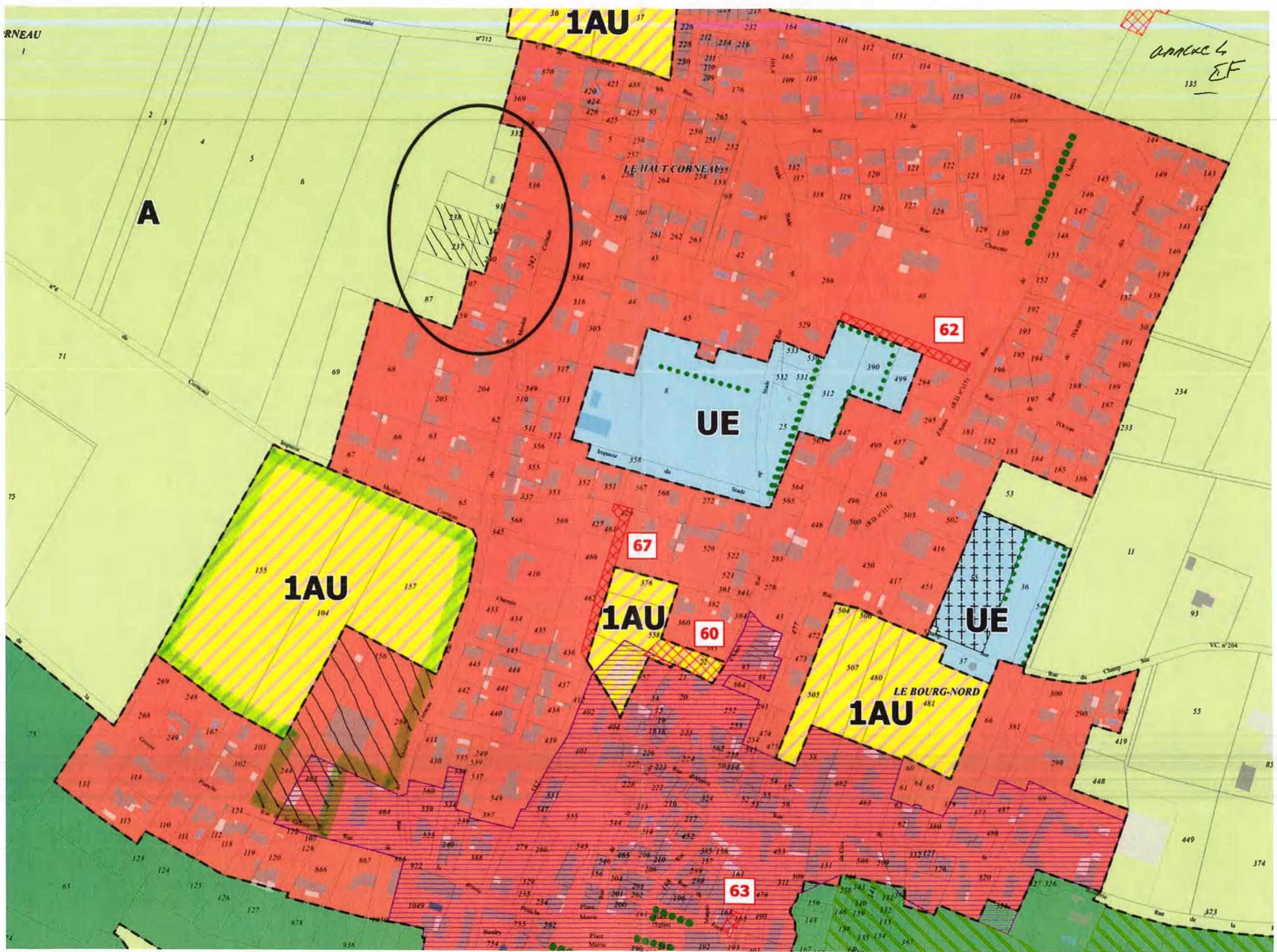
LE BOURG-NORD

67

60

62

63



Observation n°48 (Mairie de Saint-Sauveur d'Aunis)

Déposée le 05 Novembre 2020 à 11:33

Par GAUTRONNEAU Eric

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

ST SAUV R6

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

M^r Eric Gautronneau habitant de Nuvolet
d'Amis est devenu depuis une observation
de terrain destiné aux gens du voyage de
Morans. - Une observation suivie par
internet. - Zone inappropriée.

Observation n°49 (Mairie de Saint-Sauveur d'Aunis)

Déposée le 05 Novembre 2020 à 11:35

Par TIRATEAU

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

ST SAUV R7

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

M^r TIRATEAU Yannick pour Rue TIRATEAU Cizé
pour que la parcelle 508 soit une enclave non constructible
entre les parcelles 57 et 579. Demande de rétablissement de
la zone constructible car des petits enfants envisage de faire bâtir.



Observation n°50 (Courrier)

Déposée le 04 Novembre 2020 à 10:37

Par MAIRE DE ST SAUVEUR

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

ST SAUV C1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Le Maire de SAINT-SAUVEUR D'AUNIS
à

CDC AUNIS ATLANTIQUE
Mr le Commissaire enquêteur
113, Route de la Rochelle
17230 MARANS

Saint Sauveur d'Aunis, le 3 Novembre 2020

Objet : Enquête public du PLUI-h

Monsieur,

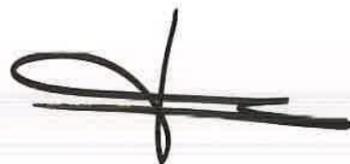
Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations concernant des modifications de zonage en plus et en moins, ainsi que des erreurs matérielle de zonage et besoins de spécifiques pour équipement public.

Le secteur remarquable protégé devrait correspondre au périmètre de protection des monuments historiques.

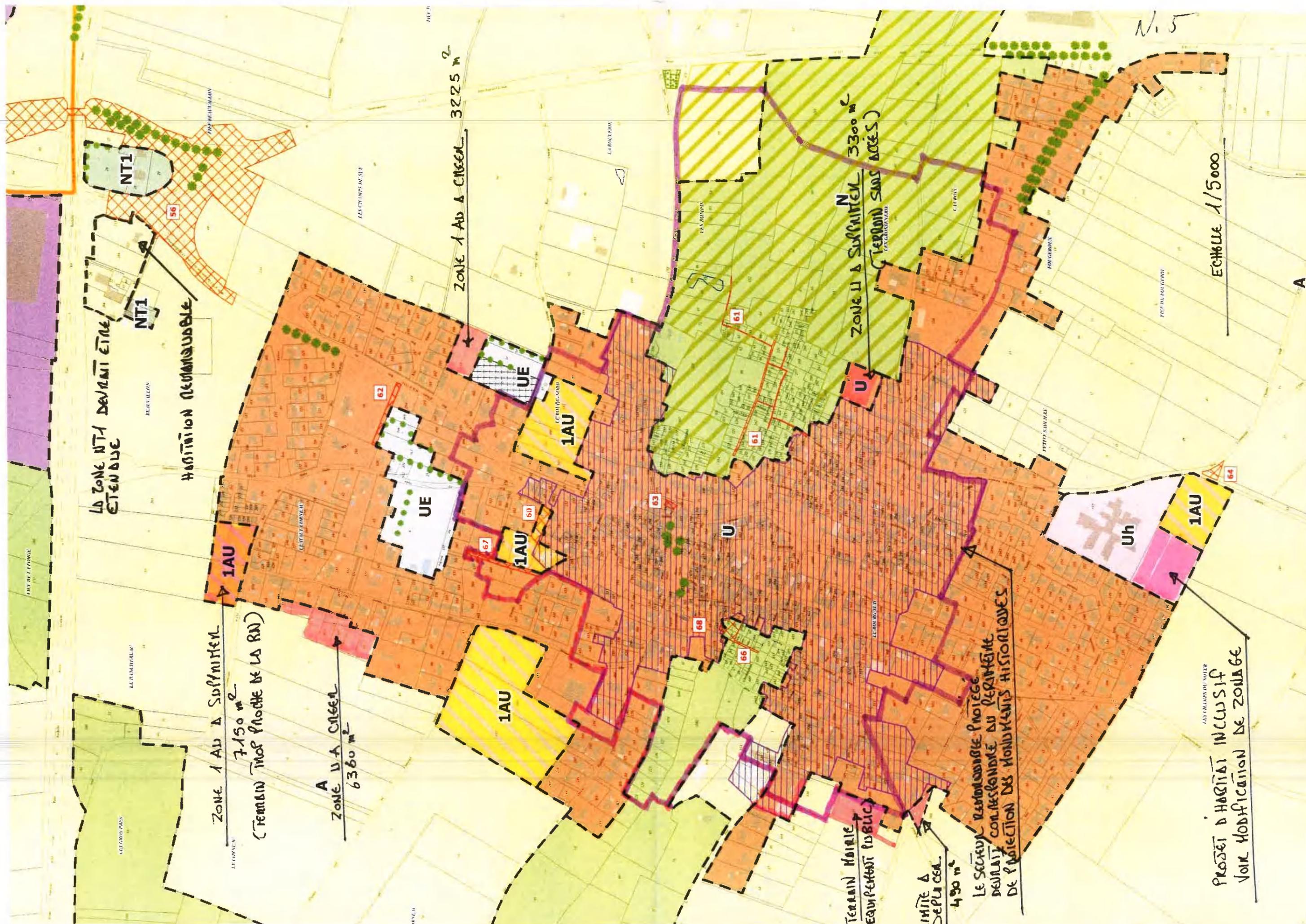
Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Alain Fontanaud



PJ : Plan de zonage annoté



LA ZONE NTH DEVIENDRA ETENDUE
 HABITATION NEUMASSABLE

ZONE 1 AU A SPPRINTER
 7150 m²
 (Terrain hors plots de la RN)

ZONE U A CISEL
 6360 m²

ZONE 1 AU A CISEL
 3225 m²

ZONE U A SPPRINTER
 3300 m²
 (Terrain sans accès)

Limite à Déplacer
 490 m²

LE SECTEUR NEUMASSABLE PROTEGE
 DEURAIT COMPRENDRE AU PERIMETRE
 DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

PROJET D'HABITAT INCUSIF
 VOIR MODIFICATION DE ZONAGE

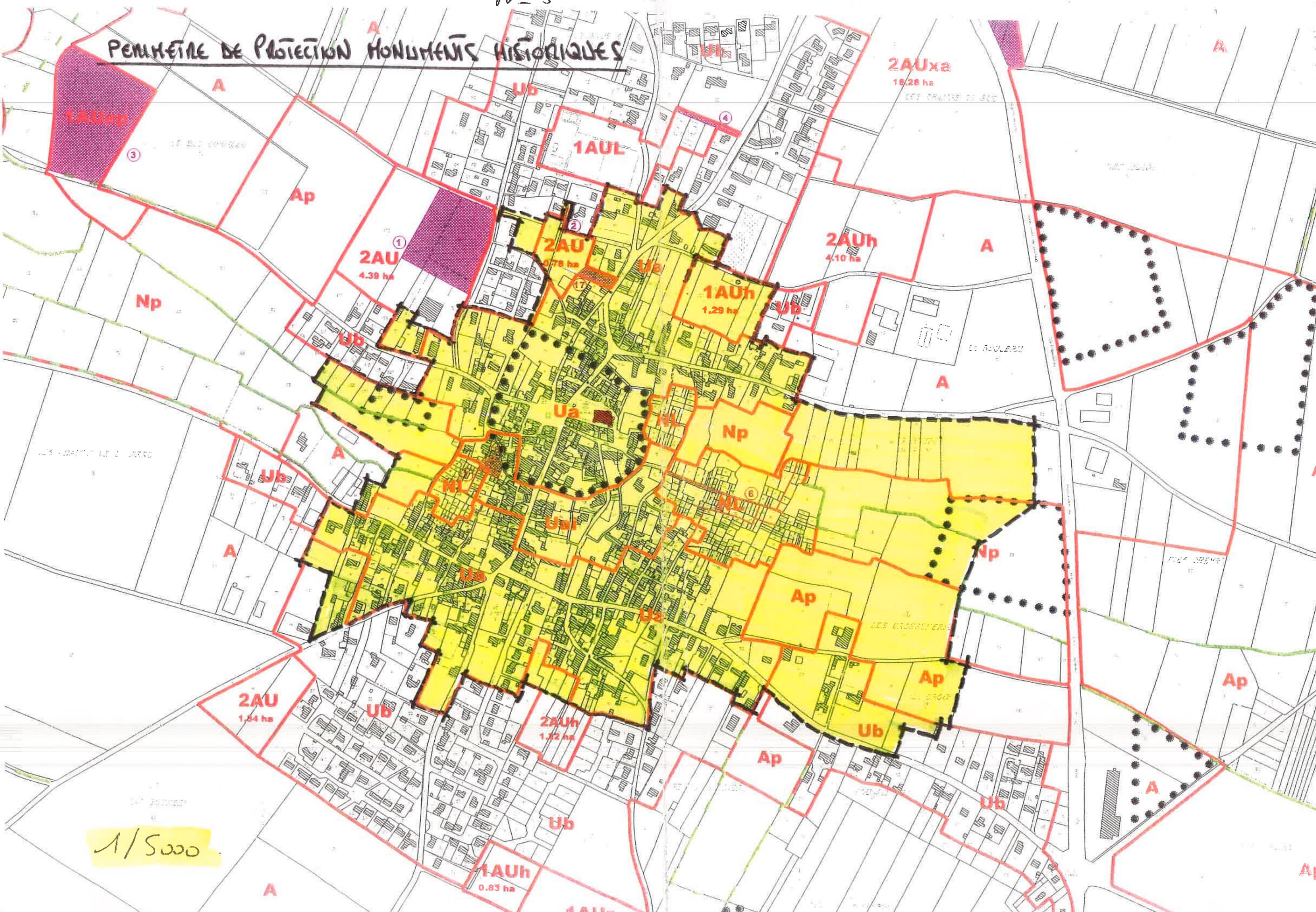
ECHELLE 1/5000

N.5

A

N:5

PERMÉTRE DE PROTECTION MONUMENTS HISTORIQUES



1/5000

Observation n°51

Déposée le 09 Novembre 2020 à 17:56

Par BENOIST MICHEL

1 rue Chante Alouette

17170 BENON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

Bonjour,mes parcelles 34 et 37 au lieu dit l'étang sur la commune de Benon était en zone AU depuis la constitution du PLU en 2007 et c'était cohérent,étant donné que les parcelles qui sont avant et après sont déjà construites;pourquoi l'ancienne municipalité a t'elle décidé du jour au lendemain et sans aucune concertation avec les propriétaires concernés,d'enlever toute une zone constructible où les habitants se plaignent régulièrement d'être infesté par les pesticides répandues par les agriculteurs sur ces quelques champs qui se trouvent à travers les lotissements.Je croyais que la cohérence d'un PLU où PLUIH c'était d'éviter les dents creuses,si vous observez cette zone,avant la modification,il n'y avait plus de dents et on peut voir des limites bien rectilignes,alors que là on se retrouve avec des décrochements sur certaines parcelles.J'ai 84 ans,que vais-je transmettre à mes enfants,en héritage!

Observation n°52 (Mairie de Saint-Ouen d'Aunis)

Déposée le 05 Novembre 2020 à 11:28

Par DUPONT Jean-Robert

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Ouen d'Aunis

Observation:

ST SO R2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

3 documents joints.

② Depot du courrier de Mr Jean Robert DUPONT

voir pièce jointe →

Jean Robert DUPONT
Le Goas
29460 IRVILLAC

Tél : 02 98 25 86 10
ou 06 80 20 70 94

Madame Valérie AMY-MOIE
Maire de St Ouen d'Aunis
61 rue Marie Louise Cardin
17230 ST OUEN D'AUNIS

Objet: Statut du terrain
Réf: Lieu dît « La Casse »
Section ZE n°12

Irvillac le, 25/08/2020

Madame le Maire,

Etant porte-fort de la famille de Mme DUPONT Mauricette 6 rue du Petit Avention 17230 St Ouen d'Aunis, et à leur demande, je me suis rendu à la Mairie de votre commune le 19/08/2020 pour avoir des renseignements sur le statut du terrain situé au lieu dît « La Casse » section ZE n°12 dont nous sommes les propriétaires. Certain d'entre nous souhaite y construire une maison d'habitation.

La secrétaire de mairie me présente le plan du PLUIH, où, à ma grande surprise cette parcelle est classée « zone à urbaniser en équipements ».

N'ayant pas de réponses claires de sa part elle me demande mon numéro de téléphone afin que vous me rappeliez.

Force est de constater que cela ne vous préoccupe pas puis qu'à ce jour vous ne m'avez toujours pas contacté.

J'ai donc appelé ce jour votre secrétariat pour apprendre que le terrain n'était pas constructible. Quelle surprise !

De plus votre secrétaire m'indique qu'une enquête d'utilité publique va avoir lieu courant octobre 2020 concernant le PLUIH.

Aucun d'entre nous n'habitant sur la commune il nous sera difficile de consulter cette enquête.

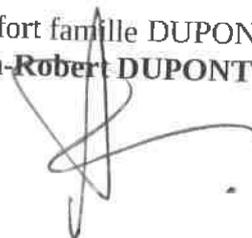
Sur ce, votre secrétaire me conseille d'écrire une lettre qui sera transmise à la Communauté de Commune.

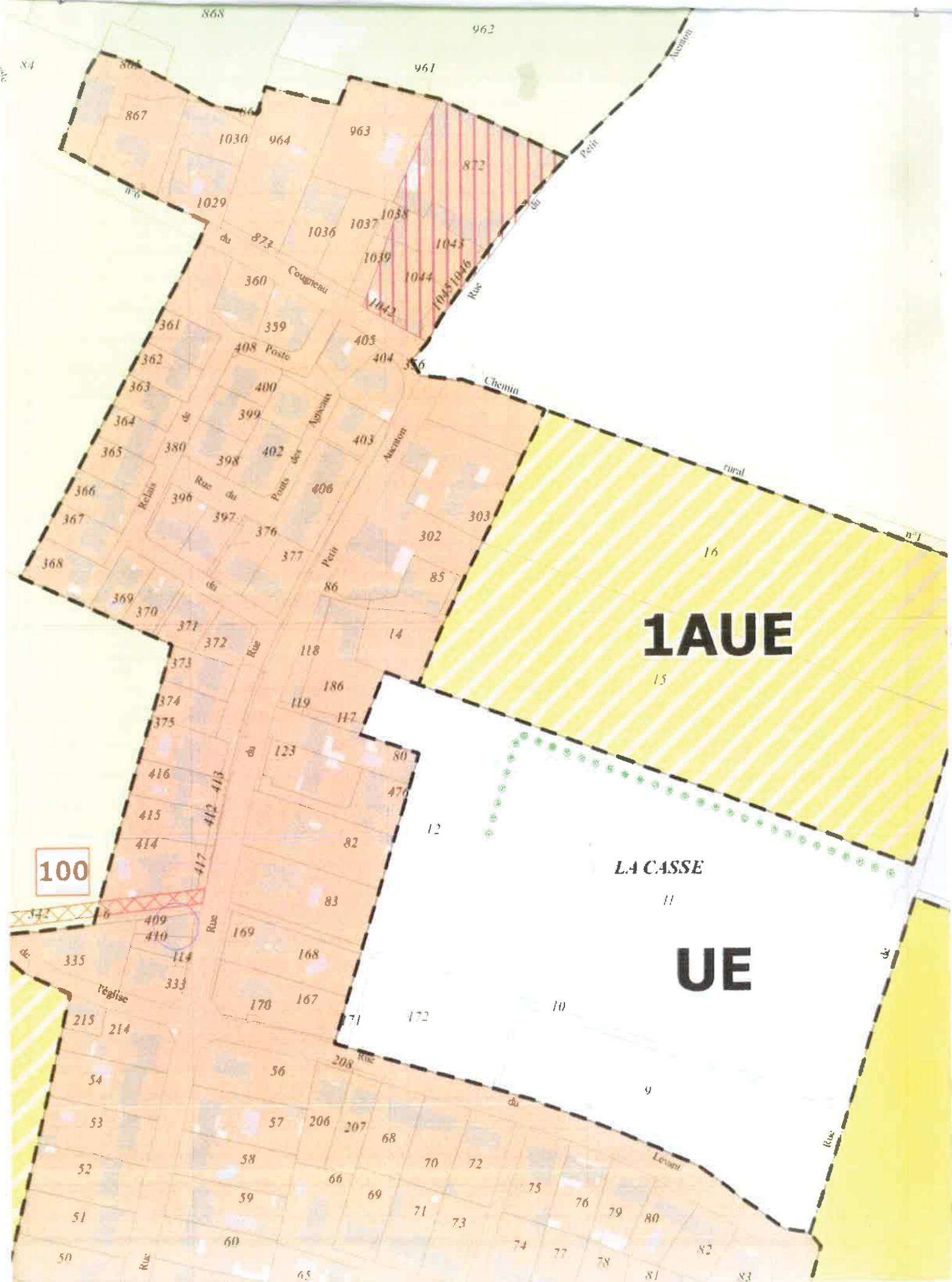
Nous nous interrogeons sur plusieurs points :

- Comment ce fait-il que les terrains autour sont constructibles ?
- Comment ce fait-il que nous n'avons pas été prévenus et consultés ?
- Merci de nous prévenir lorsque l'enquête d'utilité publique aura lieu.
- Comment faisons-nous pour construire sur ce terrain ?
- Le terrain est-il préempté ?

Dans l'attente de réponses à toutes ces questions, je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Porte-fort famille DUPONT
Jean-Robert DUPONT





Jean Robert DUPONT
Le Goas
29460 IRVILLAC

Tél : 02 98 25 86 10
ou 06 80 20 70 94

Madame Valérie AMY-MOIE
Maire de St Ouen d'Aunis
61 rue Marie Louise Cardin
17230 ST OUEN D'AUNIS

Objet: Statut du terrain
Réf: Lieu dît « La Casse »
Section ZE n°12

Irvillac le, 05/11/2020

Madame le Maire,

Etant porte-fort de la famille de Mme DUPONT Mauricette 6 rue du Petit Avention 17230 St Ouen d'Aunis, et à leur demande, je me suis rendu à la Mairie de votre commune le 19/08/2020 pour avoir des renseignements sur le statut du terrain situé au lieu dît « La Casse » section ZE n°12 dont nous sommes les propriétaires. Certain d'entre nous souhaite y construire une maison d'habitation.

La secrétaire de mairie me présente le plan du PLUIH, où, à ma grande surprise cette parcelle est classée « zone à urbaniser en équipements ».

N'ayant pas de réponses claires de sa part elle me demande mon numéro de téléphone afin que vous me rappeliez.

Force est de constater que cela ne vous préoccupe pas puis qu'à ce jour vous ne m'avez toujours pas contacté.

J'ai donc appelé le 25/08/2020 votre secrétariat pour apprendre que le terrain n'était pas constructible. Quelle surprise !

De plus votre secrétaire m'indique qu'une enquête d'utilité publique va avoir lieu courant octobre 2020 concernant le PLUIH.

Aucun d'entre nous n'habitant sur la commune il nous sera difficile de consulter cette enquête.

Sur ce, votre secrétaire me conseille d'écrire une lettre qui sera transmise à la Communauté de Commune.

Nous nous interrogeons sur plusieurs points :

- Comment ce fait-il que les terrains autour sont constructibles ?
- Comment ce fait-il que nous n'avons pas été prévenus et consultés ?
- Merci de nous prévenir lorsque l'enquête d'utilité publique aura lieu.
- Comment faisons-nous pour construire sur ce terrain ?
- Le terrain est-il préempté ?

Dans l'attente de réponses à toutes ces questions, je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Porte-fort famille DUPONT
Jean-Robert DUPONT

Observation n°53 (Mairie de Ferrières)

Déposée le 06 Novembre 2020 à 10:03

Par LAMY

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Ferrières

Observation:

FERR R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

① Mr LAMY. (Hameau du Treuil)

Je conteste que ma parcelle N°14 (le long de la rue et sur une profondeur de 45m) ne soit pas constructible (elle est en A). La parcelle N°19 (sur Saint Sauveur) fera la même demande : en effet il nous semble plus logique de rendre constructible ces 2 parcelles à l'entrée du hameau distribuées par la route principale.

M^r LAMY 

Observation n°54 (Mairie de Ferrières)

Déposée le 06 Novembre 2020 à 10:05

Par LAMY

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Ferrières

Observation:

FERR R1.2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

PS Autre constat : la parcelle n°159 (à la sortie du
bourg) a fait en l'autorisation de construire 1 maison
construite en cours. Permis accepté suivant
l'ancien PLU. (parcelle inconstructible dans le nouveau PLU!)

M. LAMY 

Observation n°55 (Mairie de La Laigne)

Déposée le 10 Novembre 2020 à 10:00

Par DANSART Joël

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

LA LA R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

① Mardi 10 Novembre 2020 10h00

Mme et Mr Dansart Joël 153 rue de l'Annie 17170 - La Laigne.

Parcelles cadastrées n° 389 et 390 rue de l'Annie

l'ensemble Actuellement classé en zone Va

Le projet de PLU IH prévoit le classement de plus de la moitié de la parcelle n° 389 en zone agricole ce qui grève d'un tiers l'usage constructible de notre Bien.

Or nous avons un projet de construction d'un Bâtiment à usage de garage sur cette superficie.

En conséquence nous contestons cette décision de déclassement de ce Bien en zone agricole pour les raisons évoquées précédemment et pour les motifs suivants

L'augmentation de surfaces agricoles prise sur l'activité foncière du Centre Bourg ne valorise en rien l'usage agricole.

Ce projet a pour But de permettre des compensations pour faciliter l'extension de zones d'Activité qui ne profitent pas à notre commune.

Joël

Observation n°56

Déposée le 10 Novembre 2020 à 16:36

Par VIGNIER ROSELYNE

60 route des crêtes

81 500 GIROUSSENS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

BONJOUR

J'AI HERITE DE MES PARENTS UNE PARCELLE DE TERRE SUR LA COMMUNE D'ANGLIERS IL S'AGIT DE LA PARCELLE " LES BOULINES POUR 1ha40a00ca n° ZB 35

CETTE PARCELLE A ETE PENDANT UN TEMPS CONSTRUCTIBLE ET A ETE DECLASSEE PAR LA SUITE PAR LA MAIRIE, JE NE COMPRENDS PAS POURQUOI ELLE NE SERAIT PAS CONSTRUCTIBLE MAINTENANT CAR ELLE TOUCHE MAINTENANT LE LOTISSEMENT, CE QUI PERMETTRAIT DE L'AGRANDIR PLUTÔT QUE D'ALLER AILLEURS SUR LA COMMUNE

JE SOUHAITE DONC QUE MA PARCELLE DEVIENNE CONSTRUCTIBLE

J'ESPERE QUE VOUS TIENDREZ COMPTE DE MA REQUETE ET JE VOUS PRIE D'AGREER, MONSIEUR LE COMMISSAIRE, MES SINCERES SALUTATIONS

Observation n°57

Déposée le 10 Novembre 2020 à 21:35
Par COUTANCEAU Cassandra
5 rue des courlis
17170 BENON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

Nous avons acheté chacun notre terrain courant 2019 auprès du lotisseur "Les Treilles" au lotissement Bellevue de Benon (lotissement au bout du chemin de Lafond sur la gauche). En effet, avant notre achat nous avons été informés par le lotisseur ainsi que le notaire, que les zones A de nos parcelles deviendraient zones U donc constructibles au prochain PLUI. Nous avons tous fait confiance au lotisseur mais maintenant nous nous retrouvons bien embêtés. Après discussion avec le commissaire enquêteur et le maire Mr Alain TRETON, nous nous sommes aperçus que ce n'était pas proposé. Pour cela, nous souhaiterions que chacun de nos terrains qui a une partie non constructible, devienne une zone constructible. Le maire Mr Alain TRETON soutient notre demande et nous espérons que cela nous aidera dans notre requête.

Les propriétaires du lot n°1 Mme DUBOSQ et Mr FAURISSON, du lot n°2 Mme CANTIN et Mr EPAUD, du lot n°3 Mme et Mr FLORY, du lot n°4 Mme et Mr RUMEBE, du lot n°5 Mme COUTANCEAU et Mr LUC et du lot n°7 Mr FERRAND.

Observation n°58

Déposée le 12 Novembre 2020 à 13:48

Par LE CLOEREC Jean-Pierre

6, Rue des fruitiers

17540 ANGLIERS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

Bonjour,

Excellent document et qui montre un travail important par les services et les communes. Je suis favorable à ce projet, même si je déplore le fait qu'il n'y ait pas de développement économique sur la commune d'Angliers et les communes situées de ce côté de la 4 voies.

c'est un projet ambitieux, mais qui doit rester amendable en fonction des évolutions des environnements sur les 10 prochaines années.

Bien cordialement.

Jean-Pierre LE CLOEREC

Observation n°59 (Mairie de La Laigne)

Déposée le 12 Novembre 2020 à 09:00

Par GIQUEL Joëlle

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

LA LA R2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

JEUDI 12 NOVEMBRE DE 8H à 12H30.

② Jeudi 12 Nov. M^{lle} CRIQUEL Soëlle - 16, rue de la Baudouinière -
Propriétaire des parcelles cadastrées n° SB438 B439 et B440.

Selon le projet de PLU-H, ma propriété se trouverait à cheval sur 2 zones (U et A). Je trouve cette décision assez illogique puisque ces 3 parcelles forment un tout. D'autre part, dans l'éventualité où je souhaiterais vendre mon bien, les futurs acquéreurs pourraient être freinés dans leur choix en raison d'un terrain peut-être un peu trop grand pour eux mais "qu'ils ne pourraient vendre".

Je trouve cette décision d'autant plus illogique que cette parcelle forme une enclave - elle pourrait facilement être intégrée dans la zone U d'autant que la parcelle 766 qui prolonge une parcelle n° B438 est en zone U elle-même. Il est de toute façon bien évident que ma parcelle ne deviendra jamais un champ pour produire des céréales en raison de sa trop petite surface pour cet usage. Si elle pouvait être vendue un jour, elle apporterait au village de nouveaux habitants, ce qui ne peut être que positif pour plusieurs raisons (économiques, école, etc...).

[Signature]

Observation n°60

Déposée le 13 Novembre 2020 à 11:00

Par Wacrenier Jean

rue de l'école

17170 la laigne

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

Françoise et Jean François Wacrenier

1 document joint.

Observation n°61 (Email)

Déposée le 13 Novembre 2020 à 08:42
Par GUILLARD

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Nuaille d'Aunis

Observation:

Monsieur Le Président de la Commission d'Enquête Publique,

Mme Anthoine,

Veillez trouver ci-joint ma demande concernant la classification de mon terrain situé sur la commune de Nuailé d'Aunis, au 25 rue de Saint Sauveur.

Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Bien cordialement,

Patrick Guillard
Aurore Guillard
14 rue de la Fragnée
17290 Aigrefeuille d'Aunis
06.84.54.44.43

Légende de la capture photo : en jaune les délimitations de mon terrain

5 documents joints.

Observation n°62 (Mairie de La Grève Sur Mignon)

Déposée le 12 Novembre 2020 à 09:31

Par GINET

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Grève sur Mignon

Observation:

LA GR R1

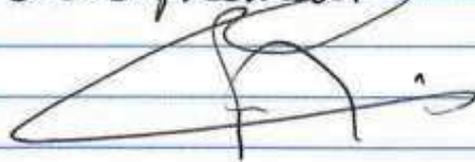
Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe

2 documents joints.

12 Nov 2020

- ① Mr et Mme GINET (hameau de CREPE)
propriétaires de la parcelle N° 74, classée en A
dans le PLU, demandent qu'elle soit constructible
en partie pour une superficie d'environ 850m²
demande déjà formulée en 2016 (17 janvier) et
qui avait obtenu alors une réponse positive
concernée par un arrêté d'alignement.

N°1



1



Commune de La Grève-sur-Mignon

date de dépôt : 19 janvier 2016

demandeur : Monsieur GINET Patrick

pour : division de la parcelle ZA n°74

adresse terrain : 6 rue du Moulin Crépé lieu-dit
Crépé, à La Grève-sur-Mignon (17170)

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré au nom de l'État

Opération réalisable

Le maire de La Grève-sur-Mignon,

Vu la demande présentée le 19 janvier 2016 par Monsieur GINET Patrick demeurant 6 rue du Moulin Crépé lieu-dit Crépé, La Grève-sur-Mignon (17170), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

• indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 0-ZA-74, 0-ZA-77, 0-ZA-78
- situé 6 rue du Moulin Crépé
lieu-dit Crépé
17170 La Grève-sur-Mignon

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en division de la parcelle ZA n°74 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu l'avis favorable de REGIE D'EXPLOITATION DES SERVICES D'EAU / Agence de Saintes en date du 08/03/2016 ;

Vu l'avis de SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ELECTRIFICATION ET D'EQUIPEMENT RURAL en date du 09/03/2016 ;

Vu l'avis sans observation du maire ;

Vu l'avis favorable du directeur départemental des territoires et de la mer ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.111-1-2, art. L.111-1-4, art. R.111-2 à R.111-24.

Zone(s) :

- zone P.A.U

Le terrain se trouve en zone de sismicité modérée et toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- I 4 - ELECTRICITE Servitude d'établissement de canalisations électriques, d'ancrage, d'appui et passage, d'élagage, d'abattage d'arbres.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Oui	Oui		
Voirie	Oui	Oui		

SDEER : le terrain est desservi en électricité, concernant la division parcellaire prendre contact avec le SDEER et fournir un plan de division.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 4%
TA Départementale	Taux = 2 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

Article 5

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- déclaration préalable

Fait à LA GREVE SUR MIGNON, le 19 mars 2016



Le maire,

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

1
Département
de Charente-Maritime

SYNDICAT DÉPARTEMENTAL
D'ÉLECTRIFICATION
ET D'ÉQUIPEMENT RURAL

DDT / Es.
Reçu à Saintes, le

14 MARS 2016

U - PAD

Réponse à instruction : CU 017 182 16 AO 002
Réceptionnée au SDEER le : 02 Février 2016
Destinataire : DDTM17 DE SAINTES
Affaire suivie par : Christelle BERNARD-C
Pétitionnaire : Patrick GINET
Commune : LA GRÈVE SUR LE MIGNON
Terrain : ZA 74 - 77 - 78

+++++

Le dossier ne précisant pas les besoins électriques à satisfaire, la réponse est conçue pour une habitation de taille moyenne nécessitant une puissance souscrite inférieure ou égale à 12 kVA

+++++

- Terrain desservi à proximité immédiate (y compris traversée de route éventuelle) et desserte assurée pour un branchement individuel

+++++

- Desserte nécessitant la construction d'un réseau public d'électricité
- Longueur ml :
 - Prise en charge financière par le SDEER
 OUI NON
 - Maître d'ouvrage : SDEER ERDF
 - Délai de réalisation prévisionnel :
 - Réseau pouvant être mis à la charge du pétitionnaire au titre :
De l'équipement propre (longueur inférieure à 100 m)
L332-15 Code de l'Urbanisme
 OUI NON

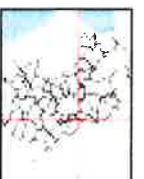
Nota : le branchement individuel à la charge du pétitionnaire est à faire estimer et à réaliser par ERDF - ARÉ - C.S. 50250 - 17305 ROCHEFORT Cedex - connect-racco.erdfdistribution.fr. -
Tél : 09 69 32 18 84

Commentaires :

Réponse conçue pour une unité foncière unique possédant un accès direct et indépendant sur la voie publique.

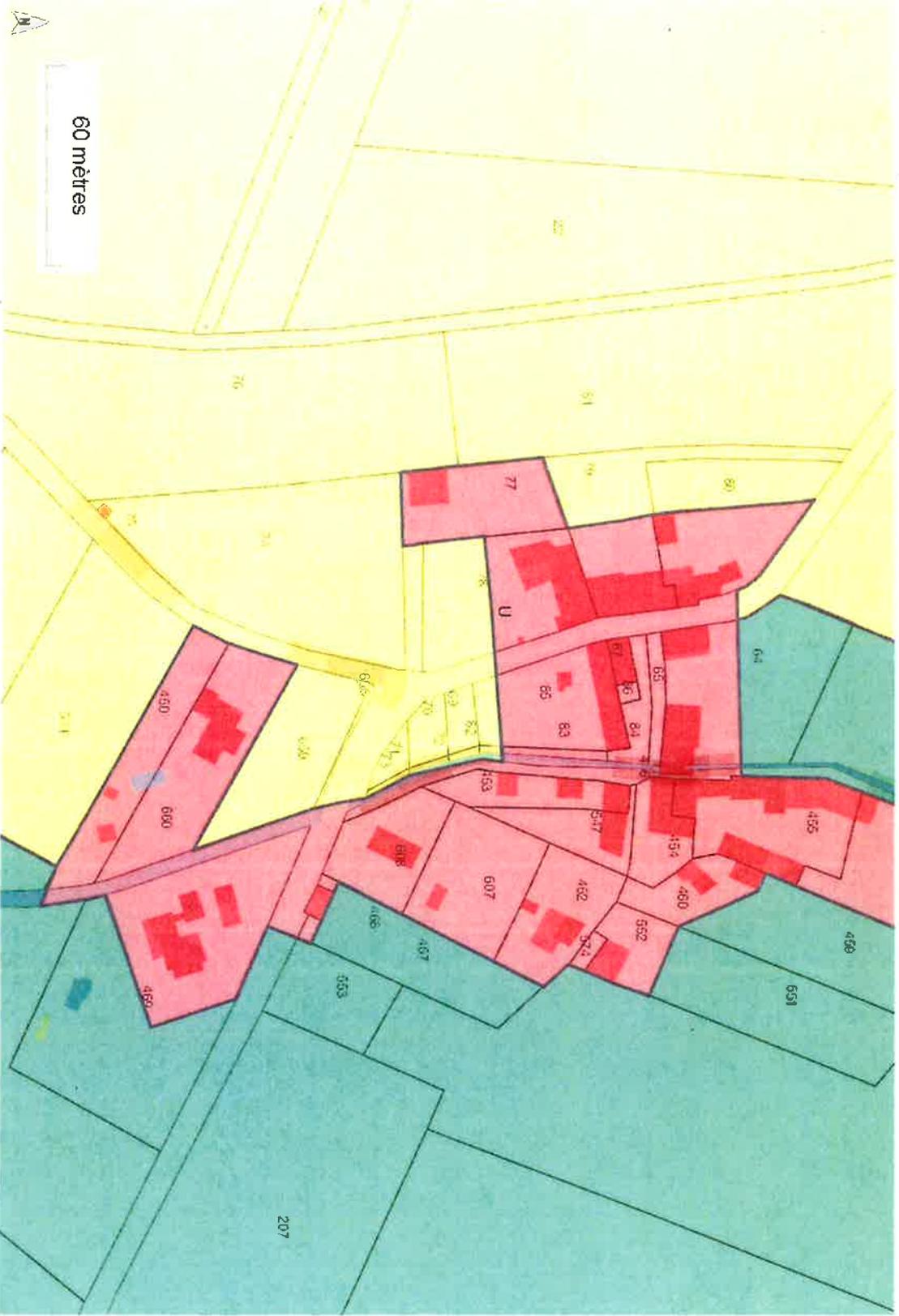
A Saintes, le 09/03/16
Service urbanisme
Cyrille AIRIEAU





Légende:

- Limites communales
- Parcels cadastrales
- Bâti - Cadastre
- Numéro de parcelle
- Habillage surfaces
- Cours d'eau
- Zonage PLUI
- Bâti Cadastre
- Dur
- Léger
- Habillage surfaces Cadastre
- Parapet
- Etang, Lac
- Cimetière
- Piscine
- Zonage PLUI
- Zonage PLUI
- Zone urbaine
- Zone à urbaniser, ouverte
- Zone à urbaniser, bloquée
- Zone naturelle
- Zone agricole



60 mètres



Source(s): Cadastre - DGFIP

Commentaire(s) :

Observation n°63 (Mairie de La Grève Sur Mignon)

Déposée le 12 Novembre 2020 à 09:45

Par CHAIGNEAU

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Grève sur Mignon

Observation:

LA GR 2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

② M^r CHAIGNEAU.

Au lieu-dit : " les OUCHETTES ", parcelle N° 2D 18, le long de la route : cette parcelle a obtenu en 2006 l'autorisation de construire, demande renouvelée chaque année (sauf ces 10 dernières années pour raison de santé). Je souhaite qu'elle redevienne constructible (elle est classée en N dans le PLU).
Le terrain est à une altitude supérieure au bâti actuel qui l'entourne de l'autre côté de la route tous les réseaux existent (réalisés par mes frais en vue de la constructibilité)



Observation n°64 (Mairie de La Grève Sur Mignon)

Déposée le 12 Novembre 2020 à 10:00

Par CHAMARE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Grève sur Mignon

Observation:

LA GR R3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

4

(3) Mr CHANARE Gérant de la SARL "la Frénais"
"Animation nature et accueil de dames et Atelier
de fabrication de yougurts" constate que ses Hangars
existants sont en zone d'alerte ce qui m'interdit
toute extension pourtant nécessaire pour le développement
de mon activité (9 salariés)

Les parcelles concernées sont:

- 621

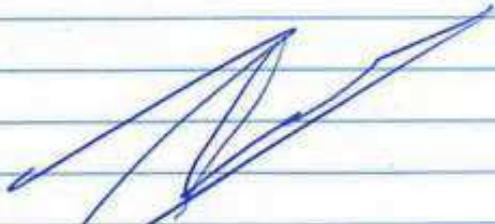
- 623 : un appenti

- 626 } bâtiments existants

- 630 }

- 633

sur les 621 et 633: projet d'extension de
bâtiments.



Observation n°65 (Mairie de La Grève Sur Mignon)

Déposée le 12 Novembre 2020 à 10:30

Par MONTALBETTI / GALLO

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Grève sur Mignon

Observation:

LA GR R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

④ M et Mme MONTALBETTI (et Mme LE GALLO)

Nous sommes propriétaires des parcelles AB 701 et AB 683 actuellement constructibles mais classées en N dans le nouveau PLU : nous contestons ce classement car nous avons le projet de réaliser des maisons pour locations saisonnières et la parcelle AB 659 possède un Hangar qui a

3

brisé et pour lequel nous attendons le remboursement de l'assurance - la demande de permis a été faite en Février 2019, elle est toujours en attente.

Notre projet est d'organiser des réceptions pour mariage avec construction d'une piscine sur les parcelles AB 659 et AB 629

Nous regrettons de ne pas en avoir été informés.

PS: la demande de permis est en attente parce qu'elle n'a pas pu être envoyée sans l'attestation de l'assurance et de la préfecture.

(pièce jointe N°4)

M. MONTALBETTI M^{me} LE GALLO

Montalbetti Thierry
Le Gallo Émilie
5 Rue Eugène Labiche
17000 La Rochelle
06 37 72 19 99
thierrymontalbetti@gmail.com

La Rochelle, le 11 Novembre 2020

Madame la commissaire,

Nous sommes de jeunes propriétaires de terrains situés route de Courçon à la Grève-sur-Mignon. Dont deux terrains sont constructibles en habitation.

Hors il semblerait que ces demiers soient proposés en passage zone nature avec nos autres terrains qui n'étaient pas constructibles habitation mais en artisanat.

L'objet de ce courrier concerne les parcelles AB 701 et AB 683 qui sont actuellement constructibles et sur lesquelles la construction de deux petites maisons est prévue (permis en demande). Nous les avons prévus pour de la location saisonnière, car ce village et les villages voisins valorisent notre beau Marais Poitevin afin de le faire connaître. Il y a en effet une demande florissante dans le tourisme. Voici pourquoi nous venons à ce jour vous faire cette demande.

Nous sommes un jeune couple qui a mis toutes ces économies ainsi qu'un emprunt financier pour ce projet. Perdre cette autorisation serait dur, surtout en ces temps compliqués ou tout devient difficile.

Je vous prie de croire Madame la commissaire en nos sincères salutation distinguées.

M. Montalbetti Thierry

Mlle Le Gallo Émilie

Commune : 17182
Grève-sur-Mignon (La)

Numéro d'ordre du document d'arpentage
.....316-15
Document vérifié et numéroté le 3/08/2016
A LA ROCHELLE
Par S. COLOUZE
S. Colouze

Section : AB
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 01/01/1986

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL
D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)
Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piéutage :effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 07/03/16.....par M. RENAUDIN.....géomètre à Ferrieres.....
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A. FERRIERES....., le 29/07/2016.....

Cachet du rédacteur du document :
Vincent RENAUDIN
Géomètre Expert - n° Ordre : 06075
Rue de la Julienne - 17170 FERRIERES
CS 46 89 25 86
SIRET 81661501900017
APE 7112A
TVA FR 29 810915819

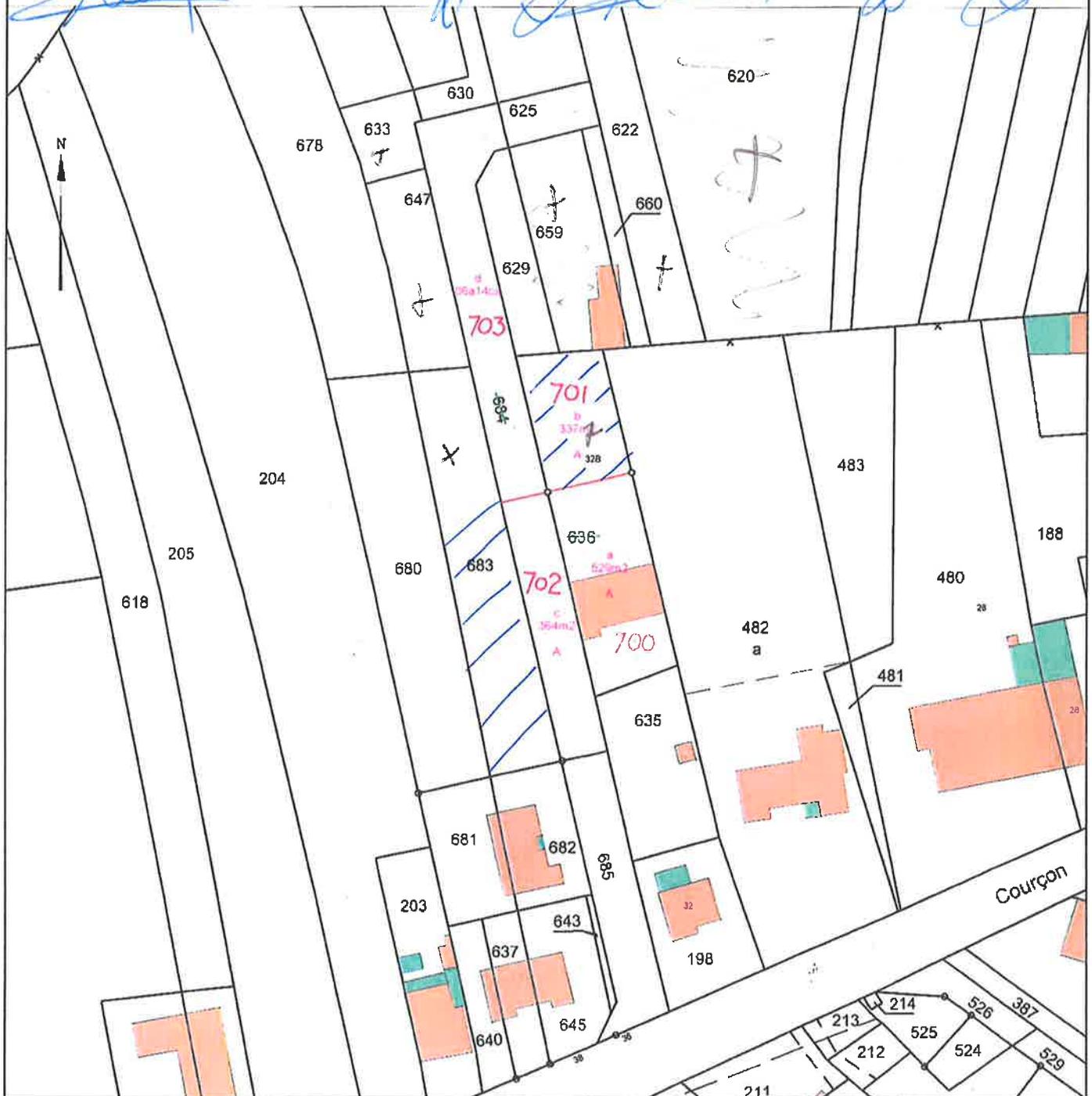
Document dressé par
Vincent RENAUDIN.....
à FERRIERES.....
Date 29/07/2016.....
Signature : *V. Renaudin*

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piéutage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien reconnu du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat représentant plusieurs de faulorité assermenté).

a, 529m² : Mlle NAUDIN Céline

c, 364m² : Indivision MONTALBETTI - LE GALLO / NAUDIN

b-d, 9a51ca : M. MONTALBETTI - Mlle LE GALLO



Observation n°66 (Mairie de La Grève Sur Mignon)

Déposée le 12 Novembre 2020 à 11:00

Par BARBIER Marie Rose

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Grève sur Mignon

Observation:

LA GR R5

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

⑤ Madame BARBIER Marie-Rose.

Mes frères et moi-même sommes propriétaires des parcelles N° 138 et 137 qui sont classées en A dans le PLU : ce que nous contestons puisqu'elles seraient constructibles et qu'elles sont situées en cœur de village.

Observation n°67 (Mairie de La Grève Sur Mignon)

Déposée le 12 Novembre 2020 à 11:30

Par BAREIL

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Grève sur Mignon

Observation:

LA GR R6

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

⑥ Monsieur BAREIL

Je suis propriétaire des parcelles 511 et 514 sur
lesquelles je possède un hangar de stockage de
voitures de collection et divers.

Je conteste le classement en N de ces parcelles qui
perdent ainsi de leur valeur, sans possibilité
d'agrandissement et d'extension.



Observation n°68 (Mairie de La Laigne)

Déposée le 13 Novembre 2020 à 09:00

Par WACRENIER Guillaume

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

LA LA R3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

VENDREDI 13 NOVEMBRE DE 8H à 12H30 :

③ Monsieur WACRENIER Guillaume.

- a) Je suis propriétaire de la parcelle n° 254, siège d'exploitation agricole depuis 2016.
Je lis que dans le Pdet PLU
« Orientation 2 : conforter l'agriculture et assurer la coexistence avec son voisinage » : garantir des zones tampon inconstructibles autour des sièges agricoles »
Je conteste donc le zonage en 1AU des parcelles 21 et 20 qui touchent ma propriété ainsi que la n°253.
- b) D'autre part, une haie existante le long des parcelles n° 77 76 75 74 du lotissement communal le long de la route de COURSON Ouest n'est pas signalée sur le plan.
- c) Côté Nord du chemin du FOUSSIGNOUX, une haie existante ne figure pas sur les plans et mérite d'être protégée.
- d) Sur parcelle n° 808 est ~~la~~ noté un bâtiment remarquable et je m'interroge sur le classement.
- e) Sur les parcelles 646-647-648 existe un vieux vager ces parcelles appartiennent à la CDC. Je conteste leur classement en U.

GW.

Observation n°69 (Mairie de La Laigne)

Déposée le 13 Novembre 2020 à 09:30

Par MAROT Claude

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

LA LA R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

④ Mr PAROT Claude

Je suis propriétaire de la parcelle n° 374 (section A)
et cette propriété, actuellement agricole, n'est pas
destinée à le rester dans le futur.

Je demande d'accorder un statut de
changement de destination concernant le
bâti existant.

Parot

Observation n°70 (Mairie de La Laigne)

Déposée le 13 Novembre 2020 à 09:45

Par STELMACH Sylvain

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

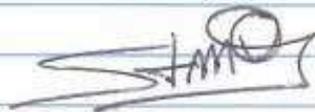
LA LA R5

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

⑤ Monsieur STELMACH Sylvain.

la parcelle n° 143 est entourée de haies, et entièrement clôturée. Elle ne peut donc pas être exploitée en surface agricole. Elle est classée en parcelle à bâtir (AU) depuis 1971. Je conteste le classement en A de cette parcelle.



Observation n°71 (Mairie de La Laigne)

Déposée le 13 Novembre 2020 à 10:06

Par PAGEOT-GIRAUD Monique

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

LA LA R6

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

⑥ Madame PAGEOT - GIRAUD Nonique
Je suis propriétaire de la parcelle N° 659 dans
le hameau de CREPE, coté commune de LA LAIGNE,
et cette parcelle était constructible (avis donné
le ~~21/12/~~ 21/12/ 2004. Je conteste son classement
en A. Monsieur le Maire m'assure de son appui.
Le terrain est entièrement entouré
de haie et ne peut être cultivé.

H. Pageot

Observation n°72 (Mairie de La Laigne)

Déposée le 13 Novembre 2020 à 10:25

Par LAPICOREE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

LA LA R7

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

⑦ M^{me} LA PICOREE

Je suis propriétaire de la parcelle N° 783, classée en N dans le PLU. Elle est en configuration de dent creuse, et anciennement constructible dans l'ancien PLU. Je demande qu'elle redevienne en partie constructible, elle possède tous les réseaux eau et électricité et sortée sur un chemin existant.

M^{me} Lapicoree

Observation n°73 (Mairie de La Laigne)

Déposée le 13 Novembre 2020 à 10:38

Par WACRENIER Jean-François

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

LA LA R8

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

⑧ Mr et Mme WACRENIER déposent ce jour en
courrier. (noté 8). (2 feuilles).

~~Wacrenier~~ . ~~Wacrenier~~

8

WACRENIER

1/2

Monsieur et Madame WACRENIER Jean François
23 B rue de l'école
17170 La Laigne

à

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Remarques et demandes après lecture et étude des documents et plans du PLUIH sur la commune de La Laigne

Quels critères déterminent les « immeubles remarquables protégés »? Critère Architectural ? Historique ? Environnemental ?

Rue de la guée cela correspond à quel bâtiment ?

Rue de l'Aunis en face du cimetière?

Rue du charbon : parcelles n° 808 et 643 c'est un ancien bâtiment de ferme (étable et hangar) récemment restauré en logements ? Qu'y a-t-il de remarquable et à protéger?

Au sujet des éléments du petit patrimoine remarquable bâti, il est difficile de comprendre à quoi les 16 * correspondent, c'est dommage. Où peut-on lire la liste de ces éléments ?

- Un oubli a dû se glisser pour le puits face à l'église dans le mur d'angle de la parcelle n° 445.

- Des oublis aussi dans la zone de Beaulieu : à savoir la fontaine en pierre dite de Beaulieu datée de 1776. Et plus au nord, la fontaine « Chambon » et son ruisseau qui rejoint le cours du Crépé ne sont pas mentionnés !

Au niveau des emplacements réservés :

Il serait important au niveau sécurité, d'aménager le parvis de l'église (rue de l'église) l'emplacement pour élargir ce virage dangereux appartient à la commune (parcelle n°812) et avait été acheté pour cela... ainsi qu'une zone au sud de l'église (parcelle 814) pour mettre le bâtiment en valeur (passage piétons possible reliant la parcelle n°662 au chevet de l'église)

Par contre l'aménagement n° 50 agrandissement de la cour de l'école (102 m²) utiliserait un terrain privé (parcelle n°813) et n'aurait aucune cohérence avec l'école qui bénéficie déjà d'une cour avec préau côté nord, d'un jardin arboré au sud et d'un accès à l'est de l'église (côté chevet)

Des zones construites et habitées rue du pont et chemin des époissasses ne sont pas indiquées en zone urbaine (rose « U ») parcelles n°537, 671, 672, 688, 690, 598, 339... mais en zone agricole alors que le bâti est ancien et même des jardins attenants à des maisons sont aussi en zone agricole... Pourquoi ?

Il reste beaucoup de terrains à urbaniser dans la partie rose « U » et on a constamment un choix de maisons neuves ou anciennes à vendre sur la commune !

Alors pourquoi mettre une zone « LAU » rue de la Guédivière et couper ainsi une zone de « corridors écologiques terrestres remarquables protégés » fréquentés régulièrement par des animaux sauvages. (on y voit régulièrement des traces de passages dans la zone concernée)

De plus, il est écrit dans le PLUIH (Orientation 2 - Conforter l'agriculture et assurer la coexistence avec son voisinage) : **Garantir des zones tampon inconstructibles autour des sièges agricoles, réduire la consommation des terres agricoles, Accompagner le développement économique du secteur primaire, en favorisant l'installation et l'innovation des entreprises agricoles, Veiller à l'intégration paysagère des exploitations agricoles dans leur diversité.** Or il existe un siège d'exploitation agricole au 18 route de Courçon (depuis janvier 2016) qui jouxte

cette zone 1AU ... **Ce projet de zone « 1AU » n'est donc pas compatible avec ces orientations !**

Au sud de cette même exploitation agricole, **la parcelle n° 253** ne devrait plus être en zone U constructible mais **passer en zone agricole** pour les mêmes raisons!

Les parcelles de la CDC Aunis Atlantique situées au cœur du village à l'est de la place du 19 mars près de l'aire de jeux très fréquentée (accès par la route de Courçon) (parcelles 646, 647, 648, 649) sont mises en zone constructible dans le PLUIH. Elles touchent une zone agricole à l'est et l'aire de jeux à l'ouest!)

Or une partie de ces parcelles constitue un verger ancien naturel avec de nombreuses variétés de pommiers . C'est un poumon vert, havre de biodiversité , refuge d'oiseaux et d'insectes... Cela peut être considéré **comme un Espace remarquable à préserver !**

Pourquoi, au travers des PLUIH, ne pas favoriser l'installation de zones maraichères bio autour des villages quand cela est possible ? à La Laigne **l'emplacement réservé n° 49** par exemple ? Cette zone était il y a 50 ans une zone de jardinage !

Au sujet des haies remarquables protégées :

Aucune haie n'est indiquée ! Il semble pourtant que de nombreuses haies ont été créées à la suite du remembrement lors de la construction de la déviation de La Laigne. Elles ne sont pas indiquées et **doivent toutes être protégées !** Ce sont des éléments du paysage et des réserves de biodiversité indispensables! Certaines sont très anciennes comme celle plantée en 1991 le long du chemin du Foussignoux et celle plantée le long du chemin rural dit « chemin noir » qui part de la RD 114 nord et va vers la forêt.

Les haies champêtres communales longeant le lotissement à l'ouest de la route de Courçon sont **également à protéger** : elles servaient et doivent servir de coupe-vent et brise-vue pour les habitants, de refuges aux oiseaux, insectes et petits mammifères à condition de ne pas être taillées trop court comme c'est le cas actuellement !

Pourquoi les réserves de substitutions ne sont mentionnées sur aucun plan ? Elles sont pourtant bien présentes et visibles! Et elles sont indiquées sur les plans officiels du cadastre !

Au niveau des zones naturelles N en partant des sources du Crépé au sud de la commune, dans la zone Champ Chagnaud, pourquoi la parcelle n°11 à l'ouest du Crépé et allant jusqu'au chemin de la Fosse n'en fait pas partie ?

Sur la carte 5000-E-6 :

A quoi correspond le rectangle NX à l'est du village sur la commune de Cram Chaban ?

Et pourquoi les installations agricoles de séchage et stockage à l'est de Beaulieu sur le bord du chemin communal ne sont pas indiquées de la même façon ?

Carte n°31 PLU-Aa-OAP lisières urbaines :

Tout le tour du village est en bleu **sauf** une zone vert foncé route de Courçon jouxtant la zone U en face du chemin du Foussignoux ? Pourquoi ?

En vous remerciant, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de prendre note de nos remarques et demandes, recevez nos sincères salutations.

A La Laigne le 13 Novembre 2020.

Observation n°74 (Mairie de La Laigne)

Déposée le 13 Novembre 2020 à 11:11
Par CHAMPSEIX Mathias

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

LA LA R9

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

② Mr CHAMPSEIX Mathias.

Je suis propriétaire de la parcelle N° 808 sur laquelle une longère et notés bâtiment remarquable. Je conteste cette notification, pensant que ce classement n'est pas justifié et les prescriptions sont trop vagues.

CHAMPSEIX
M

②

Observation n°75 (Mairie de La Laigne)

Déposée le 13 Novembre 2020 à 11:45

Par BARBIN

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

LA LA R10

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

⑩ Mr BARBIN.

Je suis propriétaire des parcelles 237 et 238
notées en A dans le PLU : classement que je
conteste, leur configuration est en "dent creuse"
et elles étaient antérieurement constructibles.

Barbin

H

Observation n°76

Déposée le 13 Novembre 2020 à 17:12

Par DELEHELLE Julien

Bègues - 11 grande rue

17170 LA GREVE SUR MIGNON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Grève sur Mignon

Observation:

Bonjour,

Nous sommes propriétaires de plusieurs parcelles sur le hameau de Bègues.

Deux d'entre elles sont concernées par un reclassement en zone agricole les rendant inconstructibles.

Pour une, la parcelle 364, nous ne comprenons absolument pas ce reclassement. Il s'agit d'une parcelle engazonnée, coincée entre des bâtiments d'habitation et très éloignées du premier champs cultivé et cultivable. Il n'y a pas d'arbres dessus, pas de fossé, pas de marre, pas de puits, pas de bosquets... Deux rangs de clôture de propriétés privatives nous séparent du premier champs le plus proche. Il ne pourra jamais y avoir de culture dans cet endroit.

Nous souhaiterions que le zonage de cette zone soit revu de façon pragmatique.

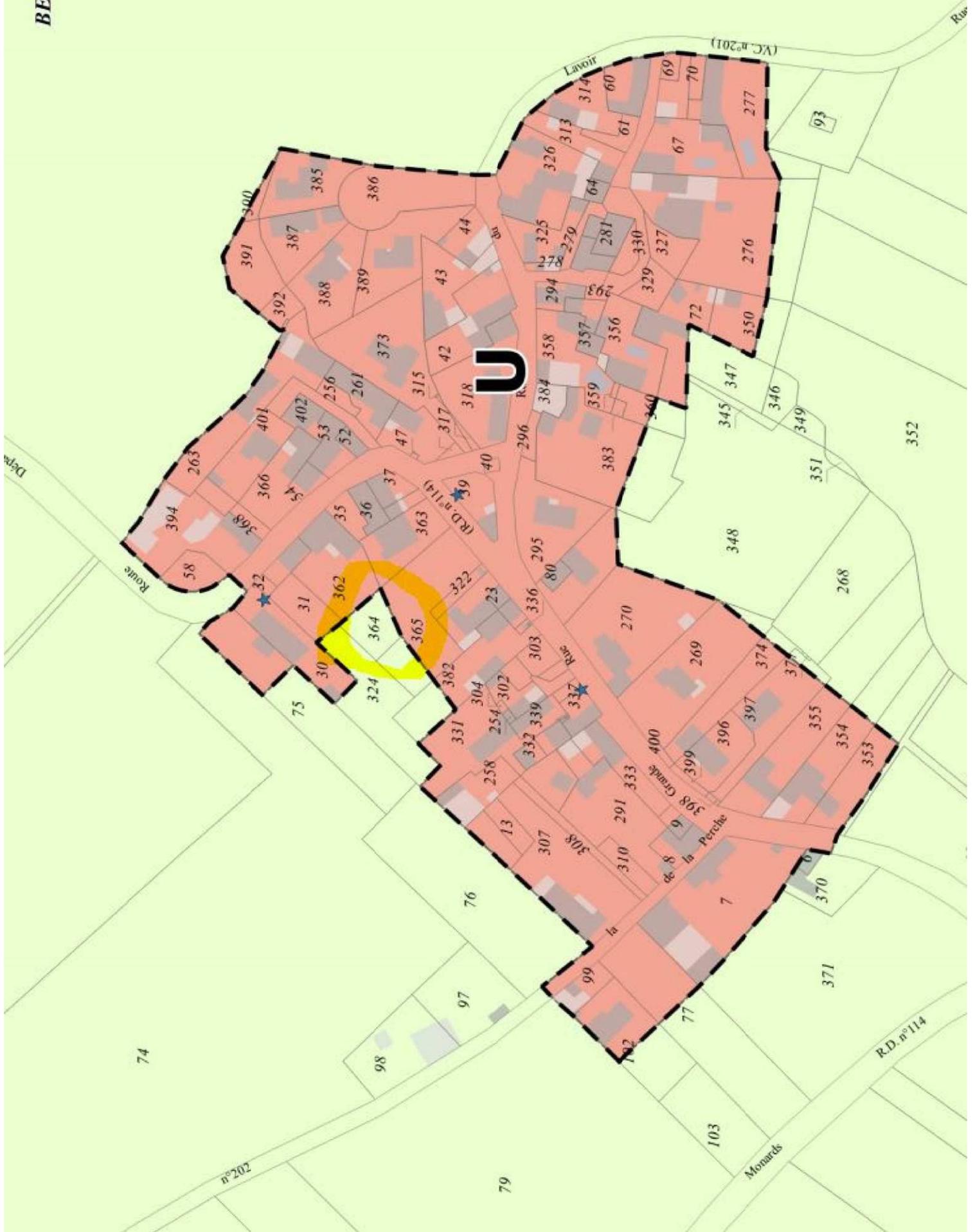
Au demeurant, nous envisagions une construction sur cette emprise qui s'y prête fort bien.

Cordialement.

1 document joint.

BEGUES

381



Observation n°77

Déposée le 15 Novembre 2020 à 10:54

Par Martin Patrick

44 rue des Groies

17230 Charron

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Charron

Observation:

En période de Covid, on ne peut pas se rendre à la consultation publique!

Comment faire pour consulter le PUI de Charron?

merci

Observation n°78

Déposée le 15 Novembre 2020 à 16:33

Par renaudeau Jean-jacques

LA BOIVERTERIE

17170 TAUGON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Taugon

Observation:

Bonjour,

Nous nous interrogeons sur un ensemble de parcelles qui se trouvent au nord de l'Impasse des Cagouilles (1149,1156,1157,1136,1136,1135,1131,1130,1127,1126,187,337,1780) sur la commune de Taugon. Ces parcelles sont mentionnées en zone naturelle alors que ce sont des terres hautes de la commune qui étaient anciennement classées à lotir. Pourquoi ce changement ? Est-ce figé ou est -ce que la zone est encore modifiable ?

Merci d'avance pour votre réponse

Observation n°79 (Courrier)

Déposée le 13 Novembre 2020 à 10:43

Par EYDELY Jacqueline

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Jean de Liversay

Observation:

CDC RC2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

le 13 novembre 2020

② Courrier reçu de Madame Jacqueline EXOELY

Mme Jacqueline EYDELY
6 Route de Thairé, Le Vanneau
17170 Saint Jean de Liversay

Saint Jean de Liversay, le 12/11/2020



Objet : PLUIH
Succession Jean-Claude EYDELY
Parcelles ZI : 47, 54, 55, 56, 62, 70, 74, 75, 76.
Copie à Mme le Maire de Saint Jean de Liversay

RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de l'envoi : **1A 168 884 5750 8**



Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à notre entretien du 05/11/2020, relatif au PLUIH, je souhaite formuler quelques observations.

La zone d'habitation du village du Vanneau, n'a pas été prise en considération lors de l'élaboration du PLUIH, elle ne figure pas sur les plans affichés.

Ce village est une composante de la Commune de Saint Jean de Liversay qui comprend 7 villages. Les parcelles citées ci-dessus, précédemment en zone constructible, seraient classées en zone agricole.

Il reste des « dents creuses » :

- Ces parcelles sont viabilisées : eau, électricité, éclairage public, borne incendie et ne génèrent pas de nouveaux investissements communaux.
- Elles représentent de petites surfaces. Exclues du remembrement, elles n'ont pas de vocation agricole, tant par les dimensions des engins agricoles que par l'utilisation de produits polluants à proximité des habitations.
- Toutes les parcelles, suite au décès de mon époux, ont été évaluées en rapport avec la zone constructible, lors de l'acte de succession.

Il existe une particularité pour les parcelles ZI 55 et 56.

Lors d'un échange, avec la Commune de Saint Jean de Liversay, réalisé et acté par les réunions du conseil municipal des 07 et 21 septembre 2007, par le compromis de vente suivi de l'acte authentique du 23 mai 2008, ces parcelles ont été intégrées à la zone constructible.

(Ces divers documents justificatifs ont été présentés le jour de notre entrevue et restent à votre disposition.)

En conséquence de ces remarques, je vous remercie d'examiner avec bienveillance ma requête consistant à maintenir l'ensemble des parcelles énumérées en zone de constructibilité.

Dans cette attente, veuillez agréer Monsieur le Commissaire, l'expression de mes salutations distinguées.

J. EYDELY

PJ : plan du village du Vanneau.

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY

Section : ZI
Feuille : 000 ZI 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 10/11/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly Réception sur RDV
17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-
rochelle@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Observation n°80 (Courrier)

Déposée le 16 Novembre 2020 à 10:55

Par GARREAU Lisette et Raoul

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Jean de Liversay

Observation:

CDC RC3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

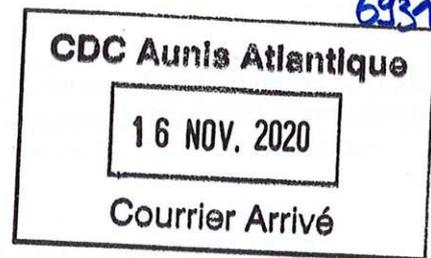
Le 16 novembre 2020

③ Courrier reçu de M^{me} Jixette et M. Raoul Garreau

Lisette et Raoul Garreau

« Le Vanneau »
2, route de Thairé
17170 Saint-Jean-de-Liversay

Tél. 06 63 01 20 64
garreaulisette@wanadoo.fr



M. le Président de la Commission d'enquête P.L.U.I.H.
Communauté de communes Aunis-Atlantique
113, route de La Rochelle
B.P. 42
17230 MARANS

Le 10 novembre 2020,

Recommandée A/R/
Copie Mme le Maire St-Jean-de-Liversay

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

En suite de notre entretien du 5 courant, concernant la mise en place du nouveau P.L.U.I.H. de la commune de Saint-Jean-de-Liversay, nous vous confirmons notre opposition au nouveau zonage en « zone agricole » de la parcelle nous appartenant, cadastrée section ZI, n° 80, d'une surface de 1.216 m², au coeur du village du Vanneau, route de Thairé.

Nous avons lu avec « attention » les motifs des restrictions à la libre construction sur l'ensemble de la commune de Saint-Jean-de-Liversay, ainsi qu'à l'ensemble du territoire de la communauté Aunis-Atlantique, voulant pour l'avenir simplement « boucher les dents creuses ».

Or, il ne peut nous être opposé que le village du Vanneau, où vivent environ 12 familles, ne constitue pas une zone d'habitat, et que notre parcelle section ZI n° 80, ne constitue pas une « dent creuse » au sein de ce village (voir capture d'écran N° 1).

Ce village est situé à 400 m à vol d'oiseau des premières maisons du bourg de Saint-Jean-de-Liversay, et 300 m de l'E.H.P.A.D. (voir capture d'écran n° 2).

Au fil des années 2000, la commune de Saint-Jean-de-Liversay a, elle-même, encouragé l'extension de son territoire urbain en direction de ce hameau du Vanneau.

De plus, et sans connaître parfaitement l'exercice du métier « d'agriculteur », mais pour les observer dans leurs travaux journaliers, nous ne voyons pas comment une parcelle de 1.200 m², au sein d'une zone d'habitat peut être mise en exploitation à usage « agricole » avec les contraintes liées à l'accès et aux manoeuvres des engins de travaux agricoles, les contraintes des distanciations phyto-sanitaires à respecter pour l'exploitation vis-à-vis des habitats voisins. Le classement de ce terrain en zone « agricole » en fera donc une friche, avec toutes les nuisances que cela comporte vis-à-vis des habitants voisins (animaux parasites, végétations parasites, etc.)

Nous ne pouvons refaire l'histoire, mais un bref résumé s'avère nécessaire.

La parcelle en cause provient de la division d'une plus grande parcelle, qui appartenait à notre Maman, qui elle-même ayant deux enfants, en a fait le partage. A la suite de celui-ci, une autorisation de division auprès de l'autorité administrative et de la commune a été obtenue pour en extraire quatre terrains à vocation de construction.

Vers 2005, les aménagements ont été faits, avec toutes les autorisations administratives nécessaires, à savoir construction d'un chemin d'accès, passage des réseaux d'alimentation (eau, électricité, téléphone) en tranchées souterraines, pour relier ces quatre parcelles au réseau principal de la route de Saint-Jean-de-Liversay au village de Thairé-le-Fagnoux. Seul le raccordement en eaux usées n'a pas été fait, pour la simple raison que le réseau n'existait pas sur le territoire de la commune de Saint-Jean-de-Liversay à cette époque. La commune de Saint-Jean-de-Liversay s'est, depuis, équipée d'un réseau de collecte des eaux usées, mais le village du Vanneau en a été exclu pour des raisons techniques. Le village du Vanneau fonctionne en auto-assainissement, et la parcelle n° 80 en cause ne pose aucune difficulté pour créer cet auto-assainissement en raison de ses dimensions (25 m x 49 m). La commune de Saint-Jean-de-Liversay a, d'ailleurs, récemment obligé l'ensemble des habitants du Vanneau à faire procéder à une visite de vérification technique des installations existantes des auto-assainissements (sous contrainte financière) par des professionnels agréés ; ce qui en reconnaît l'existence et la possibilité !

Seule l'une de ces quatre parcelles a été vendue (en 2005), aménagée, construite. Les trois autres sont attendues d'une décision de vendre (dont la nôtre), mais n'en restent pas moins immédiatement disponibles, équipées des arrivées des réseaux (voir photo - sortie des réseaux et maison voisine construite en 2005).

Pour l'accès à ces quatre terrains par le chemin privé, une convention a été établie par acte notarié pour établir les règles de jouissance « en bon père de famille » de ce terrain, dans le cadre d'un usage de desserte de quatre habitations. Cette convention n'a nullement prévu l'accès par des engins agricoles qui en amènerait inévitablement la dégradation par des ruptures de charges non compatibles avec les fondations et le passage des réseaux (capture écran n° 3).

Il n'est nul besoin d'être « grand clerc » pour comprendre que l'accès à des engins agricoles vers le D109E serait difficile et dangereux, eu égard à l'absence de visibilité dans la courbe et la vitesse constatée des véhicules au passage de ce hameau, qu'il serait, d'ailleurs, fort judicieux de réglementer ! Nous ajoutons que la parcelle n° 47 attenante à notre parcelle ne nous appartient pas, et que nous n'y avons aucun droit d'accès.

Nous avons aussi pris note que la volonté de la collectivité était de densifier les zones d'habitat... le village du Vanneau en est la preuve évidente par la division « récente » d'une parcelle voisine de la nôtre (Parcelles 84 et 85 - capture d'écran n°4)... Alors... pourquoi ne pas continuer ?

Pour tous ces motifs, nous avons l'honneur de vous demander de bien vouloir modifier le projet de classement de notre parcelle cadastrée section ZI n° 80, et de la voir classée en « zone constructible » pour une maison d'habitation.

Dans l'attente d'une action positive à notre demande,

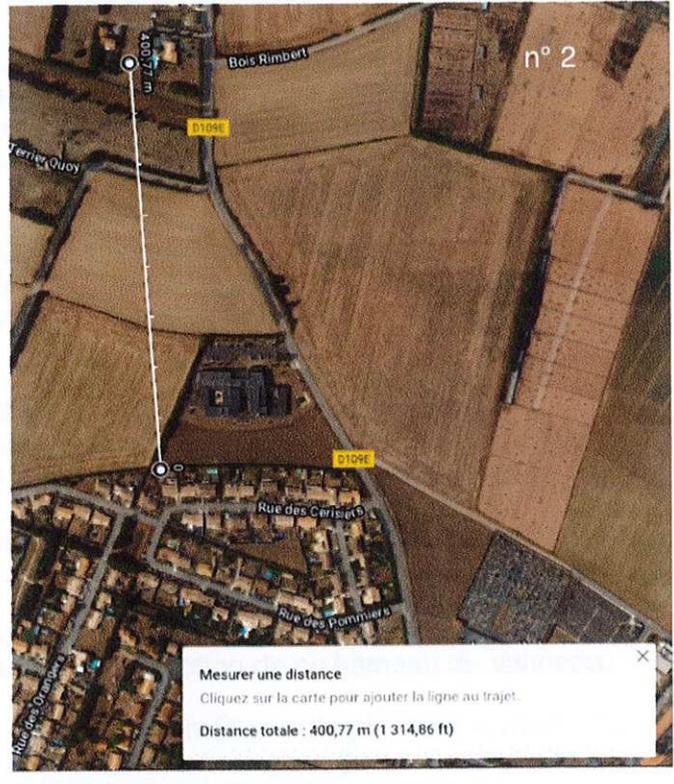
Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, à l'assurance de notre considération.

L. GARREAU


R. GARREAU




Immatriculation Communale Préfectorale



Observation n°81 (Mairie de Cram-Chaban)

Déposée le 16 Novembre 2020 à 10:58

Par HERAUD Francky

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Cram-Chaban

Observation:

CRAM R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

3 documents joints.

Lundi 16 novembre 2023 de 8^h à 12^h

n° 1 informativo HERAUD Francky

lettre du 15 novembre 2023.

Annexe Etude de filière d'assainissement autonome.

Mr HERAUD FRANCKY
3 route du marais
17170 CRAM CHABAN
06 73 98 75 88

Cram Chaban, le 15 novembre 2020

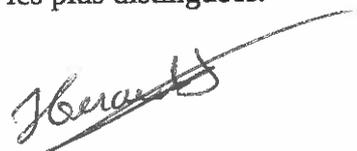
Messieurs,

Le mardi 10 novembre 2020, je suis allé consulter les plans du futur PLUI sur la commune de Cram Chaban, j'ai été très surpris de voir que la parcelle ZC38 d'une contenance de 0ha 49a 60ca et la parcelle voisine AB381 d'une contenance de 0ha 18a 70ca ont été exclu de PLUI de la commune alors que toutes les parcelles voisines sont dans le nouveau PLUI, mes parcelles sont entourées sur 4 faces de maison déjà habité par des voisins. Sur la parcelle ZC n°38, nous avons la commune de CRAM CHABAN et moi même déjà réalisé une étude sur une filière d'assainissement autonome en 2007 en vue d'un projet de lotissement commun, je vous laisse le document comme témoignage, malheureusement pour la commune et moi, cette étude a montré que l'infiltration de l'eau n'était pas assez rapide, pour faire des petites parcelles à construire et qu'il fallait attendre un assainissement collectif lorsque la commune en serait équipé, ce qui est actuellement le cas. Monsieur le commissaire enquêteur m'a également expliqué qu'actuellement si on touchait au PLUI in incluant des parcelles, il fallait en enlever d'autres qui étaient inclus dans le PLUI actuel car la surface à construire dans cette première tranche était limité. Pour cette raison, et comme je ne suis pas pressé de faire bâtir pour mes enfants actuellement, je ne demande pas que mes parcelles soient intégrées dans cette première tranche du PLUI, ceci facilitera le travail de tout le monde. Évidemment, je vous demande par contre d'intégrer mes parcelles dans la deuxième tranche du PLUI de CRAM CHABAN qui je sais ne sera pas à l'ordre du jour avant une dizaine d'années.

Je suis devenu propriétaire de la parcelle AB381 le 19/08/2016 après avoir été fermier pendant plusieurs années auparavant de cette parcelle et en l'ayant acheté au prix d'un terrain à construire(10 780 euros pour 18a 70ca).

Compte tenu que j'ai fait un AVC il y a un an sans séquelles, vous comprendrez que je souhaite une réponse écrite de la part de la communauté de commune, j'essaie d'assurer sans excès l'avenir de ma femme et mes filles pour les années à venir.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de mes salutations les plus distinguées.



Projet de lotissement :

➤ Mairie de CRAM CHABAN
Parcelle n°ZC36 (4 lots)

➤ M. HERAULT Francky
Parcelle n°ZC38 (6 à 7 lots)

Cram
17 170 CRAM-CHABAN

Département de la Charente-Maritime

ETUDE DE FILIERE D'ASSAINISSEMENT AUTONOME

Projet de lotissement

- Commune de CRAM-CHABAN -

Parcelles n°36 et 38 – Section ZC - Lieu dit « Cram » -

Etude présentée par

NCA
Etudes & Conseils
en Environnement

- Novembre 2007 -

Observation n°82 (Mairie de Villedoux)

Déposée le 12 Novembre 2020 à 11:01

Par CAILLAUD

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Andilly

Observation:

VILL R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures à _____ heures

Observations de M⁽¹⁾

A Villebaux le 12 novembre 2020

Nous soussignés, Mme et M. CAILLAUD, gérants la
Sci JAVE propriétaire du bâtiment situé 35
bis Rue de la Paix à Andilly, demandons à ce
que la parcelle n° 77 soit rattachée de la zone géo-
servée et soit reclassée en zone U.



Observation n°83 (Courrier)

Déposée le 17 Novembre 2020 à 11:19
Par GIRARD

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

FERR R2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

17 NOV. 2020

couvert famille Girard

SI Sayweur P. Auv. de 5/09/2020.



17 NOV. 2020

M^{mes} { Marie Rethore
Yvonne d'ABRUINA
Caluvenne Riom

M^{rs} { Jacques Girard
Jean Louis Girard.

Tel : 06-86-31-86-38.

A Monsieur le Commissaire Enqueteur

Monsieur ;

Nous les heritiers nommes ci-dessus de M^{rs} Jean Girard et M^{me} Yvonne Girard demandons la mise en zone constructible de la parcelle ZT 0069 (Le Courreau).

Souhaitons une réponse favorable à notre demande (des terrains situés dans la même zone sont constructibles)

Veuillez agréer, Monsieur le commissaire enqueteur, l'expression de nos sincères salutations.

M^{me} RETHORE *Rethore*
M^{me} d'ABRUINA *d'Abruina*
M^{me} RIOM *Riom*
M^{rs} GIRARD Jacques *J. Girard*
M^{rs} GIRARD J. Louis *J. Louis*

Pièces jointes :

- ① Informations générales de la parcelle ZT 0069
- ② Plan cadastre
- ③

1

Année de révision : 2020

Informations générales sur la parcelle
ZT0069

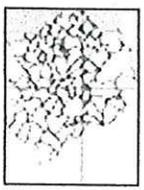
Clé cadastrale
Surface en m² 3 580
Date de l'acte 06/06/2016
Adresse Parcelle 0 LE CORNEAU
Figure au plan

Propriétaire(s)
Compte communal n° G00312

Code droit	Nom	Adresse	Date de naissance	Lieu de naissance
N	GIRARDGENEVIEVE MARIE ANDREE	SOUS CURATELLE DE MME CREPIN 0009BBD MENDES FRANCE 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	29/03/1937	17 SAINT-SAUVEUR-D-AUNIS
N	GIRARDMARIE CAMILLE MICHELLE	0048 RUE DE LA BERGERIE 49410 MAUGES-SUR-LOIRE	14/12/1952	85 FONTENAY-LE-COMTE
N	GIRARDJEAN LOUIS ROBERT	0187 RUE DE LA BURGONCE 79000 NIORT	06/05/1951	85 FONTENAY-LE-COMTE
N	GIRARDJACQUES PIERRE ANTONIN	0010 RUE D ALGERIE 17540 SAINT-SAUVEUR-D-AUNIS	01/10/1955	17 SAINT-SAUVEUR-D-AUNIS
N	GIRARDMONIQUE DENISE YVONNE	0006 RUE DU COLLEGE 17170 COURCON	07/02/1954	17 SAINT-SAUVEUR-D-AUNIS
U	GIRARDHELENE YVONNE ALPHONSINE	0010 RUE D ALGERIE 17540 SAINT-SAUVEUR-D-AUNIS	28/07/1927	17 MARANS

Subdivisions fiscale	Surface en m²	Groupes	Sous-Groupes
Subdivision	3 580	Torres	Terre

- Document non contractuel - origine cadastre, droits de l'Etat réservés -



Echelle : 1/2717 format A4

Date : 3 Septembre 2020

Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

-  Parcelles cadastrales
-  Numéro de parcelle
-  Habillage surfaces
-  Nom de voirie
-  Bâti - Cadastre

- Bâti Cadastre**
-  Dur
-  Léger
- Habillage surfaces Cadastre**
-  Parapet
-  Etang, Lac
-  Cimetière
-  Piscine

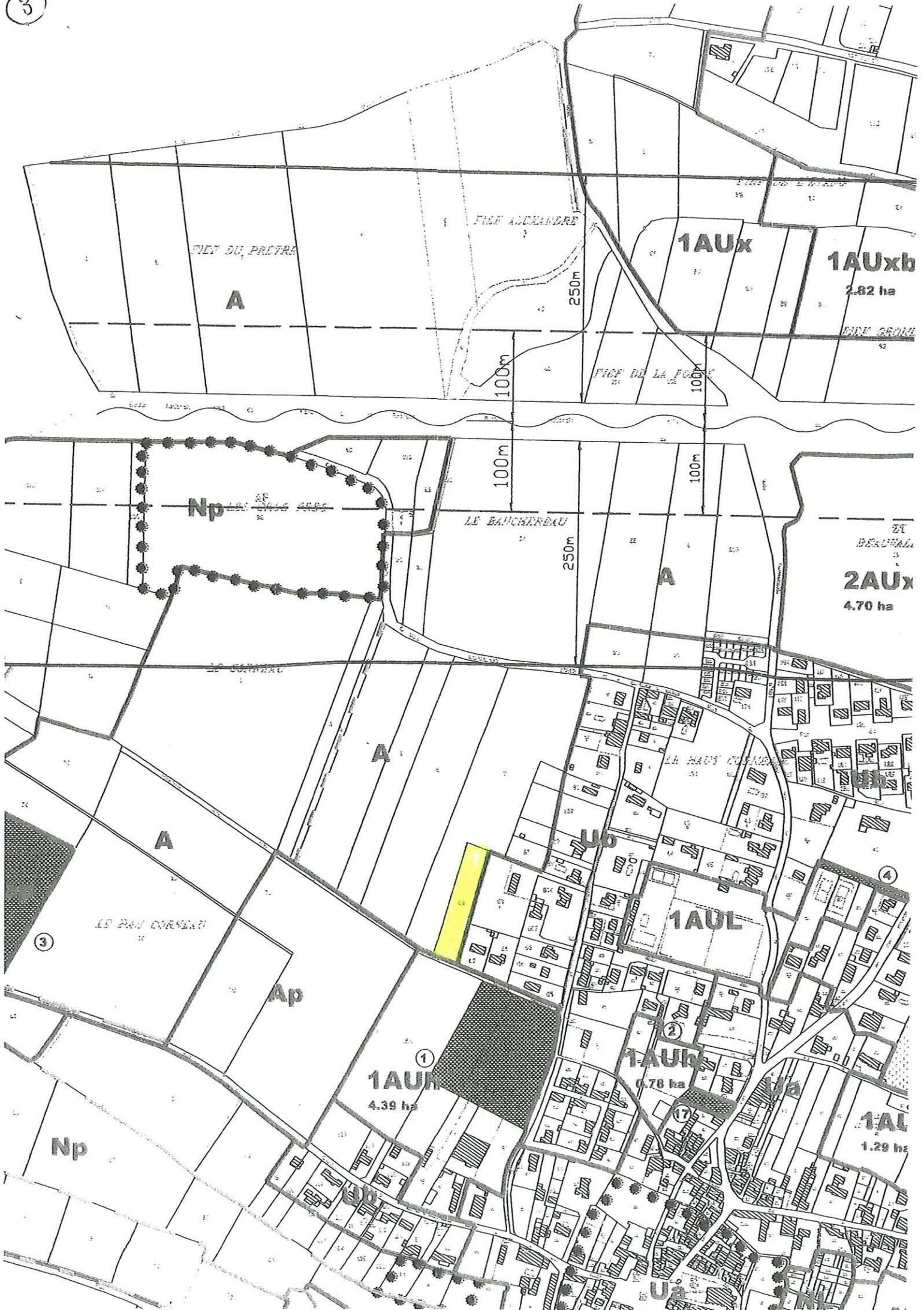


95 mètres



Source(s) : Cadastre - DGFIP - Cadastre - DGFIP

Commentaires(s) :



Observation n°84 (Mairie de Le Gué d'Alléré)

Déposée le 17 Novembre 2020 à 10:12

Par COUSSOT MAGUY

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune du Gué d'Alléré

Observation:

LE GUE R1.

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures _____ à _____ heures _____

Observations de M^(l) _____

Monsieur le Maire

~~578~~ - 580.

(1) Nous sommes surpris de voir dans le projet des PLU H que nos 2 parcelles ne sont plus en zone constructible. Pourquoi les avoir eulver alors qu'elle se situent à proximité du bourg et des réseaux. Dans le même temps des terrains agricoles plus éloignés des habitations et des raccordements deviennent constructibles, ce qui est contraire aux directives qui préconisent une concentration des habitations dans le car de limite la consommation de terre agricoles.

Nous vous demandons que ces 2 parcelles redeviennent en zone constructible surtout que nos enfants Morgane et Clementines de 29 et 18 ans souhaitent dans un proche avenir de construire et vivre sur ces terres familiales au Gué d'Allée.

Esperant avoir retenu votre attention et pouvoir compter sur votre compréhension pour l'avenir de nos jeunes.

Coussot Maquy 15 Rue de Moulins Dardet
Assessor 17540 Le Gué d'Allée

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures à _____ heures

Observations de M^(M) _____

Monsieur le Maire

~~578~~ - 580.

(1) Nous sommes surpris de voir dans le projet des PLU H que nos 2 parcelles ne sont plus en zone constructible. Pourquoi les avoir eulver alors qu'elle se situent à proximité du bourg et des reseaux. Dans le même temps des terrains agricoles plus éloignés des habitations et des raccordements deviennent constructibles, ce qui est contraire aux directives qui praconisent une concentration des habitations dans le car de limite la consommation de terre agricoles.

Nous vous demandons que ces 2 parcelles redeviennent en zone constructible surtout que nos enfants Morgane et Clementines de 29 et 18 ans souhaitent dans un proche avenir de construire et vivre sur ces terres familiales au Gué d'Allée.

Esperant avoir retenu votre attention et pouvoir compter sur votre compréhension pour l'avenir de nos jeunes.

Coussot Maquy 15 Rue des Moulins Dardel
Assessor 17540 Le Gué d'Allée

Observation n°85 (Mairie de Le Gué d'Alléré)

Déposée le 17 Novembre 2020 à 10:20

Par PILLON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune du Gué d'Alléré

Observation:

LE GUE R2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

2

Marie-Noëlle et Jean-François PILLON
5 impasse des prunus
17540 Le Gué d'Alleré

Contestation du nouveau PLUIH

Nous contestons les changements entraînés sur notre propriété par le nouveau PLUIH, les parcelles concernées, cadastrées 255, 268 et 269 passent partiellement (255) ou complètement du classement Ua (zone d'habitation dense) à A (zone agricole) ce qui induit une perte de valeur globale de la propriété en interdisant la possibilité de construire de nouveaux bâtiments ou éventuellement une piscine .

La surface concernée représente approximativement 1400 mètres carrés.

Ce nouveau classement ne nous paraît ni justifié ni judicieux.

- les parcelles concernées sont séparées d'un terrain en zone UE et d'un terrain agricole par des haies bordant d'importants fossés de drainage qui marquaient bien la différence entre les zones.

- Ne bénéficiant pas du tout à l'égout, les installations d'assainissement individuel qui, de notre point de vue, font partie intégrante de l'habitation s'étendent sur une partie de la parcelle 255 qui change de statut ainsi que sur une partie de la parcelle 268.

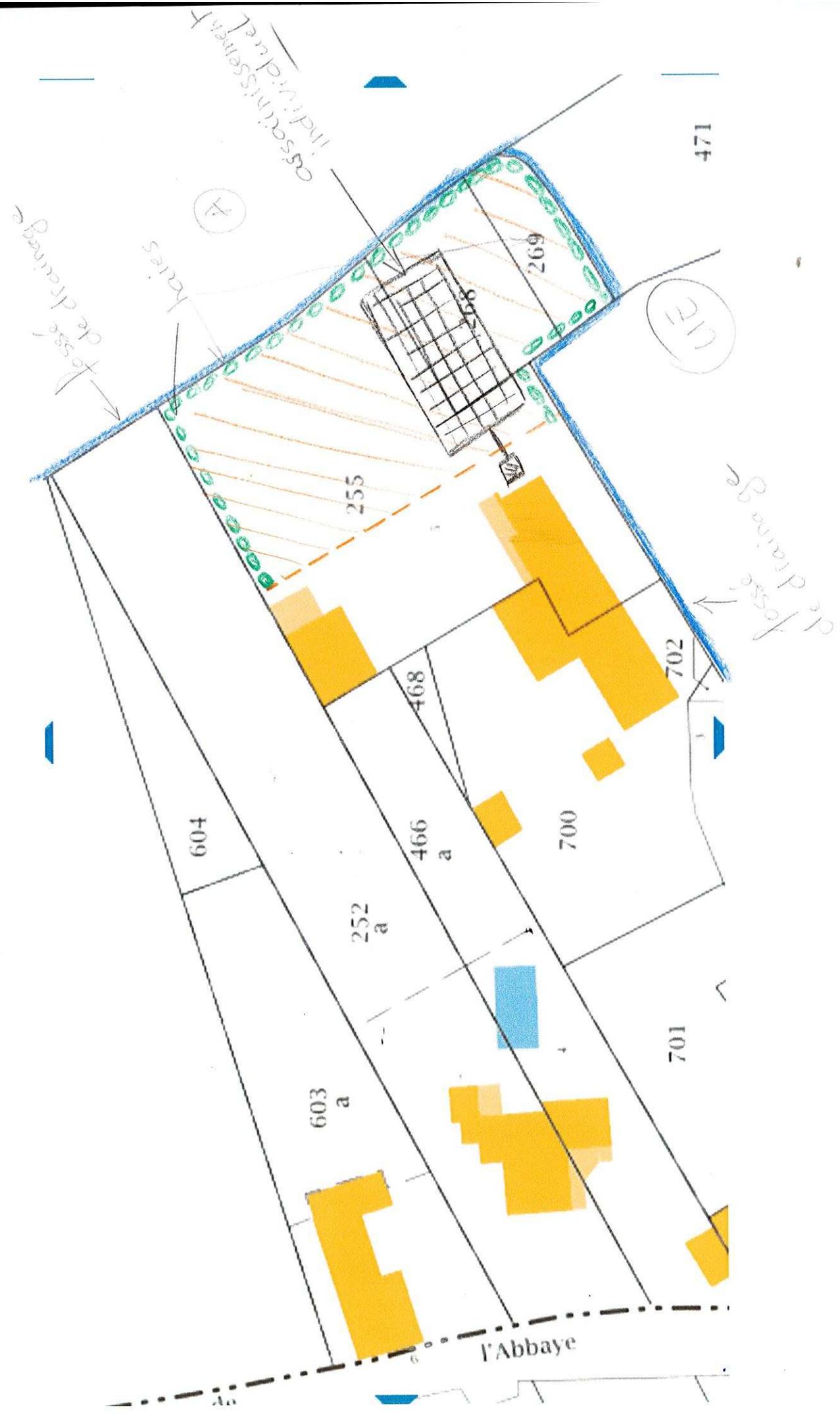
- La superficie de l'ensemble des parcelles concernées ne permet pas d'envisager une activité agricole.

- Les parcelles passant en zone A ne bénéficient pas d'un accès spécifique ce qui interdit une hypothétique exploitation agricole.

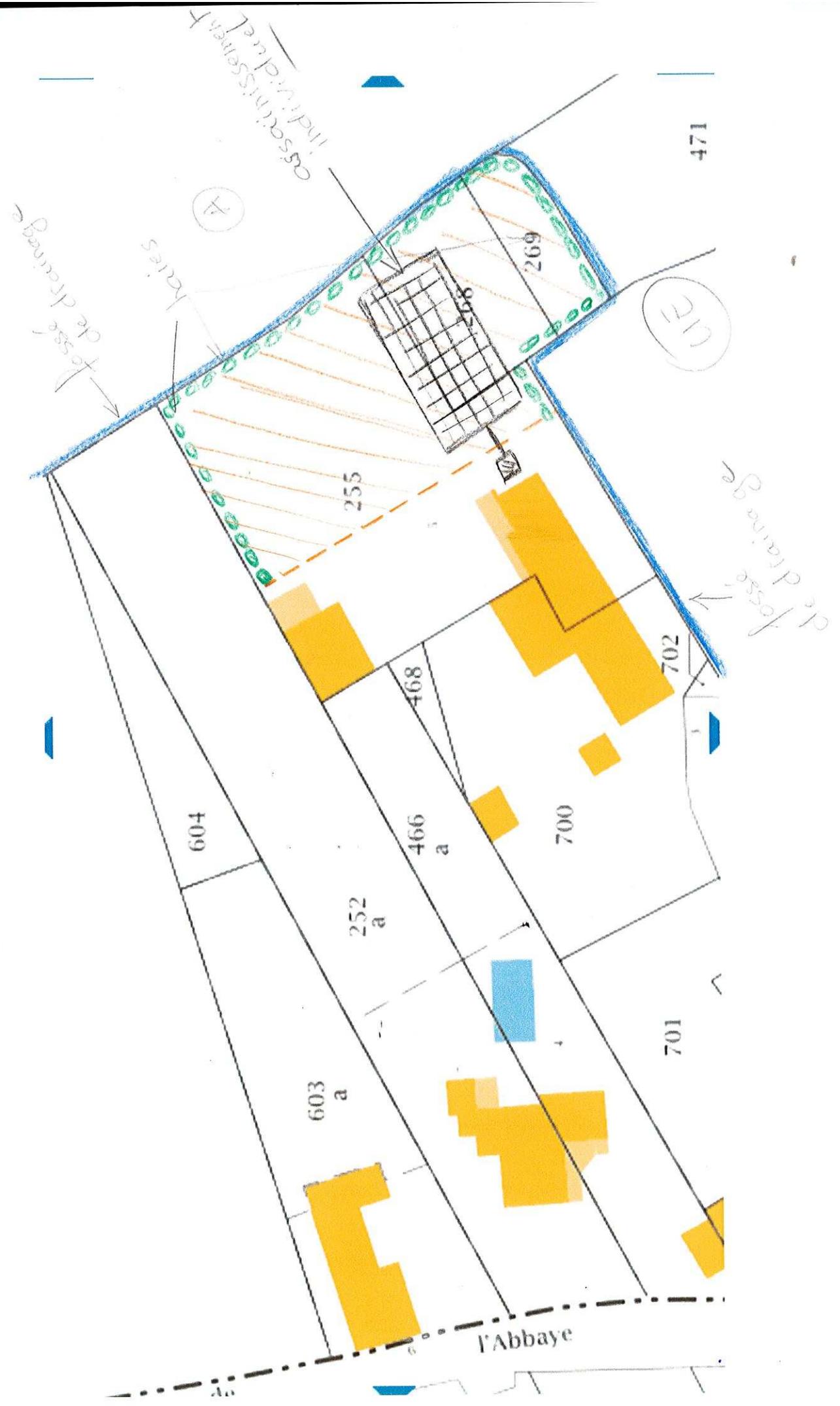

Marie-Noëlle Pillon


Jean-François Pillon

M^{me} PILLON Jean-François



M^{me} PILLON Jean-François



Observation n°86 (Mairie de Le Gué d'Alléré)

Déposée le 17 Novembre 2020 à 11:25

Par LAPORTE / CAVENEL

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune du Gué d'Alléré

Observation:

LE GUE R3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

3

Mme Nathalie LAPORTE
Mme Corinne CAVENEL
4 chemin de l'Abbaye
17540 Le Gué d'Alleré
06 87 62 17 86
06 23 19 55 54

Le Gué d'Alleré, le 4 novembre 2020

déposée en main
le 17/11/20

OBJET : contestation des propositions du Plan Local d'Urbanisme

Nous, soussignées Mmes Nathalie Laporte et Corinne Cavenel sommes propriétaires des terrains cadastrés sur la commune du Gué d'Alleré n° 252, 466, 468, 604 et 534.

Sur les propositions d'établissement du PLU nos parcelles 252, 466 et 604 sont concernées et nous estimons qu'une erreur d'appréciation a été commise.

Ceci nous mène à contester les modifications envisagées.

Les raisons ou incohérences relevées sont les suivantes :

- les parcelles n° 252 et 466 sont prévues d'être pour chacune d'elles divisées en deux : une partie resterait constructible et l'autre partie de cette même parcelle deviendrait non constructible.

Plus de la moitié du terrain passerait donc en terre agricole ce qui n'est concevable quant à la valeur marchande de la propriété qui s'en trouverait très fortement dévaluée par rapport au prix d'achat. Ces parcelles forment un tout qu'il n'est pas concevable de séparer.

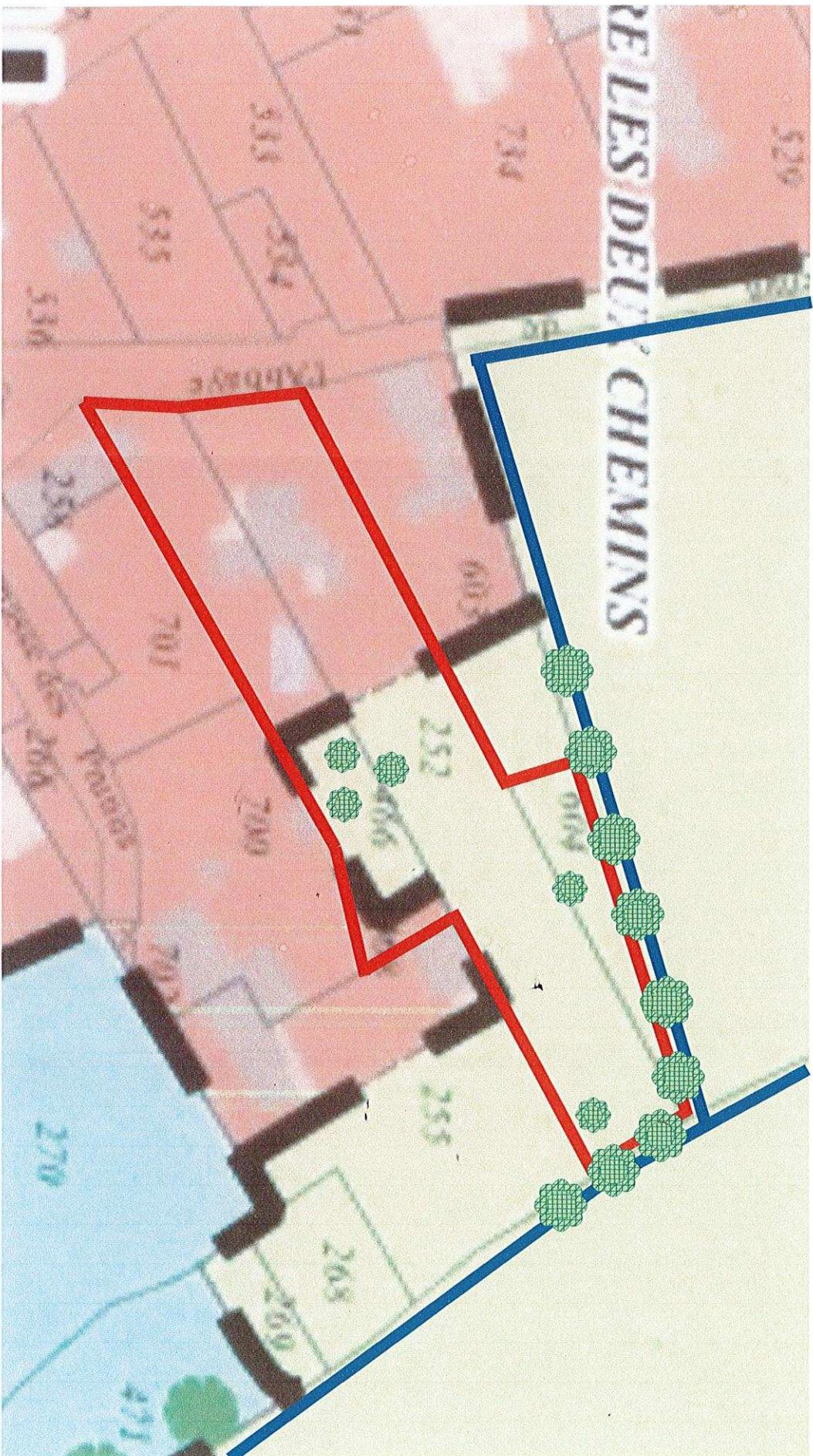
- le pourtour du terrain est totalement clôturé, bordé de haies, d'arbres générant une riche biodiversité et de fossés de drainage. Il n'existe aucun point d'accès pour rejoindre les terrains cultivés avoisinants.
- les dimensions des parcelles sont beaucoup trop réduites pour pouvoir accueillir une zone de culture agricole.

Il semble que ces propositions aient été prises de manière précipitée, sans réelles connaissances des lieux, visite physique préalable ou simplement consultation des propriétaires.

Nous nous tenons à votre disposition pour tous compléments d'informations que vous jugeriez utiles.

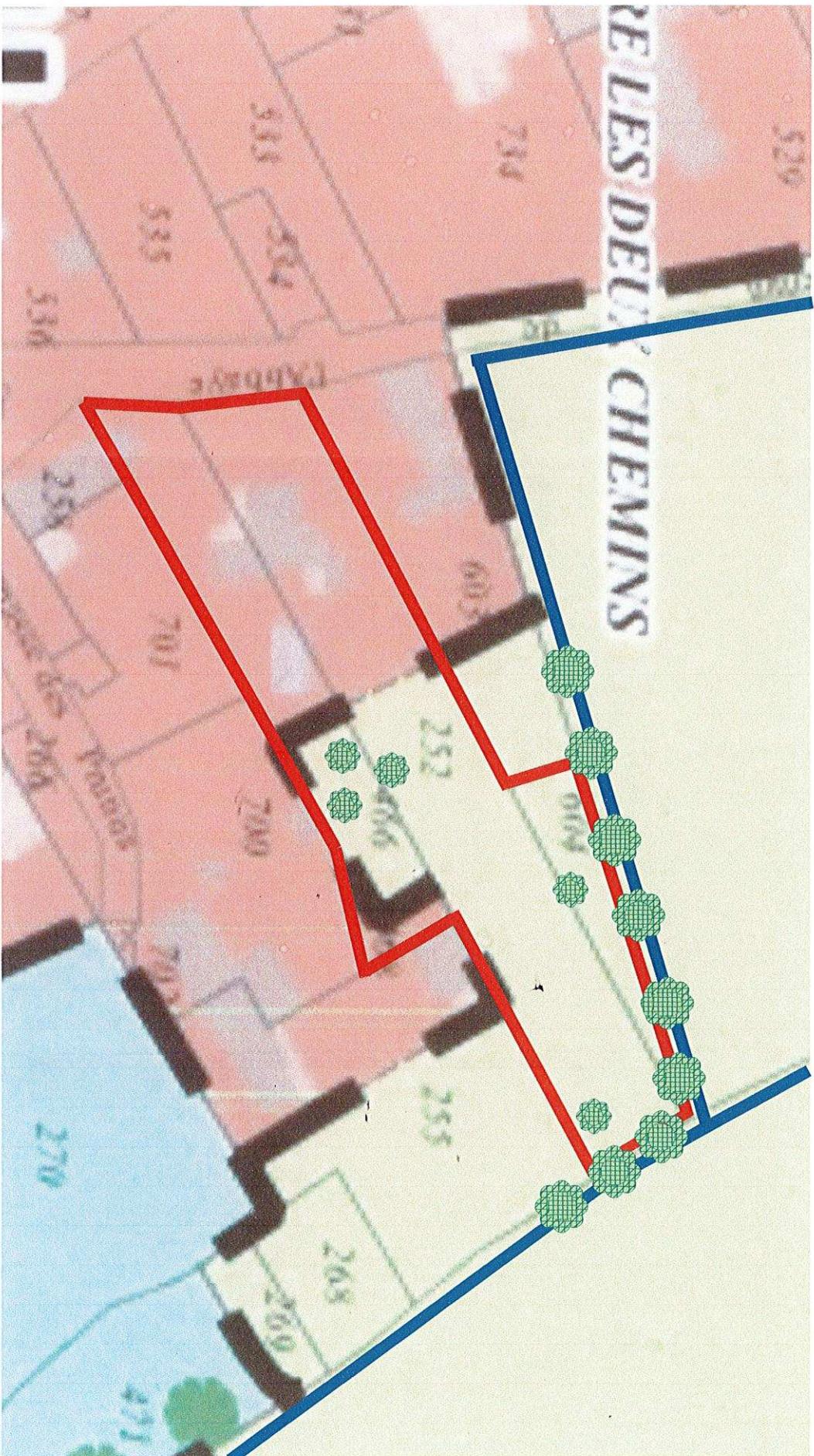
Comptant sur votre compréhension, je vous prie d'agréer nos sincères salutations.

Propriété Mmes LAPORTE / CAVENEL
Parcelles 466, 252, 468, 604



- Limite propriété, clôture
- Fossés de drainage
- Arbres

Propriété Mmes LAPORTE / CAVENEL
Parcelles 466, 252, 468, 604



Limite propriété, clôture

Fossés de drainage

Arbres

Observation n°87 (Mairie de Charron)

Déposée le 16 Novembre 2020 à 10:30

Par PAIN Joel

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Charron

Observation:

CHARR R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

① 16 Novembre (9h/12h)

Propriétaire des 2 parcelles AC0119 et AC022. nous souhaiterions qu'elles changent de ZONE, pour devenir constructible. Nous léguons ces deux parcelles à nos 2 filles. Nous précisons qu'elles n'ont jamais été inondées. Je souhaite que notre requête soit prise en considération.

M^{me} PAÏN Genevieve
64 rue des Groies
17230 CHARRON

M^{me} PAÏN SOËL
64 RUE DES GROIES
17230 CHARRON

Voir pièce jointe N°1

Pièce jointe N°1

Commune de Charbon

SIG AUNIS



Echelle : 1/3128

Date : 25 Mai 2020

Impression Cart'Aunis, outil SIG de Pays d'Aunis

Légende:

Limites communales

Parcelles cadastrales

Bâti - Cadastre

Numéro de parcelle

Habillage surfaces

Section

Cours d'eau

Nom de voie

Habillage linéaire

Routes principales

Zonages Urbanisme

Orientation B11 S

Bâti Cadastre

Dur

Léger

Type de route

Nationale

Départementale

Prescriptions PLU Surfaces

Données fournies à titre indicatif

EBC

Limitation construction/risque, n1

ER

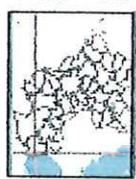
Pré ER équipements

OA

Éléments à protéger

Marge de recul

Documents d'Urbanisme à titre i



Source(s) : Cadastre - DGFIP - BD TOPO ©IGN 2008 - Documents d'Urbanisme à titre indicatif

Commentaire(s) : parcelles ACOM9 et AC22.

Observation n°88 (Mairie de Charron)

Déposée le 16 Novembre 2020 à 11:31

Par FAURE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Charron

Observation:

CHARR R2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

②) 17^u et 17^e Faire. Voulait savoir quel
était le jour dans laquelle se trouvaient leur projet
en jour V. - Pas de problème

Observation n°89 (Courrier)

Déposée le 17 Novembre 2020 à 08:41

Par BONNEAU / ANTHOUARD

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Cram-Chaban

Observation:

CRAM R2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Mardi 17 novembre 2020 de 8^h à 12^h

n°2 information BONNEAU Nathalie / ANTHOUARD Stéphane
courrier du 16/11/2020 + 2 plans de situation

Mercredi 18 novembre 2020 de 13^h30 à 18^h00 Néant

BONNEAU Nathalie
ANTHOUARD Stéphan
6 rue du vieux chêne
17170 CRAMCHABAN
06 68 24 29 73

Information n° 2

A Cram, le 16/11/2020,



Madame, monsieur,

Par la présente, je vous demande de bien vouloir envisager la révision de la zone urbaine de notre parcelle AB 466.

En effet, le mardi 10 novembre, j'ai rencontré le commissaire enquêteur à la salle des fêtes de Cram et au vu de ce qui est prévu à ce jour, nos futurs projets ne seraient plus réalisables.

Vous trouverez ci-joint un extrait du plan cadastral de notre parcelle avec les modifications que nous aimerions obtenir.

Je ne vous demande pas l'urbanisation de tout notre terrain mais un élargissement de la zone urbaine soit environ 170 m² sur la continuité de la maison ce qui correspond aujourd'hui à notre parking et nous laisserait la possibilité de construire un second garage étant donné que le portail de la propriété est à cet endroit. Et également environ 110 m² afin d'aller à l'angle de la parcelle AB 221 en vue de la construction d'une piscine enterrée.

Il s'agirait donc d'agrandir notre zone urbaine de 280 m². Sachant qu'à ce jour, vous avez mis la parcelle AB 234 en ZU alors qu'elle pourrait peut-être être classée en zone agricole étant donné qu'il s'agit d'un hangar de la CUITA.

Je vous demande de bien vouloir prendre en compte ma doléance et espère obtenir un avis favorable de votre part.

Je vous prie de croire, madame, monsieur, en mes sincères salutations.



Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
GRAM-CHABAN

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 12/11/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

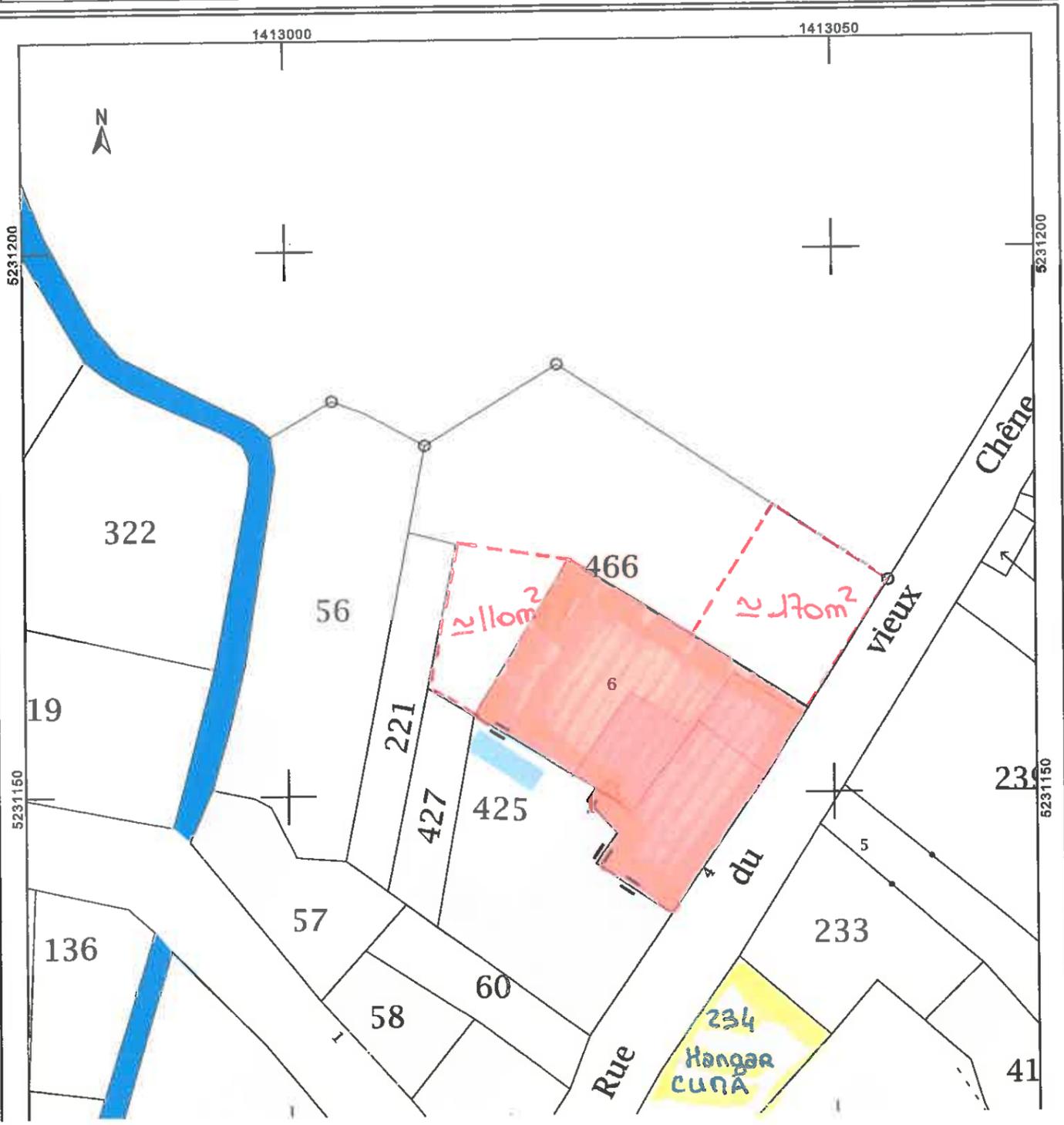
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

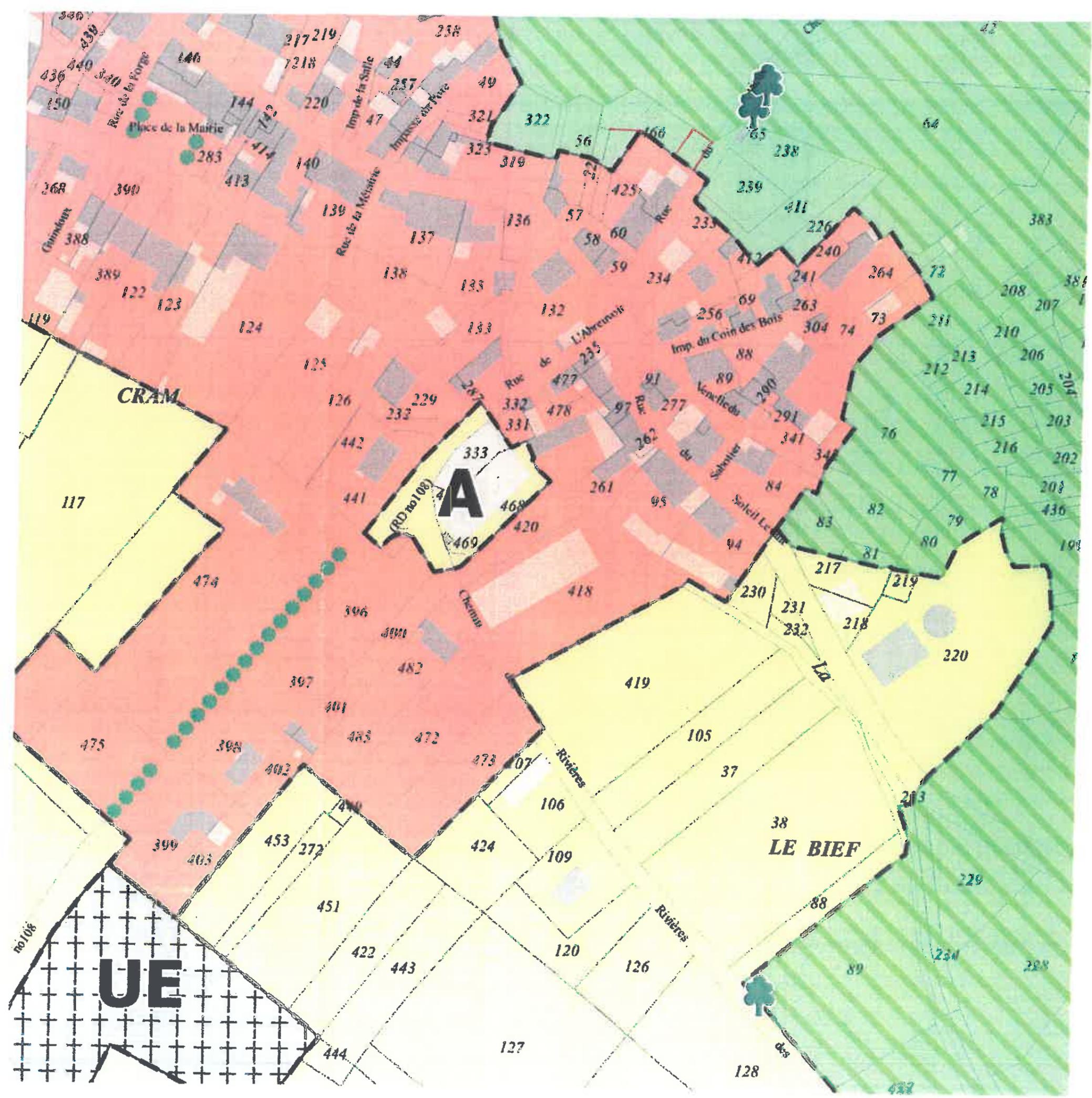
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly Réception sur RDV
17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-
rochelle@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Observation n°90 (Courrier)

Déposée le 19 Novembre 2020 à 08:44

Par LAMIAUD Françoise

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Cram-Chaban

Observation:

CRAM R3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Jeudi 19 novembre 2020 de 8^h à 12^h00

n°3 information LAMI AUD Française

Courrier du 18 novembre 2020 + 4 annexes

Madame Françoise Rambaud ép. Lamiaud
17 Grand'rue Le bourg
17170 CRAM-CHABAN

REÇU LE
19 NOV. 2020
Mairie de CRAM-CHABAN

Le 18 novembre 2020

**Objet : Avis sur le projet de zonage du PLUi(h)
Port des Gueux
17170 CRAM-CHABAN**

**Monsieur le maire
17170 Commune de Cram-Chaban**

J'ai pris connaissance du projet de PLUi(H) de la Communauté de Communes Aunis Atlantique en ce qui concerne le hameau du Port des Gueux (Annexe 1 : plan de situation), puisque j'y possède des parcelles, et tiens à y apporter les remarques suivantes

Le projet de PLUi (H) (cf. Annexe 2), en ce qui concerne la zone notée A (Annexe 3) ne tient pas compte, ni de la situation cadastrale, ni de la simple logique. En effet, même si le cadastre informatisé ne les figure pas, la parcelle autrefois référencée 51 a été divisée en deux le 20 octobre 2006, sous les numéros 155 et 156, et enregistré par le centre des impôts fonciers de La Rochelle le 28 mars 2006. La parcelle 156 a ensuite obtenu un certificat d'urbanisme et bénéficie d'une alimentation en eau au moyen d'un regard. Or, la limite entre les zones classées U (teinte rouge) et N (teinte verte) ne répond pas à une logique simple, puisqu'elle traverse les deux parcelles (cf. annexe 2). **Je demande donc que cette limite soit déplacée au moins jusqu'à la parcelle 32, et même – ce qui serait parfaitement cohérent – jusqu'à la parcelle adjacente 144, qui est elle classé U., évitant ainsi, à l'avenir, une dent creuse qui n'a guère de sens.**

Le même projet de PLUi (H), en ce qui concerne la zone notée B (Annexe 3), ne tient pas plus compte du contexte foncier. En effet, les parcelles notées 161 (classée U) et 162 (classée A) sont le produit de la division d'une parcelle unique autrefois référencée 28 (a et b). La parcelle 162 avait non seulement obtenu un certificat d'urbanisme, mais elle avait fait l'objet d'une demande d'alignement et est alimentée en électricité, ce qui ne serait naturellement pas le cas si elle était réellement à usage agricole. **Ici aussi, le zonage A prévu par le PLUi(H) est sans rapport avec la réalité de la zone située entre le chemin du Mignon et celui des Terres Rouges (cf. annexe 4), ce qui explique ma demande de modification.** Elle « ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements » (cf. art. 122-2 du Code de l'Urbanisme).

Je remercie par avance les élus qui voudront bien se préoccuper de ces demandes qui me semblent de simple bon sens, parce qu'elles résultent d'une connaissance intime du terrain considéré.

Françoise RAMBAUD

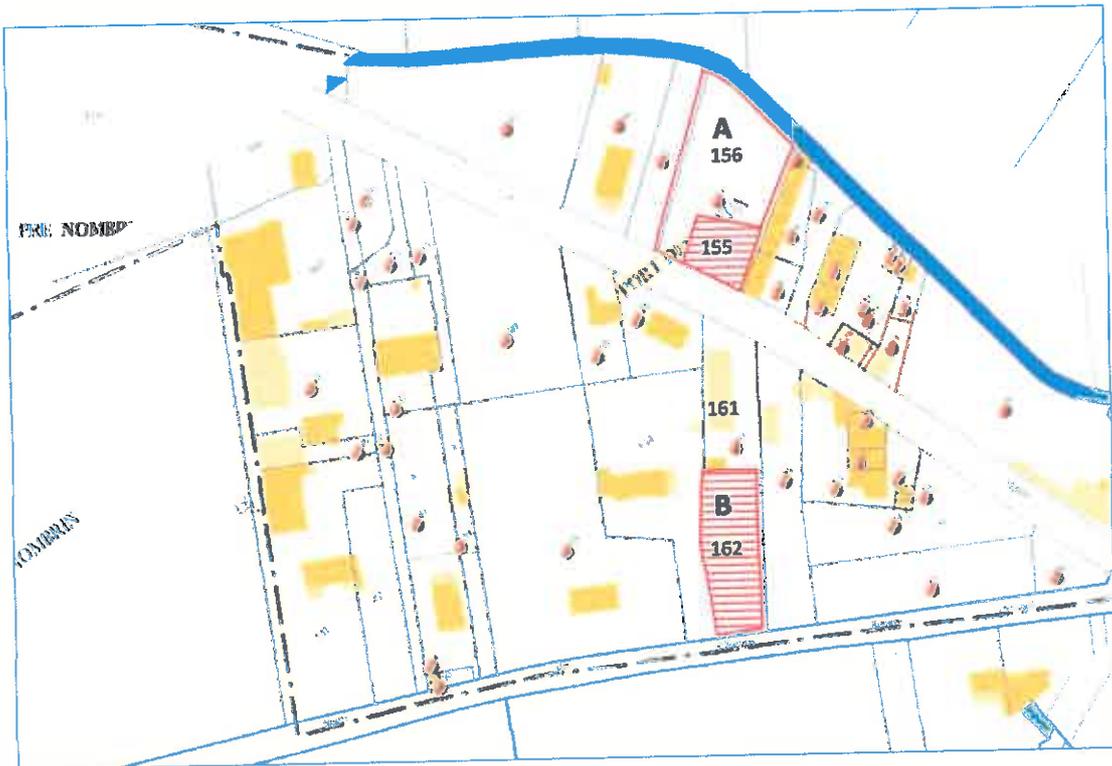


Annexe 1 : Plan de situation





Annexes 2 (supra) et 3 (infra)





Annexe 4 : Il est clair que la parcelle 162 (et même ce qui l'entoure), contrairement à ce qu'affirme le zonage prévu par le projet de PLUi(H) pour le hameau du Port des Gueux (Cram Chaban), n'a plus rien de véritablement agricole, si ce n'est la présence de quelques hangars.

Observation n°91 (Mairie de Saint-Cyr du Doret)

Déposée le 18 Novembre 2020 à 09:52

Par COUTAUCHAUD Bernardette

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Cyr du Doret

Observation:

ST CYR R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Observations de M⁽¹⁾

6-18/11/2020

- ① Madame COUTAUCHAUD.
parcelle ZC N°1h1 classée en A.
Je conteste ce classement voir courrier joint



Madame Bernadette COUTAUCHAUD
1 Place Cramahé
17170 SAINT CYR DU DORET

Le 18 novembre 2020
SAINT CYR DU DORET

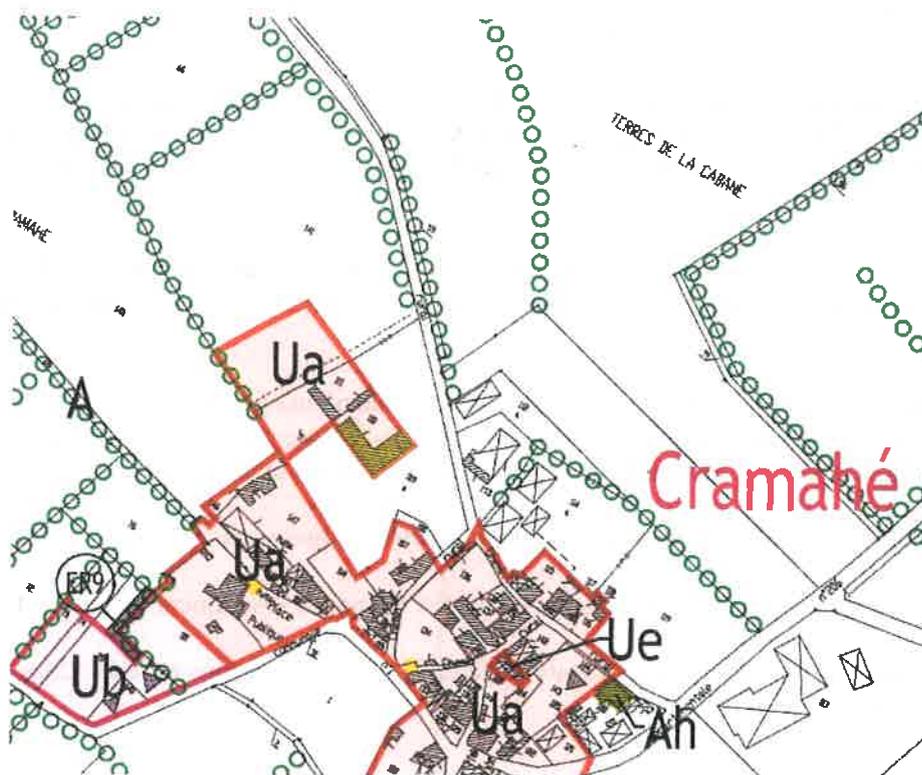
Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique concernant le PLU en cours d'élaboration

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire d'une parcelle initialement cadastrée Section ZC n°141 d'une superficie de 28.656m² située sur la commune de SAINT CYR DU DORET au lieu-dit CRAMAHE. Cette parcelle est actuellement située pour la majeure partie en zone agricole du PLU en vigueur.

Toutefois, une partie de la parcelle, pour une superficie de 3.700m², est actuellement située en zone Ua du PLU en vigueur c'est-à-dire « secteur d'urbanisation dense du bourg et des hameaux » en l'espèce le hameau de Cramahé.

Il s'agit d'une partie de la parcelle ZC 141 situé dans le prolongement des constructions situées sur les parcelles ZC 110 et ZC 111. Il s'agit de la parcelle ZC 141p, après division.



Je constate que le projet de PLUi classe l'intégralité de la parcelle initiale ZC 141 en zone agricole (y compris ZC 141p). Par suite, au terme du règlement, les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux sont interdites sauf à être liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Il est évident que ce changement de zonage impacte la valeur de la parcelle ZC141p alors même que cette dernière était en vente et que plusieurs propositions avaient d'ores et déjà été formulées. Un compromis a même été signé mais le changement de zonage envisagé bouleverse la situation qui se trouve désormais bloquée.

D'ailleurs, un sursis à statuer m'a été opposé suivant arrêté du 23/06/2020 à la demande de permis de construire déposée en vue de l'édification sur la parcelle ZC 141p d'une maison individuelle d'habitation.

Le classement en zone A de l'intégralité de la parcelle ZC 141 et donc de la parcelle issue de la division ZC141p actuellement zonée Ua me semble erroné et une erreur d'appréciation de la situation a manifestement été commise.

En effet, le classement de cette parcelle en zone agricole n'est absolument pas justifié :

- Aucun élément ne justifie une telle modification du zonage,
- La parcelle est située à proximité immédiate de parcelles déjà construites,
- Le maintien en zone Ua se révèle en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols,
- - La partie constructible concerne moins de 13% de la parcelle,
- L'identification des bâtiments voisins en sites bâtis remarquables en application de l'article L151-19 n'est pas un obstacle au maintien du zonage actuel,
- Le maintien en zone Ua permet de développer l'habitat dans l'enveloppe urbaine existante du hameau de Cramahé. D'ailleurs au terme de son avis en date du 6/12/2019, la commune de SAINT CYR DU DORET a déploré la limitation de la zone à urbaniser alors même que se développaient les bourgs.

Il convient de prendre en compte la spécificité de la commune de SAINT CYR DU DORET qui se caractérise par une urbanisation multipolaire s'appuyant sur des noyaux existants tel que le hameau de CRAMAHE.

Le maintien de la parcelle ZC 141p en zone constructible n'aura pas pour conséquence une urbanisation diffuse ou un éparpillement de l'habitat qui serait une extension de l'urbanisation consommatrice d'espaces fonciers mais le développement d'un noyau d'ores et déjà existant.

Ni la qualité paysagère, ni l'activité agricole ne seront compromises.

Compte tenu de ces éléments, le classement zone A me paraît absolument injustifié et erroné.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mes observations et vous adresse mes salutations respectueuses.

Madame COUTAUCHAUD



1



Bonjour Madame Coutauchaud,

Voici la liste en date du 20 Juillet 2020 des acquéreurs vivement intéressés et solvables concernant votre terrain de 3 700m² constructible non viabilisé à Cramahé, cadastré ZC141.

Ils sont actuellement dans l'attente du déblocage de la situation.

- Me TEXEIRA (06.79.88.38.53) pour projet d'exploitation de bambou et ainsi vivre dessus
- Me MARIOTTE (06.64.36.21.99) et Mr MARTINEZ (06.98.37.10.04) pour projet de salle de mariage, construction bois avec salle de réception en verrière. Le but étant d'être en adéquation avec la nature.
- Me LESCUYER (06.16.38.22.11) marchande de biens sur La Rochelle avec son conjoint. Construction de 3 à 4 maisons pour louer à des personnes avec des chevaux.

Bonne réception et au plaisir !

Cordialement
Laëtitia MAUPIED
IMMOLIAISON

Observation n°92 (Mairie de Saint-Cyr du Doret)

Déposée le 18 Novembre 2020 à 10:00

Par POUPARD Claude

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Cyr du Doret

Observation:

ST CYR R2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.



② Madame E. AILLÉ et Monsieur POUPARD Claude
propriétaire en indivision avec ses 2 frères, Monsieur
POUPARD constaté que sa parcelle N° 2 N 46 n'est pas
constructible que sur 77,41 ares (elle est visée
par l'OAP N° 1) sur les 2 ha de la parcelle.

② M.

Observation n°93 (Mairie de Saint-Cyr du Doret)

Déposée le 18 Novembre 2020 à 10:57

Par MAROT Claude

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Cyr du Doret

Observation:

ST CYR R3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

(3) Monsieur et Madame PAROT Claude
contestent le classement en A de leur parcelle, hameau
de NORVINS. parcelle N° 52.

[Signature]

[Signature]

Observation n°94 (Mairie de Saint-Cyr du Doret)

Déposée le 18 Novembre 2020 à 10:59

Par COLIN Gisèle

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Cyr du Doret

Observation:

ST CYR R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

④ Madame COLIN. Giste

Je suis propriétaire de la parcelle n° ZN89, classée en A dans le PLU. Cette parcelle a obtenu 2 permis de construire - Je conteste son classement en A ma demande est soutenue par Madame le Maire les 2 permis de construire n'ont pas abouti (pb de financement, et le deuxième décès). Le projet serait déjà effectif si on n'y avait pas eu ces contre-temps.

Colin

Observation n°95 (Mairie de Saint-Cyr du Doret)

Déposée le 18 Novembre 2020 à 11:02

Par KRAL

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Cyr du Doret

Observation:

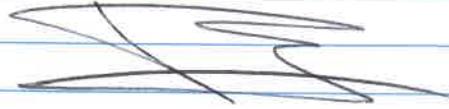
ST CYR R5

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

⑤ M RAL. "SCI MARGOTUN"

Je suis propriétaire des parcelles N° 133 134 142 143
144-145-146 et 133 134. et je conteste le classement en A
de ces parcelles dans le nouveau PLU, en son figuration
de dent creuse. des CU ont été déposés il y a 1 mois.
~~et d'adresses cadastrales.~~



Observation n°96 (Mairie de Longèves)

Déposée le 19 Novembre 2020 à 09:06

Par LEROY Stéphane

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Longèves

Observation:

LONG R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

① M^r ZÉROY Stéphane 10 Rue des Ouches 17230
LONGEVES

vu la situation des parcelles mitoyennes AD 15,
AD 8 et AD 6.

il existe un passage commun AD 12 pour
desservir la parcelle AD 15, AD 8 et AD 6.

je demande à ce que ces parcelles passe en Ue

Observation n°97 (Mairie de Longèves)

Déposée le 19 Novembre 2020 à 09:49

Par JARRY Bruno

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Longèves

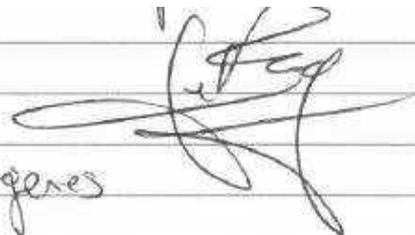
Observation:

LONG R2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

② MR JARRY Bruno



14 rue des OUCHES 17230 Langenes

vu la situation des parcelles voisines, je demande
l'agrandissement de la zone constructible à la
parcelle AD6 dont je suis propriétaire et ainsi
que mes voisins AD 8 et AD 15



Observation n°98 (Mairie de Longèves)

Déposée le 18 Novembre 2020 à 10:10

Par SOUCHET Catherine

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Longèves

Observation:

LONG R3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

③ Mme Touchet Catherine

10 rue du moulin

4D 82 La Motteville

Je souhaiterais qu'une partie de cette parcelle de
1000 m² puisse être constituée
adossée dipi construite n° 79.



Observation n°99 (Mairie de Longèves)

Déposée le 19 Novembre 2020 à 10:12

Par LAIDIN Sylvia

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Longèves

Observation:

LONG R4.

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

(4) M^{me} LAIDIN SYLVIA 16 rue des moulins 17230 LONGEVES
Je souhaite que les parcelles cadastrées AD27 et AD28
restent en jardin.

~~Laidin~~

Observation n°100 (Mairie de Longèves)

Déposée le 19 Novembre 2020 à 11:13

Par ROCHARD

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Longèves

Observation:

LONG R5.

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

~~un~~

(15) M⁺ et M^{me} Richard 26 rue du Fief Joli.
Nous souhaitons que les parcelles 42,
39, 41 situées à proximité du Terrain de
Sport soient constructibles immédiatement
pour les mettre en vente. Ces terrains sont
à acheter et adossés de propriétés bâties.

~~Richard~~ E. Richard

Observation n°101 (Mairie de Longèves)

Déposée le 19 Novembre 2020 à 14:32

Par GALLAIS René

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Longèves

Observation:

LONG R6

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

6 ~~cahier reçu le 19.11.2010. M. René GALAIS - 348 rue de la Villeneuve.~~
à M. OI 290 CROTTET.

René GALLAIS
548 rue de la Villeneuve
01290 Crottet
Tel 03 85 31 56 34 06 09 56 24 42
Email sylviepral@orange.fr

Reçu le
19 NOV. 2020
Mairie de Longèves

le 16 novembre 2020

Monsieur LECORGNE
Maire de Longèves
Monsieur le Commissaire enquêteur
17230 Longèves

Fait en triple exemplaires
Envoi en courrier suivi n°3Y 001 324 8465 5

Objet demande de recodification du PLUI-H de mon terrain n°AD8

Monsieur le Maire, Monsieur le Commissaire enquêteur,

A la suite d'un entretien téléphonique avec Monsieur Stéphane Le Roy, à qui ma mère (Madame Laurence René) a vendu une maison avec terrain ,10 rue des Ouches à Longèves (il y a de nombreuses années)et après avoir pris connaissance de l'élaboration du plan local d'urbanisme et des réunions publiques qui s'y rapportent (auxquelles , malheureusement je ne pourrais assister,compte tenu de la distance (+de 500 kms) et de mon âge, je souhaiterais que mon terrain AD8 soit recodifié.

Les terrains autour du mien étant construits, je vous confirme mon espoir de voir mon terrain classé en zone constructible et donc de recodifier mon terrain AD8 en **U** au lieu de **A** comme il l'est actuellement.

Je précise qu' un chemin commun désert mon terrain AD8 par la parcelle AD12, qu'il n'est donc pas enclavé.

Souhaitant très sincèrement que les demandes de messieurs S.Le Roy, B.Jarry et la mienne puissent trouver une issue positive le plus rapidement possible.

Je vous remercie, par avance,monsieur le Maire,monsieur le Commissaire enquêteur de l'attention que vous porterez à ce dossier et vous prie de croire à mes salutations sincères.

René GALLAIS





Observation n°102 (Mairie de Taugon)

Déposée le 19 Novembre 2020 à 09:30

Par BOUISSON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Taugon

Observation:

TAUG R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

① M^{me} BOUISSON.

propriétaire de la parcelle N° 1364 classée en N.
dans le nouveau PLU : je conteste ce classement
et je souhaite un nouvel examen du classement de
cette parcelle, bordée sur 2 côtés de fossés d'assainissement
des eaux. Cette parcelle n'a jamais été inondable.
voir mon courrier en date du 18 Août 2020 adressé à
la CDC.



Observation n°103 (Mairie de Taugon)

Déposée le 19 Novembre 2020 à 10:02

Par GANNE Catherine

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Taugon

Observation:

TAUG R2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

② M^{me} GANNE Catherine (ancienne Maire)

L'économie principale de la commune est l'agriculture.
Je conteste le choix de l'emplacement de la zone 1AU
(OAP No1) qui ampute des terrains agricoles.
Je suggère que cette emprise soit remplacée par
des terrains déjà devenus par la voirie, eau,
électricité, téléphone et le ramassage des ordures
ménagères : rue du rivraud au Nord de la commune.
quels exploitants agricoles pourraient être intéressés
par ces parcelles intesticielles clouées en N et A
départ et d'arrivée de la rue du Rivraud? Comment
respecter dans ces conditions les contraintes de
bandes de non traitement entre les maisons?



Observation n°104 (Mairie de Taugon)

Déposée le 19 Novembre 2020 à 10:15

Par PELLETIER

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Taugon

Observation:

TAUG R3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

③ M. et Mme PELLETIER, propriétaires de la parcelle n° 13h5 classée en N dans le nouveau PLU; nous contestons ce classement

J. Pelletier

Observation n°105 (Mairie de Taugon)

Déposée le 19 Novembre 2020 à 10:34

Par GENAUZEAU Francis

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Taugon

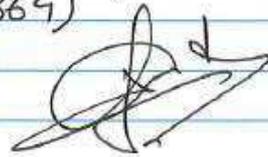
Observation:

TAUG R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

④ Mr GENAUZEAU Francis
propriétaire de la parcelle N° 368-369 et 70
je conteste le classement en A de ces parcelles
anciennement constructibles (la 369)



Observation n°106 (Mairie de Taugon)

Déposée le 19 Novembre 2020 à 11:05

Par GENAUZEAU Christian

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Taugon

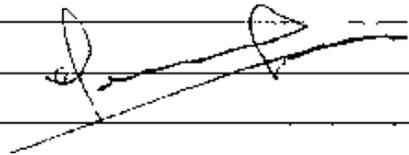
Observation:

TAUG R5

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

⑤ Pr. Pierre GENAUZEAU Christian ^{niveau d'}
pose la question de savoir à quel ^{niveau d'} est
retenu pour définir la zone inondable (je n'ai
jamais vu d'inondation sur cette zone).
quelles ont été les conditions de constatation?
En zone Ap, peut-on construire un site rural?



Observation n°107 (Courrier)

Déposée le 18 Novembre 2020 à 10:07

Par CHAPRONT David

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

CDC RC4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

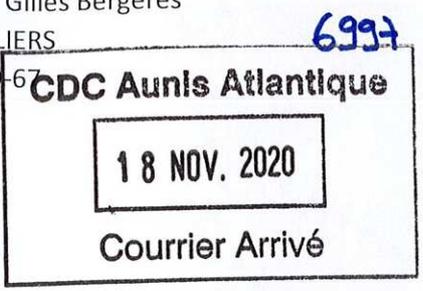
2 documents joints.

le 18 novembre 2020

② Courrier reçu de M et M^{me} Chapron

4

Monsieur et Madame David CHAPRONT
31 rue de la Gilles Bergères
17540 ANGLIERS
05-46-37-59-67



Monsieur le Président de la commission
d'enquête publique PLUI-H

Communauté de Communes Aunis Atlantique
113, route de La Rochelle - CS 10042
17230 MARANS

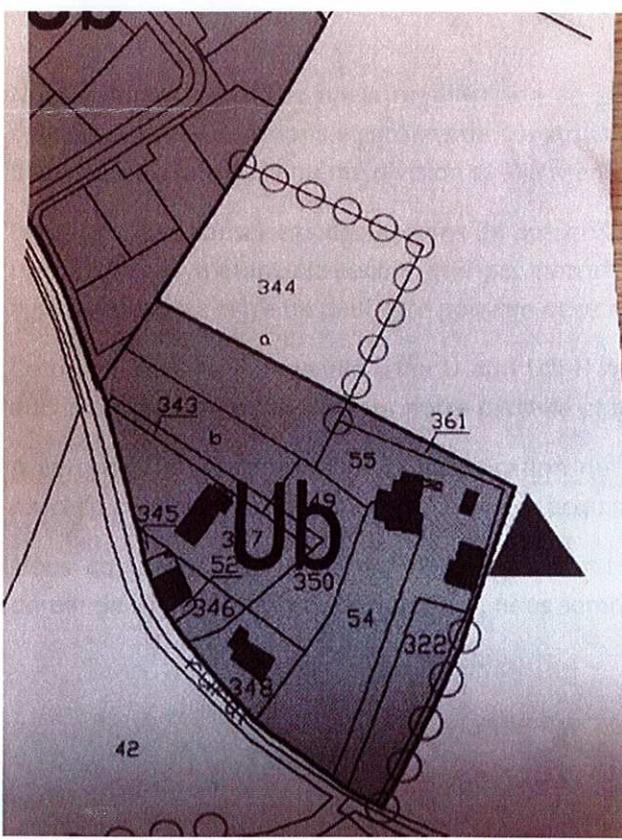
A Angliers,
Le 11 novembre 2020.

Lettre en recommandé avec AR

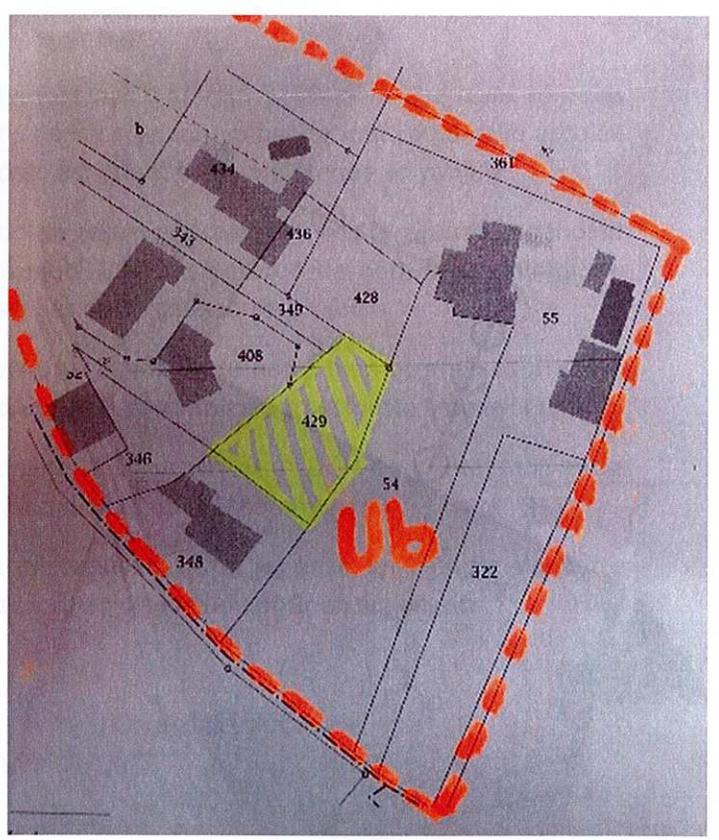
Objet : Demande du retour du zonage du PLU modifié au PLUI – parcelle cadastrée B429

Monsieur le Président,

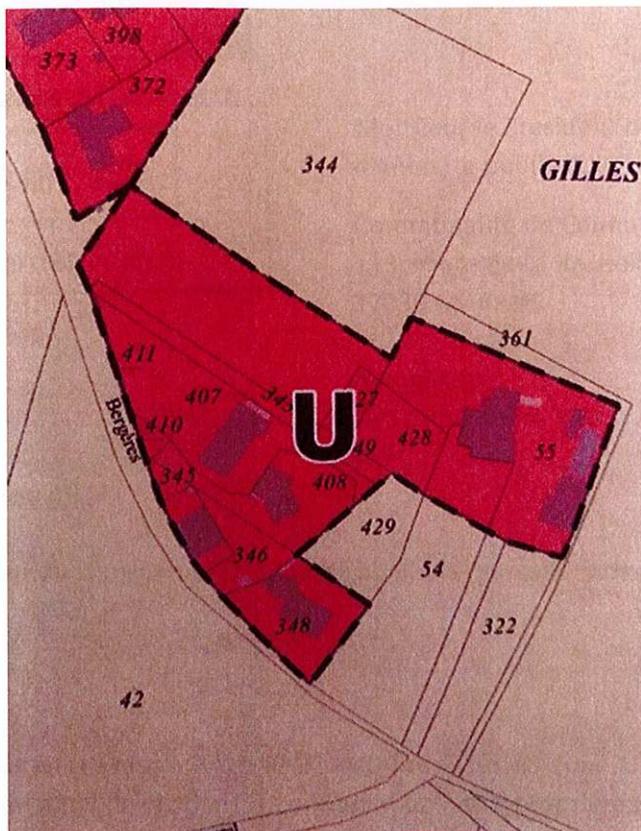
Nous avons acquis un terrain cadastré B429 le 21 octobre 2016 en zone Ub au PLU communal de la commune d'Angliers. Cette parcelle est dans la continuité de notre propriété cadastrée B348. (cf : documents ci-dessous).



Extrait PLU en cours



Extrait cadastre à ce jour



Proposition PLUI-H

Nous sommes pénalisés sur la modification du zonage de notre terrain B429 alors que nous sommes entourés de constructions et projets de constructions dans cette zone d'habitation. La parcelle accolée B428 acquise lors de la même division et à la même date est quant à elle maintenue en zone U.

Nous sommes conscients des besoins de préservation de terres agricoles sur nos territoires cependant notre parcelle n'étant accessible que par notre propriété B348 et entouré de bâti, une exploitation agricole de cette terre ne peut être possible et ce n'est pas notre souhait de projet.

Ce découpage de la nouvelle zone U au PLUI-H dévalorise la valeur de notre bien et nous contraint à aucun aménagement de bâti sur notre parcelle et réduit notre patrimoine à transmettre à nos enfants.

A cet effet, nous demandons la modification du zonage U du projet de PLUI-H en y intégrant notre parcelle B429 comme elle était lors de notre acquisition fin 2016 au PLU communal.

Nous comptons, Monsieur le Président, sur votre bienveillance pour la prise en compte de notre demande et dans l'attente de votre lire, nous sommes à votre disposition pour en échanger.

Cordiales salutations.

M^{me} CHAPRON T

M^r

Copie à Monsieur Didier TAUPIN
Maire de la Commune d'Angliers

Observation n°108 (Mairie de La Laigne)

Déposée le 20 Novembre 2020 à 10:09

Par PREUSS Bernard

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

LA LA R11

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

VENDREDI 20 NOVEMBRE DE 8H à 12h30.

M^r & M^{me} PREUSS déposent ce jour un courrier noté (11)

Monsieur et Madame PREUSS Bernard

22, rue de la Guédivière

17170 LA LAIGNE

Le 20 novembre 2020

11

COURRIER "ARRIVÉE"
Le 20 NOV. 2020
Mairie de LA LAIGNE

à

Madame, Messieurs les commissaires enquêteurs

PLUiH Commune de La Laigne

1ères remarques après consultation du dossier soumis à enquête publique,

Propriétaires de la parcelle A 297 située, 22, rue de la guédivière, pour une surface de 3872 m2, nous découvrons que celle-ci a été amputée d'un tiers de sa constructibilité.

Nous avons acquis cette parcelle en nous projetant sur l'avenir et notre vieillesse.

Ayant des projets sur cette parcelle, (résidences partagée, construction en Bimby « buildinmy backyard » construction dans mon jardin, etc.) aujourd'hui en suspend en raison de la période Covid 19 et de l'incertitude économique, nous demandons que cette parcelle reste constructible sur sa globalité. Nos projets visaient à un accroissement doux de la population du village, respectant sa diversité, sa ruralité, les contraintes de desserte (2 accès sur la rue de la guédivière) et d'intégration dans le bâti existant.

La partie rognée (notre jardin potager) pour devenir terrain agricole (zone A) ne pourra jamais être cultivée en terre agricole car très enclavée. Réduire la partie constructible pour augmenter artificiellement des surfaces agricoles en prenant des miettes dans l'assiette foncière de cette partie du bourg est illogique et ne sert qu'à compenser les parties agricoles sacrifiées pour implanter des logements (projet de zone 1 AU).

En conséquence, nous demandons que la parcelle A 297 reste constructible dans son entièreté.

Annie Preuss

Bernard Preuss

Observation n°109

Déposée le 21 Novembre 2020 à 11:11

Par flogeac isabelle

197 rue maréchal Foch

45370 Cléry Saint André

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

Veillez prendre en compte les observations en 8 pièces jointes

8 documents joints.

Cécile ANNOOT

Avocat Associé
ca@loyas-associes.fr

Thierry CARON

Avocat Associé
tc@loyas-associes.fr

Marie-Stéphanie SIMON

Avocat Collaborateur
tc@loyas-associes.fr



Commission d'enquête publique

Orléans, le 18 novembre 2020

Nos réf. : 20.012 - CONSULTATION 2020 CA - CA/CA

Objet : Observations sur le projet d'élaboration du PLUiH

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

J'ai pris connaissance des documents portés à la connaissance du public à l'occasion de l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUiH) de la communauté de communes Aunis Atlantique.

Vous trouverez ci-dessous les observations dont ma cliente, Madame Isabelle FLOGEAC, souhaitait vous faire part et que vous voudrez bien annexer au registre d'enquête.

I - Contexte

Madame Isabelle FLOGEAC est propriétaire d'un terrain supportant un ensemble immobilier de 62 pièces, représentant une superficie de 2.180 m², situé sur 2 hectares de terrain, Route nationale 11 à Benon (parcelle cadastrée n° B131).

Pièces n° 1 et 2

Madame FLOGEAC a cessé l'exploitation de son hôtel en 2018 et cherche à vendre les murs de cet ensemble hôtelier situé en 4^e ceinture.

II - Zonage actuel

La parcelle B131 est actuellement située en zone Ub du plan local d'urbanisme de la commune de Benon.

Pièce n° 3

Il s'agit d'une zone urbaine, c'est-à-dire « correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (p. 4 du règlement du PLU).

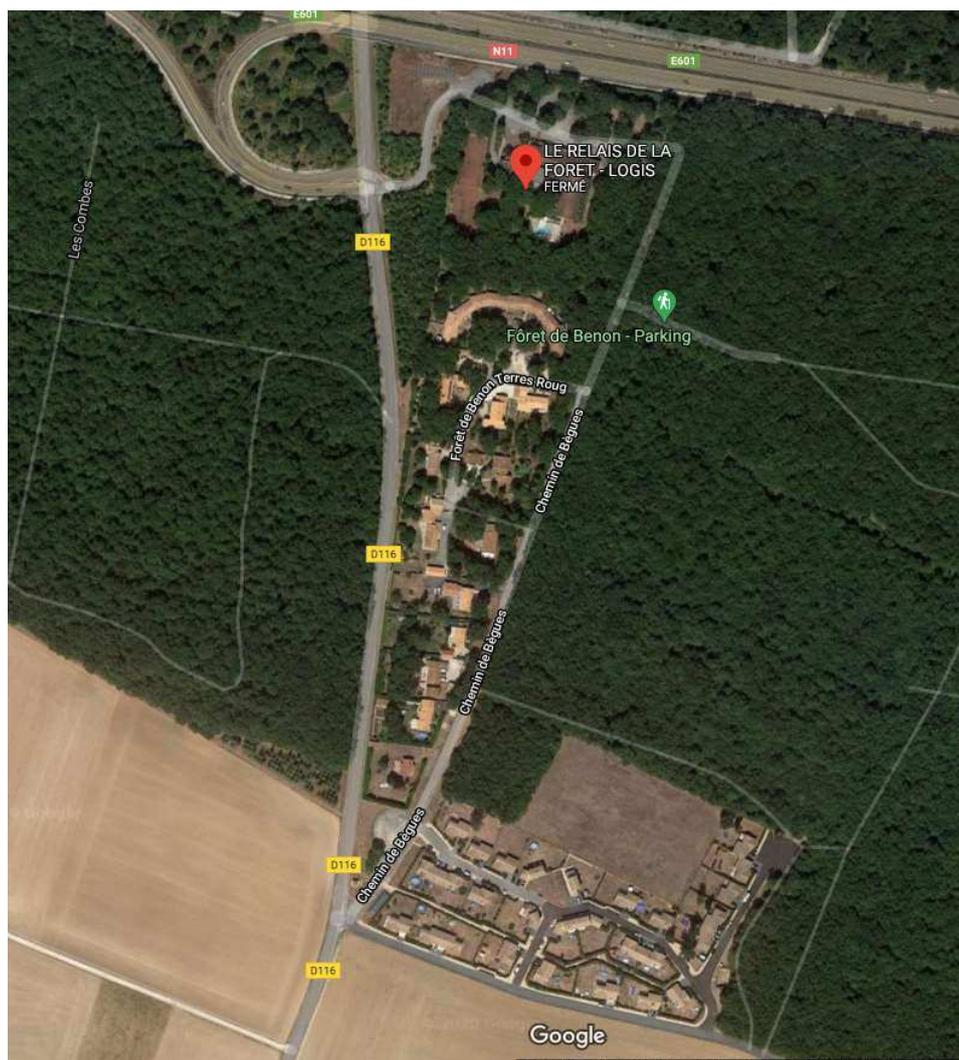
Plus précisément, le secteur Ub correspond à un « secteur urbain à caractère peu dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat » (p. 10 du règlement du PLU).

Les possibilités de construction y sont relativement libres :

- L'article U1 n'interdit que les occupations et utilisations du sol avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine à dominante d'habitat, les nouvelles constructions destinées aux activités agricoles, les installations soumises à autorisation, les parcs d'attraction, les garages et dépôts de véhicules et les campings caravaning, ce dont il résulte que toutes les autres occupations et utilisations sont en principe admises ;
- L'article U9 relatif à l'emprise au sol ne prévoit aucune limitation.

Pièce n° 4

Ce zonage en zone urbaine est normal compte tenu des caractéristiques des terrains qui accueillent un petit habitat pavillonnaire.



III - Zonage envisagé

A l'occasion de l'élaboration du PLUiH, la communauté de communes Aunis Atlantique envisage de modifier le zonage, et de classer les parcelles en zone naturelle, plus précisément en NT1 – zone naturelle portant un projet spécifique.

Pièce n° 5

Les parcelles constitueront un STECAL (secteur de taille et capacités d'accueil limitées), au sein duquel certaines constructions ou installations pourront être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

Ce STECAL est justifié dans le rapport de présentation (p. 83, Rapport de Présentation – Justificatif).

En zone NT1, **seule la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »¹ reste autorisée** par le projet de règlement (pp. 81 à 83 du projet de règlement).

Les possibilités de construction sont en outre extrêmement limitées puisque l'article NT 4.5 prévoit que « *l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 50 m²* » (p. 82 du projet de règlement).

Pièce n° 6

IV - Demande de modification du projet de classement

Ce nouveau zonage rend illusoire la cession de l'ensemble immobilier dont Madame FLOGEAC est propriétaire, dès lors qu'un hôtel en 4^e ceinture n'intéresse pas les investisseurs, ainsi qu'en témoigne le fait que le bien n'a pas été vendu depuis 2018.

Si plusieurs acheteurs se sont présentés, ils ont été découragés par l'évolution des règles d'urbanisme telles qu'elles viennent d'être rappelées, puisqu'elles interdisent :

- Un changement de destination ;
- Une démolition suivie d'une reconstruction d'une même superficie.

Les modifications sollicitées sont les suivantes.

➤ Maintien du zonage antérieur

Il ressort du rapport de présentation que le hameau des Eprinchards situé dans la forêt de Benon, comptant pourtant plus de 30 bâtis et un important ensemble hôtelier, a été

¹ Il faut noter déjà que la dénomination de cette sous-destination a été modifiée par le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 : il s'agit désormais des « *hôtels et autres hébergements touristiques* » (article R. 151-28 du code de l'urbanisme).

exclu du zonage U « pour des raisons patrimoniales, paysagères ou environnementales liées à la Trame Verte et Bleue » (p. 17, Rapport de Présentation – Justificatif).

Maintenir le hameau des Eprincharuds en zone urbaine et n’y autoriser des constructions nouvelles que par densification et non par extension, dans le zonage limité qui existait auparavant, ne portera pas atteinte à la forêt de Benon.

➤ **Élargissement des destinations et sous-destinations autorisées**

Madame FLOGEAC demande que les destinations et sous-destinations suivantes soient autorisées dans le STECAL en cause :

- **Dans la destination « Habitation » :**

- **la sous-destination « Logement »**, les terrains – déjà urbanisés – pouvant tout à fait **accueillir des logements sous la forme d’un petit habitat pavillonnaire** comme c’est le cas au sud du secteur ; l’article L. 151-13 du code de l’urbanisme prévoit ainsi expressément que des « constructions » peuvent être autorisées dans les STECAL ; cela permettrait de **densifier le petit groupe de constructions déjà existantes pour lutter contre l’étalement urbain** ;

sans même envisager la démolition de l’ensemble immobilier existant, il pourrait tout à fait être transformé en immeuble d’habitation collective, en une résidence de standing avec des prestations haut de gamme ; le projet actuel de PLUiH l’interdit, sans qu’une telle interdiction ne soit justifiée par les objectifs poursuivis ;

- à tout le moins, **la sous-destination « Hébergement »**², **l’ensemble hôtelier pouvant être transformé en résidences ou foyers avec service**. Madame FLOGEAC a déjà été contactée en ce sens par des investisseurs qui souhaitaient transformer l’hôtel en résidence senior notamment. Or le projet de PLUiH ne le permet pas.

La création d’une résidence sénior répondrait en outre aux objectifs présentés dans le projet d’aménagement et de développement durable, à savoir favoriser la création d’emplois (p. 14, PADD, Orientation 1).

² « La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l’hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie » (article 2 de l’arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions)

- **Dans la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », la sous-destination « Bureau »** : l'ensemble immobilier peut en effet être transformé en espace de bureaux, coworking notamment, avec services associés (conciergerie, restauration d'entreprise...). Rien ne s'y oppose.

Le type d'urbanisation du secteur NT1 identifié par le projet de PLUiH (c'est à dire une zone pavillonnaire déjà construite) et la desserte par les réseaux et équipements collectifs rendent tout à fait admissibles les destinations et sous-destinations ainsi envisagées.

Une telle modification ne dénaturerait pas le paysage environnant et ne porterait pas atteinte à la zone naturelle au sein de laquelle se trouve le STECAL en cause.

Comme le souhaitent les auteurs du PLU, les destinations rappelées ci-dessus, et notamment une résidence ou foyer avec service (pour les seniors par exemple) n'entraîneraient pas « de nouvelle consommation foncière » (p. 17, Rapport de Présentation – Justificatif).

La destination autorisée en zone NT1 doit donc être légèrement modifiée pour intégrer les destinations ci-dessus.

Il est bien évident qu'une si petite modification ne porterait pas atteinte à l'économie générale du projet de PLUiH tel qu'il a été soumis à enquête publique.

➤ **Élargissement des règles volumétriques et d'implantation**

L'article L. 151-13 du code de l'urbanisme relatif aux STECAL dans les zones naturelles prévoit que « *les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions* » précisés par le règlement du PLU doivent permettre « *d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel (...) de la zone* ».

Si les auteurs du règlement doivent donc au minimum prévoir des dispositions relatives à l'implantation et à la volumétrie des constructions, **ces dispositions ne doivent toutefois pas être excessivement restrictives.**

Or en l'espèce, le projet de règlement prévoit que « *l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 50 m²* » (article NT4.5 du projet de règlement, p. 82).

Déjà, une telle limitation qui ne réserve pas l'hypothèse où le propriétaire souhaiterait démolir l'ensemble immobilier existant et le reconstruire pour répondre aux normes actuelles, par exemple, n'est pas proportionnée au but poursuivi, à savoir maintenir le caractère naturel de la zone.

Autoriser une reconstruction d'une superficie identique – à savoir 2.200 m² sur un terrain de 20.000 m² - pour l'une des destinations ou sous-destinations rappelées ci-dessus ne porterait pas atteinte au maintien du caractère naturel de la zone.

En l'état actuel du projet de règlement, si le propriétaire devait démolir pour reconstruire, il passerait ainsi de 2.180 m² à 50 m² d'emprise au sol sur un terrain d'une superficie de 2 hectares, soit 20.000 m², ce qui n'est évidemment pas sérieux.

Ensuite, à supposer que ce soit plusieurs constructions nouvelles de 50 m² d'emprise au sol qui puissent être autorisées, cette emprise au sol n'est pas suffisante dans l'hypothèse où le promoteur souhaiterait faire construire des habitations de qualité : compte tenu de la hauteur maximale fixée à 6 m par l'article NT4.1 (ce qui autorise un seul étage en R+1), ce ne sont que des habitations de 100 m² qui pourraient être autorisées.

Limiter l'emprise au sol à 100 m², comme c'est le cas pour les pavillons d'habitation déjà existants dans la zone, ne porterait pas atteinte au maintien du caractère naturel de la zone et à la préservation de la Forêt de Benon.

*

* *

Telles sont les observations dont Madame FLOGEAC souhaitait vous faire part.

Je vous remercie de bien vouloir leur réserver un avis favorable, afin d'aider la communauté de communes Aunis Atlantique à affiner sa décision.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête publique, l'expression de ma haute considération.

Cécile ANNOOT

PJ :

1. Annonce immobilière présentant l'ensemble immobilier
2. Extrait Cadastre et Géoportail
3. Zonage dans le PLU de Benon
4. Règlement du PLU de Benon
5. Projet de zonage dans le PLUiH
6. Projet de règlement pour la zone NT1

Charente Maritime (17), A Vendre proche de LA ROCHELLE Ensemble immobilier 2180m² de 62 pièces sur 2 hectares terrain

Proche de LA ROCHELLE à 15mn, A Vendre un ensemble immobilier d'une surface totale de 2.180 m², édifié sur un terrain de 19.160 m² avec un parc arboré de 16.000 m². Il s'agit d'un ancien hôtel-restaurant désaffecté de 62 pièces dont 30 chambres, 1 grand salon, 1 salle de restaurant, 5 salle de réunion, 1 grande piscine couverte, 2 cours de tennis, de nombreuses dépendances et annexes, ainsi qu'un grand parking de 120 places de stationnement. AFFAIRE A SAISIR pour projet immobilier & Investisseur... Les honoraires d'agence sont à la charge de l'acquéreur, soit 7,69% TTC du prix du bien.



LOCALISATION	Proximité : Plage (20kms), Autoroute (15kms), Ville (1500mt), Ecole (2kms), Aéroport (20kms)	
	Situation : Zone rurale	
	Environnement commercial :	

CARAC. DU BIEN	Surfaces inférieures :	Surface totale : 2178 m ²	Surface du bureau : 36 m ²	Surface du logement : 180 m ²
		Surface du magasin : 0 m ²	Surface de stockage : 352 m ²	Hauteur sous plafond :
		Longueur de la vitrine : 0 m	Surface activité : 2178 m ²	
	Pièces et niveaux :			
		Nombre de niveaux : 3	Nombre de bureaux : 1	Nombre de pièces : 62
	Equipements et prestations : – Accès internet – Alarme – Interphone – Climatisation – Double vitrage			
Equipement :				
Parking :				
	Nb parkings extérieurs : 0	Nb parkings intérieurs : 120	Nombre de garages : 0	

INFO FINANCIERE	Taxe foncière :	Charges :	Données au m² :
	Exonération :	Charges mensuelles :	Prix de vente au m² : 0
	Taxe foncière : 22500 €		Loyer annuel au m² : 0
	Précisions sur les charges :		Charges annuelles au m² : 0
	Montant du pas de porte : €		
	Autres taxes, charges, impôts :		

USAGES	Occupant :	Bien libre/occupé : 1	Taux de rentabilité : 0
	Durée du bail (en années) : 0	Loyer annuel HT/HC : 0	Paiements :
	Type de bail :	Date de disponibilité :	
	Date de fin de bail :		
	Activités autorisées :		
	Activités interdites :		

CONSTRUCTION	Année de construction : 1980	TERRAIN	Superficie terrain : 19160 m ²	TRAVAUX	Type de travaux :
	Etat général : Bâtiment en bon état général.		Info compl. : Bâtiments d'un hôtel-restaurant désaffecté édifié sur un grand terrain de 2 hectares, avec un parc boisé, une grande piscine couverte et 2 cours de tennis.		Estimation de travaux :

Niveau	Pièce	Surface	Descriptif
REZ DE CHAUSSEE	SAS ENTREE	28,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	HALL ACCEUIL	55,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	GRAND SALON	110,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	SALLE RESTAURANT	225,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	LABORATOIRE CUISINE	122,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	BUREAU	36,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	DEGAGEMENTS RDC	106,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	OFFICE RESTAURANT	8,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	15 CHAMBRES RDC	294,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	OFFICE CHAMBRES RDC	16,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	DEGAGEMENT CHAMBRES	27,00 m ²	COULOIR CHAMBRES RDC
REZ DE CHAUSSEE	APPARTEMENT FONCTION	180,00 m ²	Duplex de 4 chambres, 1 salle_bains, 2 salles_eau
REZ DE CHAUSSEE	BOUTIQUE	8,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	SANITAIRES WC PUBLIC	25,00 m ²	
REZ DE JARDIN	15 CHAMBRES RDJ	290,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	SALLE REUNION	38,00 m ²	
ETAGE	SALLE 1 SEMINAIRE	38,00 m ²	
ETAGE	SALLE 2 SEMINAIRE	38,00 m ²	
ETAGE	SALLE 3 SEMINAIRE	59,00 m ²	
ETAGE	SALLE 4 SEMINAIRE	92,00 m ²	
ETAGE	DEGAGEMENT	14,00 m ²	
ETAGE	SANITAIRES WC PUBLIC	20,00 m ²	
ETAGE	VESTIAIRE SEMINAIRE	21,00 m ²	
SOUS-SOL	7 PIECES SERVICE	328,00 m ²	





Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
BENON

Section : B
Feuille : 000 B 02

Échelle d'origine : 1/5000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 11/04/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

"RELAIS DE LA FORÊT"
Les 4 routes
17170 BENON

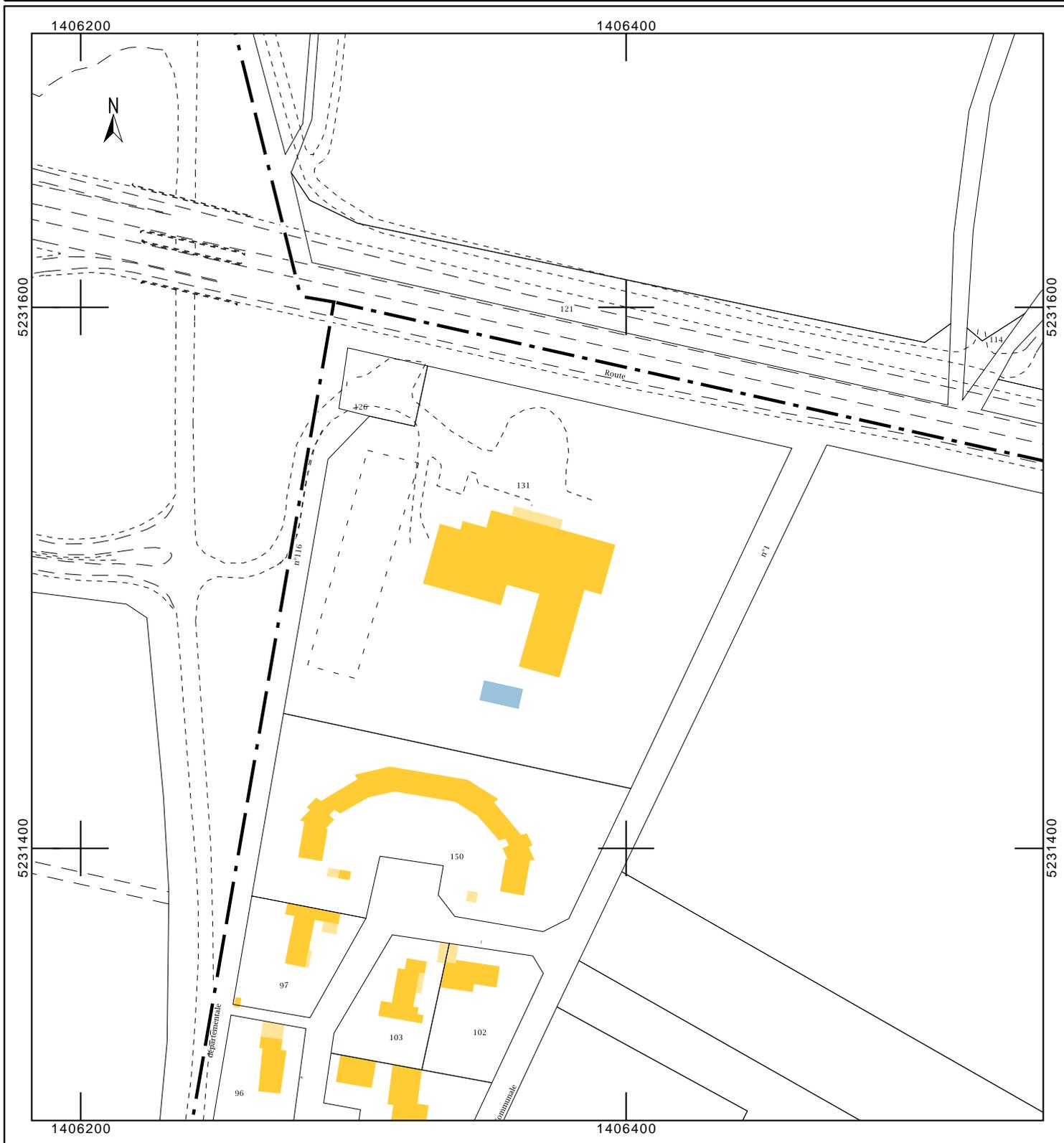
cadastré section B / parcelle 131

Règlementation PLU en zone UB

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly Réception sur RDV
17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-
rochelle@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Rechercher une adresse, une ville, un lieu...



+ rechercher par parcelle



BENON (17041)

Parcelle ZD 0012

Fiche détaillée à la parcelle

DOCUMENTS D'URBANISME

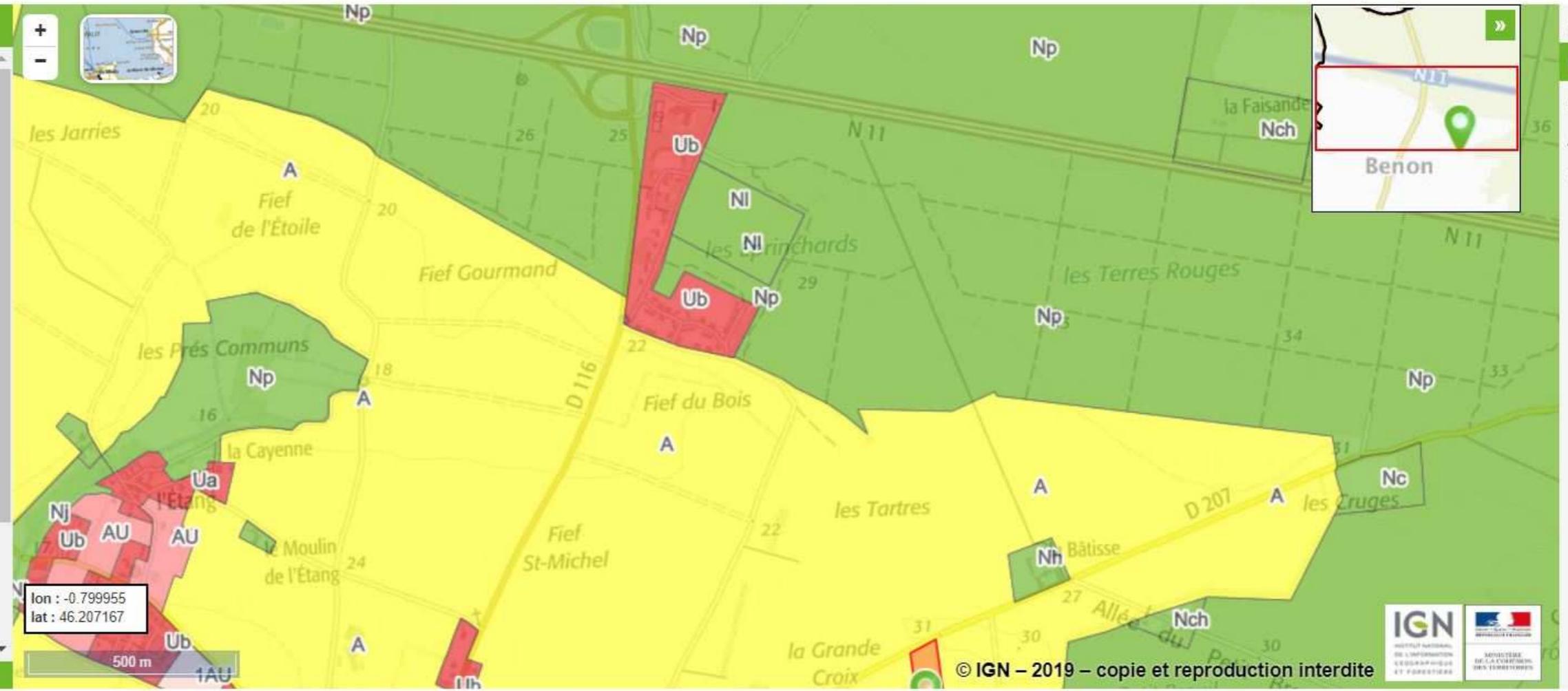
Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **BENON**, dont la dernière procédure a été approuvée le **18/12/2007**.

Zone classée **A, A** : Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, en application du règlement.

Ensemble des pièces écrites >

Téléchargez l'archive complète

Documents antérieurs



lon : -0.799955
lat : 46.207167

Département de Charente Maritime

Commune de

Benon

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°3.a :
Règles écrites

Vu pour être annexé
à la délibération du
18 décembre 2007
Le Maire,

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLU	Le 30.06.2004	Le 13.03.2007	Le 18.12.2007

Paysages de l'Ouest
Le Montana B
2, rue du Château de l'Eraudière
BP 30 661
44306 NANTES cedex 3
tel : 02.40.76.56.56
fax : 02.40.76.01.23

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des espaces soumis à une protection d'architecture,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) La zone urbaine dite "zone U"

Correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) La zone à urbaniser dite "zone AU"

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c) La zone agricole dite "zone A"

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) La zone naturelle et forestière dite "zone N"

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone **U** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend 3 secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère peu dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Uh** est un secteur de hameau à conforter
- Le **secteur Ug** est un secteur destiné à recevoir des équipements publics d'intérêt général

Les règles des secteurs Ua, Ub, Ug et Uh sont écrites en chapitre 1.

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS Ua, Ub, Uh, Ug

Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Les secteur Ua correspond au centre du bourg, l'Etang et La Grenouillère.

Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère peu dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le **secteur Uh** est un secteur d'habitat à caractère peu dense à conforter en milieu agricole ou naturel.

Le **secteur Ug** est un secteur destiné à recevoir des équipements publics d'intérêt général

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine à dominante d'habitat.
- Les nouvelles constructions destinées aux activités agricoles sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées en article 2 ;
- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et création de garages collectifs de caravanes, affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;
- La reconstruction, en cas de sinistre, des constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone ;
- Les constructions destinées à abriter des installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;
- La création de camping caravanning.
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois.

En secteur Uh

- La création de nouvelles constructions à usage d'activités économiques autres que celles définies à l'article 2.

En secteur Ug

- Toutes constructions ou installations qui ne sont pas destinées à l'accueil d'équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans tous les secteurs :

- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir sauf en Ub et Ug.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- L'extension des bâtiments agricoles sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.
- Les garages, les sous-sol et les caves de préférence en dehors des zones situées en aléa fort de remontées de nappe phréatique.

En secteurs Ua et Ub

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

En secteur Uh

- L'aménagement et l'extension des ateliers artisanaux existants sont autorisés sous réserve qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur le plan de zonage.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cet aménagement n'est pas nécessaire pour les voies privées desservant moins de trois parcelles.

ARTICLE U 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Eau

Tous les modes d'occupations du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sur son emprise.

Le projet devra favoriser la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Electricité – téléphone – télédistribution

Dans les lotissements, les réseaux seront enfouis sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur le plan de zonage.

En secteur Ua:

Les constructions principales doivent être implantées :

- à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Il peut être dérogé à cette règle dans le cas où les constructions voisines sont situées en retrait et qu'elles ne sont pas entourées de murs.

Toutefois, une implantation différente peut être admise ou imposée pour des raisons d'ordre architectural, urbain ou de sécurité.

En secteurs Ub et Uh :

Les constructions peuvent être implantées:

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ;
- soit en retrait;

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural, urbain ou de sécurité.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur le plan de zonage.

En secteurs Ua:

Les constructions doivent être implantées en ordre continu ou discontinu.

Les constructions lorsqu'elles ne sont pas situées sur les limites séparatives doivent respecter une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur totale, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres et la continuité sur rue doit être assurée au moyen d'une clôture en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,00 et 1.80 mètres, de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elle prolonge.

En secteurs Ub et Uh :

Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture en Ua et 6 m en Ub et Uh. Elle n'est pas limitée en secteur Ug.

Toutefois un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines soit dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes dans la limite de la hauteur maximale existante.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et au faîtage).

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

L'utilisation de techniques d'énergies renouvelable tels que panneaux solaires ne sera admise que si elles font l'objet de mesures d'intégration.

Les coffrets de branchement encastrés devront être habillés en harmonie avec la façade (enduit, portillon de bois ...)

En secteur Ua et Uh:

Rénovations et aménagements des constructions anciennes

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante ;
- soit
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

Toiture :

Pour les rénovations de toitures on privilégiera l'utilisation de tuiles demi-rondes, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

Façades :

Le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite). Les techniques et finitions d'enduits devront être adaptées aux

caractéristiques du bâtiment et de l'environnement : enduit « plein », rejointoiement, ou enduit à pierre vue.

Les façades et éléments de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

En cas de peinture de murs déjà enduits en enduit ciment, les couleurs choisies seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf », les couleurs vives et incongrues étant prohibées.

Ouvertures :

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade: en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public ainsi que l'utilisation de linteaux en béton . On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

Menuiseries :

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées, Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, en cas de nécessité absolue leur installation sera tolérée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin ») et qu'il y ait maintien de volets battants traditionnels.

Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons. En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

Dans tous les secteurs:

Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire, et extension du bâti pierre)

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Volumes :

Les volumes seront simples. Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage (en zone Ua);

Toitures :

Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32%. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Les couvertures à 4 pans peuvent être admises sur les constructions à 2 niveaux.

Façades :

Les façades des constructions principales sur rue seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf », les couleurs vives et incongrues étant prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...); la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée ainsi que le bois peint, lasuré ou brut.

Ouvertures et menuiseries :

Les baies seront généralement de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails.

Clôtures sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » enduits à « pierre-vue » d'une hauteur maximale de 1, 40 m. En cas de doublage par une haie celle –ci ne pourra dépasser une hauteur de 2, 00m.
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur de 20 cm minimum couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur maximale de 1, 40 m. En cas de doublage par une haie celle –ci ne pourra dépasser une hauteur de 2, 00m.
- soit d'une haie végétale d'essences locales de préférence d'une hauteur maximale de 2,00m doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Clôtures sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » enduits à « pierre-vue » d'une hauteur de 1.80 m maximum.
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur de 20 cm minimum couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur maximum de 1.80 m,
- soit d'une clôture végétale d'essences locales de préférence (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2.00m. Ce type de clôture sera obligatoire en limite de zone naturelle.

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE U 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 2 places par logement sur la parcelle.

En secteurs Ua:

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La plantation d'espèces locales est recommandée.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, il est demandé 10 % d'espaces communs (espaces verts, espaces de jeux...).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Eléments de paysage à préserver :

Le petit patrimoine bâti, les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel à partir du moment où la structure du

paysage n'en est pas altérée et où des mesures compensatoires (replantations, déplacement,...) sont prévues.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Ua et Ug : Sans objet

Ub et Uh : 0,40

En secteur Uh, cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières cadastrées bâties avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme (PLU).



RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE

Arrêté par le conseil communautaire, le 23/10/2019

PLAN N° E5	ELABORATION	MODIFICATIONS	REVISIONS
------------	-------------	---------------	-----------

ECHELLE 1/5000			
-------------------	--	--	--



CONCEPTION Aurélien Urbanisme - urbaniste et architecte Simplon/Beauregard - 75000 LA GARENNE	DESSIN URUSIG Cartographie 15 TER Avenue de Genève, 74000 ANNECY	FONDS CADASTRAL Origine Cadastre EDIGE-D - Avril 2019 Distribution 1ère révision Diffusion www.cadastre.gouv.fr
---	--	--

Edition cartographique n°2 du 14/10/2019

Légende

ZONES URBAINES

- U Zone urbaine
- UE Zone urbaine à vocation d'équipement
- Uh Zone urbaine à vocation d'hébergement

ZONES A URBAISER

- 1AU Zone à urbaniser à court terme à vocation résidentielle
- 2AU Zone à urbaniser à long terme à vocation résidentielle

ZONES AGRICOLES

- A Zone agricole

ZONES NATURELLES

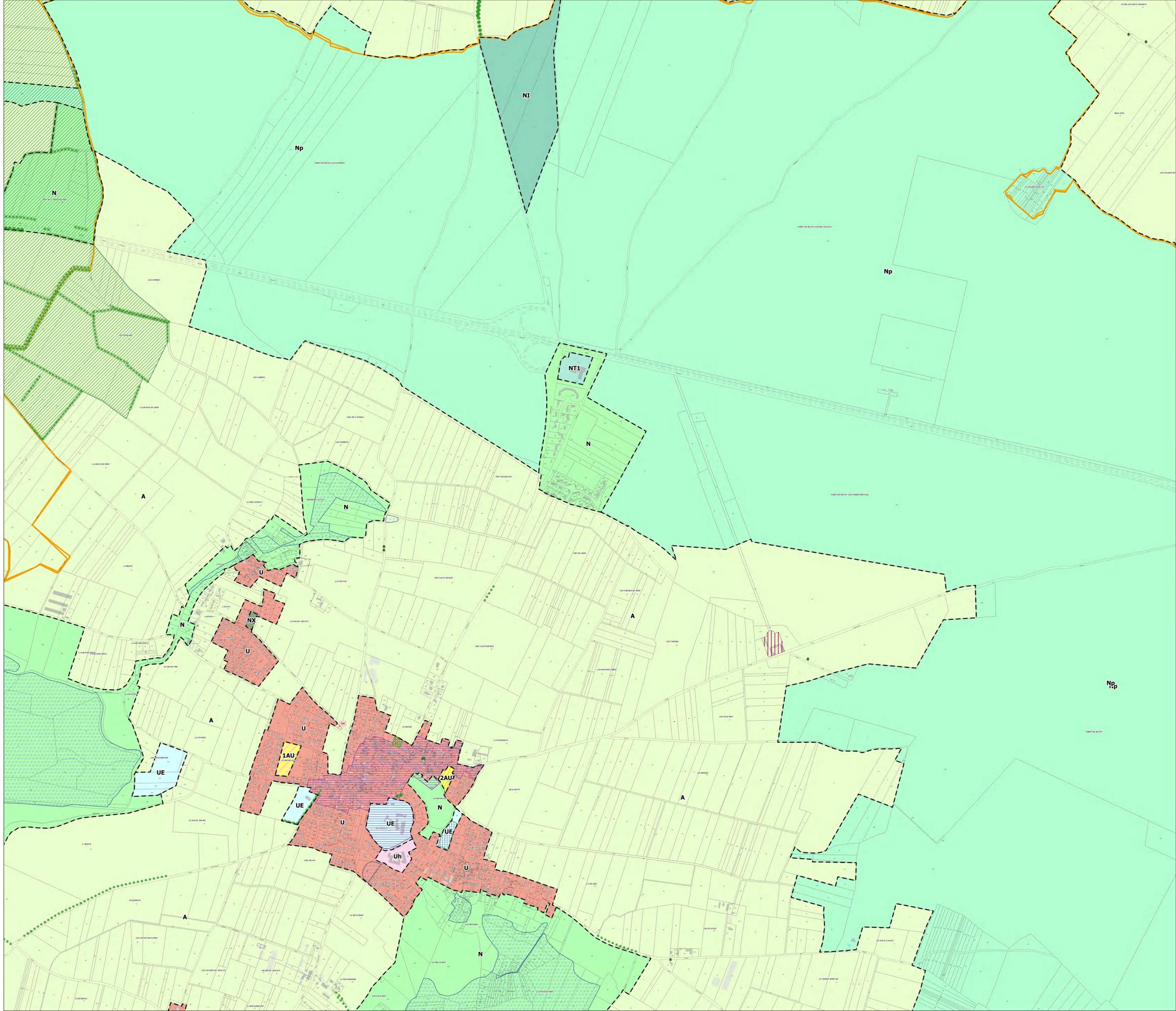
- N Zone naturelle
- NI Zone naturelle portant un projet spécifique
- Np Zone naturelle protégée
- NT1 Zone naturelle portant un projet spécifique
- NX Zone naturelle portant un projet spécifique

ELEMENTS GRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES

- Boisement protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Corridors écologiques terrestres remarquables protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Emplacement réservé
- Secteur remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Site bâti remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Corridors écologiques terrestres remarquables protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Haie remarquable protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Arbre remarquable protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
54	Aménagement de carrefour	Commune de BENON	336 m²



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

RÈGLEMENT

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat,
prescrite le 16 décembre 2015.



DOSSIER ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE : 23 OCTOBRE 2019

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PRÉAMBULE	4
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	10
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	17
TITRE III : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE	22
CHAPITRE I: LES ZONES URBAINES	23
ZONE U.....	24
ZONE UE.....	28
ZONE UX	31
ZONE US.....	35
ZONE UT.....	38
CHAPITRE II: LES ZONES À URBANISER	41
ZONE 1AU	42
ZONE 1AUE.....	45
ZONE 1AUHE	46
ZONE 1AUX	47
ZONES 2AU ET 2AUX.....	48
CHAPITRE III: LES ZONES AGRICOLES.....	50
ZONE A.....	51
CHAPITRE IV: LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	57
ZONE N.....	58
CHAPITRE V: LES AUTRES ZONES N.....	64
ZONE NDPM.....	65
ZONE NE.....	67
ZONE NENR	70
ZONE NC	72
CHAPITRE VI: LES STECALs	74
ZONE NULM	75
ZONE NY	78
ZONE NT	81
ZONE NGV	84
ZONE NA.....	87
ZONE NEQ.....	90
ZONE NI.....	93
ZONE NX	96

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE.....	99
L151-41 DU CODE DE L'URBANISME	99

RAPPEL RÈGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone NT est également soumise aux dispositions générales et aux dispositions communes du règlement.

RÈGLES APPLICABLES AUX STECALIS SITUÉS EN NT

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE NT 1: DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE NT 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES	ARTICLE NT 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone NT	Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier et touristique		En zone NT, sont seulement autorisés les constructions nouvelles, les aménagements, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, dès lors qu'ils sont liés à un parc résidentiel de loisirs ou à un camping et lorsqu'ils sont destinés à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Secteur NT1			Les PRL, les campings, les HLL	

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NT 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m.

La hauteur maximale des HLL est fixée à 4.50 m.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :
- pour des raisons de cône de vue paysager

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 1 m des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être imposées :

- lorsque des impératifs techniques (déclivité, accessibilité, desserte, ...) le justifient,
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),

3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 1 m des limites séparatives.

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS SITUEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 50 m².

L'emprise au sol des habitations légères de loisirs est limitée à 30 m² par unité.

ARTICLE NT 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1.1. Règles générales des constructions nouvelles et existantes

Les constructions nouvelles, de style ancien ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantations, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.

Les annexes et extensions à la construction existante sur le terrain d'assiette du projet devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Pour les couleurs, il faudra se référer à la palette de couleurs de l'Aunis réalisée par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente-Maritime.

1.2. Façades et toitures des constructions nouvelles et existantes

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. Ils devront être encastrés dans le pan de la toiture. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.

1.3. Haies et boisements

Si des sujets arborés doivent être arrachés pour prévoir les aménagements nécessaires à la zone, la replantation d'arbres de la même essence ou présent dans la liste d'essences préconisée présente dans l'OAP « Lisières Urbaines » est obligatoire sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE NT 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins du projet.



isabelle flogeac <isabelleflogeac@gmail.com>

Présentation "RELAIS DE BENON" ensemble immobilier de 2.178 m² sur un terrain de 2 hectares, A Vendre...

4 messages

Philippe VILLA <philippe.villa@capifrance.fr>
À : Alain TRÉTON <alaintreton17@gmail.com>
Cc : Isabelle FLOGEAC <isabelleflogeac@gmail.com>

28 octobre 2020 à 16:22

Re-bonjour Monsieur LE MAIRE,

En prolongement de notre conversation téléphonique de ce matin, je reviens vers vous au sujet de l'ancien hôtel-restaurant*** "LE RELAIS DE LA FORÊT" actuellement désaffecté dont ses propriétaires m'ont confié la vente en Exclusivité.

Comme vous le savez sûrement, il s'agit d'un ancien Relais de Chasse Gastronomique le "RELAIS DE BENON", qui a été transformé il y a une vingtaine d'années en Hôtel-Restaurant*** Gastronomique de 30 chambres, le "RELAIS DE LA FORÊT".

Cet Ensemble immobilier d'une surface totale d'exploitation de 2.180 m² est édifié sur un terrain de 19.160 m² avec un parc arboré de 16.000 m². Ancien hôtel-restaurant désaffecté de 62 pièces dont 30 chambres, 1 grand salon, 1 salle de restaurant, 5 salles de réunion, 1 grande piscine couverte, 2 cours de tennis, de nombreuses dépendances et annexes, ainsi qu'un grand parking de 120 places de stationnement.

Les propriétaires actuels souhaitent vendre l'ensemble de leur affaire murs et fonds de commerce depuis 2016 pour des raisons personnelles. Malheureusement, pour eux les années se sont écoulées sans que personne ne s'intéresse à ce type de bien professionnel qui ne correspond plus au marché et à la demande en matière d'hôtellerie-restauration. C'est ainsi que résignés, les propriétaires ont fait le choix de fermer leur établissement fin 2018.

Désormais, seuls les murs de l'établissement sont proposés à la vente pour un prix de vente ferme très attractif pour un bien de cette nature (700.000 € FAI). Car, bien qu'il reste une partie du mobilier professionnel, il n'y a plus de fonds de commerce.

Tous type de scénario immobilier pourrait être envisagé pour réhabiliter cet établissement : propriété résidentielle seniors, hôtel d'entreprises, centre d'affaire et de télétravail, complexe résidentiel événementiel (pour séminaires - conventions - mariages), etc...

Tous ces différents scénarios pourraient intéresser des porteurs de projets privés ou publics dans la mesure où les droits à construire et le PLU de la commune de BENON le permettent.

Actuellement, l'examen du dossier d'urbanisme de ce bien, indique que les 2 hectares de la parcelle du "RELAIS DE LA FORÊT" sont situés en zone UB. Aussi, les droits à construire qu'offre l'**actuel PLU de la commune de BENON** pour cet ensemble immobilier précise en page 11 - chapitre 1 : "Le secteur UB est un secteur Urbain à caractère peu dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat".

Pour être précis, actuellement la parcelle du bien d'une superficie de 2 hectares est située zone péri-urbaine constructible, ce qui peut permettre la réalisation d'importants projets

immobiliers, en lien avec l'habitat.

Or, le projet de PLU qui sera soumis à enquête publique auprès de vos administrés en novembre n'autorisera plus le changement de destination et d'affectation du terrain d'assiette du "RELAIS DE LA FORÊT".

Ce PLU s'il est voté en l'état fera perdre les droits à construire du "RELAIS DE LA FORÊT", qui auraient pu permettre de rebondir en offrant à votre territoire une réserve foncière pertinente et qualitative pour accueillir un projet structurant d'envergure.

Pour illustrer mon propos, je vous prie de bien vouloir découvrir les quelques documents de présentation suivants :

- Une fiche CAPIFRANCE de présentation de ce bien.
- Un reportage photos du "Relais de la Forêt".
- Plan cadastral de la propriété du "Relais de Forêt".
- Plan Géoportail IGN de l'assiette foncière.
- Extrait de l'actuel PLU de la commune de BENON concernant le "Relais de La Forêt".

Je suis à votre entière disposition pour toutes informations complémentaires concernant cet ensemble immobilier à réhabiliter.

Si vous le souhaitez, je vous propose de découvrir ensemble ce complexe immobilier à l'occasion d'un rendez-vous de visite que nous fixerons ensemble.

N'hésitez pas à me contacter par téléphone ou par email.

Bien à vous,



Philippe VILLA
Conseiller Immobilier
d'Entreprise - Commerces
& Biens d'Exception
06 63 26 04 04
philippe.villa@capifrance.fr



Réussissez la vente de votre affaire
avec Capifrance

Étude gratuite et personnalisée

- SAS CAPI - Immeuble DIVERCITY - 639 rue du Mas de Verchant - 34170 CASTELNAU-LE-REZ - Agent Commercial - RSAG n° 440 891 968 à LA ROCHELLE (17)

www.capifrance.fr

27 pièces jointes



20.jpg
357K



22.jpg
673K

6422K

Prod 6 - Projet règlement.pdf
389K

Alain Treton <alaintreton17@gmail.com>
À : isabelle flogeac <isabelleflogeac@gmail.com>

18 novembre 2020 à 15:19

Bonjour Madame. J'ai bien eu votre message et je m'apprêtais à échanger avec vous. J'avais bien noté votre souhait d'élargir la vocation du lieu pour y apporter une nouvelle attractivité et j'en avais fait part au commissaire enquêteur qui était sur la commune de Benn dernièrement. Il continue à monter des permanences dans toutes les communes de la CDC. Concernant votre demande vous pouvez déposer directement sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante: enquete-publique-2140@registre-dematerialise.fr

Dans l'attente de vous rencontrer
Bien cordialement

Le mer. 18 nov. 2020 à 14:42, isabelle flogeac <isabelleflogeac@gmail.com> a écrit :
Monsieur le Maire,

N'ayant pu vous joindre au téléphone et pour faire suite à nos différents échanges, vous trouverez ci joint les observations que je déposerai dans les jours qui viennent au commissaire enquêteur.

Je me déplace demain à cet effet.

Comme vous me l'avez proposé, j'espère pouvoir compter sur votre soutien pour appuyer mes demandes et ainsi préserver l'opportunité de voir votre commune bénéficier de cet atout indéniable qu'est cette propriété, qu'elle qu'en soit la destination.

Je reste à votre disposition au 0636467554

Dans cette attente,
bien cordialement
Isabelle Flogeac

Le mer. 28 oct. 2020 à 14:20, Alain Treton <alaintreton17@gmail.com> a écrit :

Madame Flogeac bonjour. Pour avoir échangé ce matin avec votre interlocuteur de CAPIFRANCE , je vous prie de croire que vous avez tout mon soutien pour faire évoluer le PLUI-H auprès du commissaire enquêteur.

Au plaisir d'échanger avec vous prochainement

Bien cordialement
Alain TRETON

Le mer. 28 oct. 2020 à 14:17, isabelle flogeac <isabelleflogeac@gmail.com> a écrit :

Monsieur le Maire,

Suite à nos différentes discussions au sujet du nouveau projet de PLUI-H qui handicape fortement la vente des murs du Relais de la Forêt avec la classification en zone naturelle de notre propriété, je fais appel à vous pour savoir si je peux compter sur votre aide afin d'appuyer les observations et avis que je me prépare, avec mon avocat, à formuler auprès des commissaires enquêteurs à partir du 2 novembre 2020. J'ai besoin de savoir si vous répondez positivement à ma demande et sous quelles formes je pourrais compter sur votre aide.

Vous remerciant par avance du temps que vous voudrez bien accorder à ma requête, je reste bien sûr à votre disposition au 0636467554 pour en discuter et je peux même me rendre disponible pour vous rencontrer.

Dans l'attente de vos nouvelles,
Bien cordialement
Isabelle Flogeac

Envoyé de mon iPhone

—
Alain TRETON

Observation n°110

Déposée le 21 Novembre 2020 à 16:07

Par BOUCARD KREBS Mireille

9ter rue Amelot

17000 La Rochelle

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Suite à mon courrier déposé dans l'observation n°3 et à la discussion avec Mme la commissaire enquêteur.e à La Laigne, je demande le statut de changement de destination concernant le bâti existant sur le lieu appelé "Le moulin des Jobes", au sud-est du village, dans la zoneA, comprenant les parcelles 46 à 51 pour la sous-destination "logement".

Cordialement

Observation n°111

Déposée le 22 Novembre 2020 à 12:46
Par BONCE LOUIS
RUE DE LA PRAIRIE NORMANDIE
17170 SAINT JEAN DE LIVERSAY

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Cyr du Doret

Observation:

Au lieu-dit "Normandie" commune de Saint Jean de Liversay, je souhaite que la parcelle ZX 26 soit déclarée en zone urbaine, constructible. Aujourd'hui, cette parcelle n'est plus exploitée en culture.

Observation n°112

Déposée le 22 Novembre 2020 à 15:33

Par GATEAU Didier

23 rue des loges

17540 Angliers

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Propriétaire depuis 2016 de la parcelle A792, je m'interroge sur le bien fondé du tracé de zone dite 'exceptionnellement inondable' sur une partie de mon terrain.

En effet, l'état des risques naturels joint à l'acte de propriété ne mentionne aucun risque prévisible naturel. Aussi, force est de constater que depuis que je suis installé, aucune inondation n'a été relevée sur ma propriété. Ce constat est conforté par l'ancien propriétaire et le voisinage résidant depuis plus de 20 ans.

De plus, un projet de cartographie des aléas d'inondation repose sur 2 facteurs : La récurrence et la submersion. Sur ces deux points, l'absence de faits et d'éléments factuels ne permet pas d'apprécier la situation actuelle et à venir.

En conséquence et sur la base des éléments mentionnés supra, je vous prie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de bien vouloir prendre en considération ma demande et de bien vouloir réexaminer cette zone, qui telle que définie dans le projet actuel, aurait un impact non négligeable en cas de revente de mon bien.

Veillez agréer Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Monsieur Didier GATEAU

Observation n°113

Déposée le 22 Novembre 2020 à 16:24

Par chiasson jean

2 rue du chateau

17170 benon

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Ferrières

Observation:

bonjour, sur la commune de ferrieres la parcelle a 1049 est en partie réservée pour l'aménagement du cimetière. sur le précédent P.O.S la parcelle est réservée en totalité. Vu que la partie de la parcelle qui nous restera finit en pointe ce sera plus compliqué pour la culture. je demande que la valeur du bien qui nous sera pris ne soit pas sous évalué et que le reste de la parcelle soit classé en zone constructible (maisons en face de la route), ou bien que la surface gelée soit modifiée pour que le terrain restant soit plus facile à cultiver. dans l'attente d'une éventuelle réponse.

cordialement. jean marc chiasson propriétaire indivi de la parcelle a1049

Observation n°114

Déposée le 22 Novembre 2020 à 18:20

Par Delhommeau herve

15 rue de la vendee

17170 Saint jean de liversay

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Jean de Liversay

Observation:

Bonjour Mme Anthoine

Nous avons pris connaissance du projet de plan d'occupation des sols de Saint Jean de Liversay.

Nous avons acheté récemment une maison avec un terrain dans le lieu-dit de Choupeau n° cadastral 2011 b et nous avons prévu de construire pour notre fille un pavillon au fond du jardin sur la partie constructible.

Au vu du projet du nouveau plan 2020 nous perdons une surface de 450 m² constructible ce qui ne nous permet plus de réaliser notre projet

Vous comprendrez qu' ayant acheté ce terrain et cette maison à ce prix en raison de ce projet , aujourd' hui 1 an et demi après nous soyons vraiment déçu de cette réduction

Nous souhaiterions donc la possibilité de revenir sur le plan initial de 2008, pouvez vous nous indiquer les démarches à suivre.

Vous trouverez en pièce jointe le plan concerné .

En attente de votre réponse veuillez recevoir Madame mes sincères salutations

1 document joint.



plan 2008



prévision de plan 2020

Perte de surface constructible environ 450m²

Observation n°115 (Email)

Déposée le 22 Novembre 2020 à 21:10

Par ostrowski

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Villedoux

Observation:

Bonjour,

Ayant lu l'Arrêté du Président en date du 28 septembre 2020 sur l'Enquête publique du PLUI, nous avons des questions car nous avons depuis environ 1 an le projet de construire sur Villedoux.

Ne pouvant nous déplacer sur les dates et horaires des permanences proposées, nous vous posons nos questions par voie électronique :

- A quelle date pourrons-nous enfin obtenir ce nouveau PLUI ? Selon les délais de validation énoncés sur l'arrêté du Président, doit-on compter sur fin janvier / début Février 2021 au plus tôt ?
- Celui-ci apportera-t-il de nouvelles contraintes supplémentaires, par rapport au PLU actuel ?
- Sur quels sujets portera ce nouveau PLUI (et cette enquête publique) ?
- Ayant pour projet l'acquisition d'une parcelle de terrain chez un particulier sur Villedoux, doit-on attendre ce nouveau PLUI ou peut-on prendre en compte le PLU actuel ?
- Peut-on nous transmettre les rapports établis depuis le début de l'enquête ?
- Les projets sur 2 lotissements sur Villedoux, sont-ils concernés ? Et les parcelles de ces lotissements seront donc elles aussi impactées par le nouveau PLUI-H ?

Nous sommes très impatients de pouvoir nous lancer dans notre projet, aussi, j'espère que vous pourrez nous répondre avant la fin de l'enquête. Et surtout, que le nouveau PLUI sera disponible et en application dès que possible.

Vous pouvez nous joindre aux coordonnées ci-dessous :

- Monsieur LAMY Fabrice :
. fabrice.ghost@gmail.com
. 06.60.76.33.65.
- Madame OSTROWSKI Céline :
. nine21@sfr.fr
. 06.11.12.24.85
- Nous habitons : 8 Rue des Fenaisons - 17230 VILLEDoux.

Dans l'attente de vos nouvelles.

Bien cordialement.

Observation n°116 (Email)

Déposée le 22 Novembre 2020 à 10:24
Par catherine deschamps

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:
Bonjour

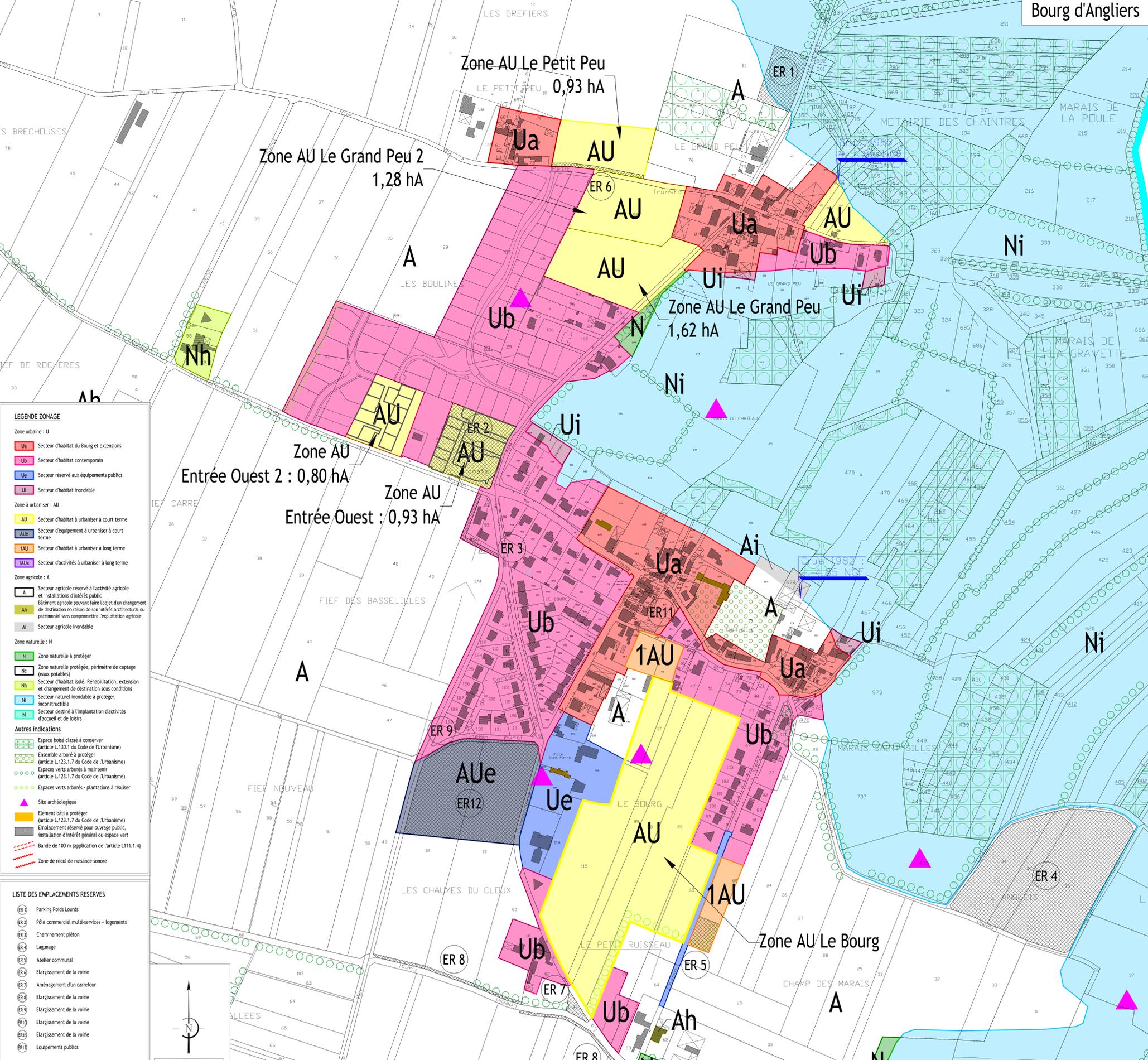
Jeu vous remercie de bien vouloir prendre en considération la lettre et les documents joints à cette demande

Bien cordialement

Catherine DESCHAMPS
Assistante de Production
Tel : 06 86 26 64 19
Catherine.barres@icloud.com

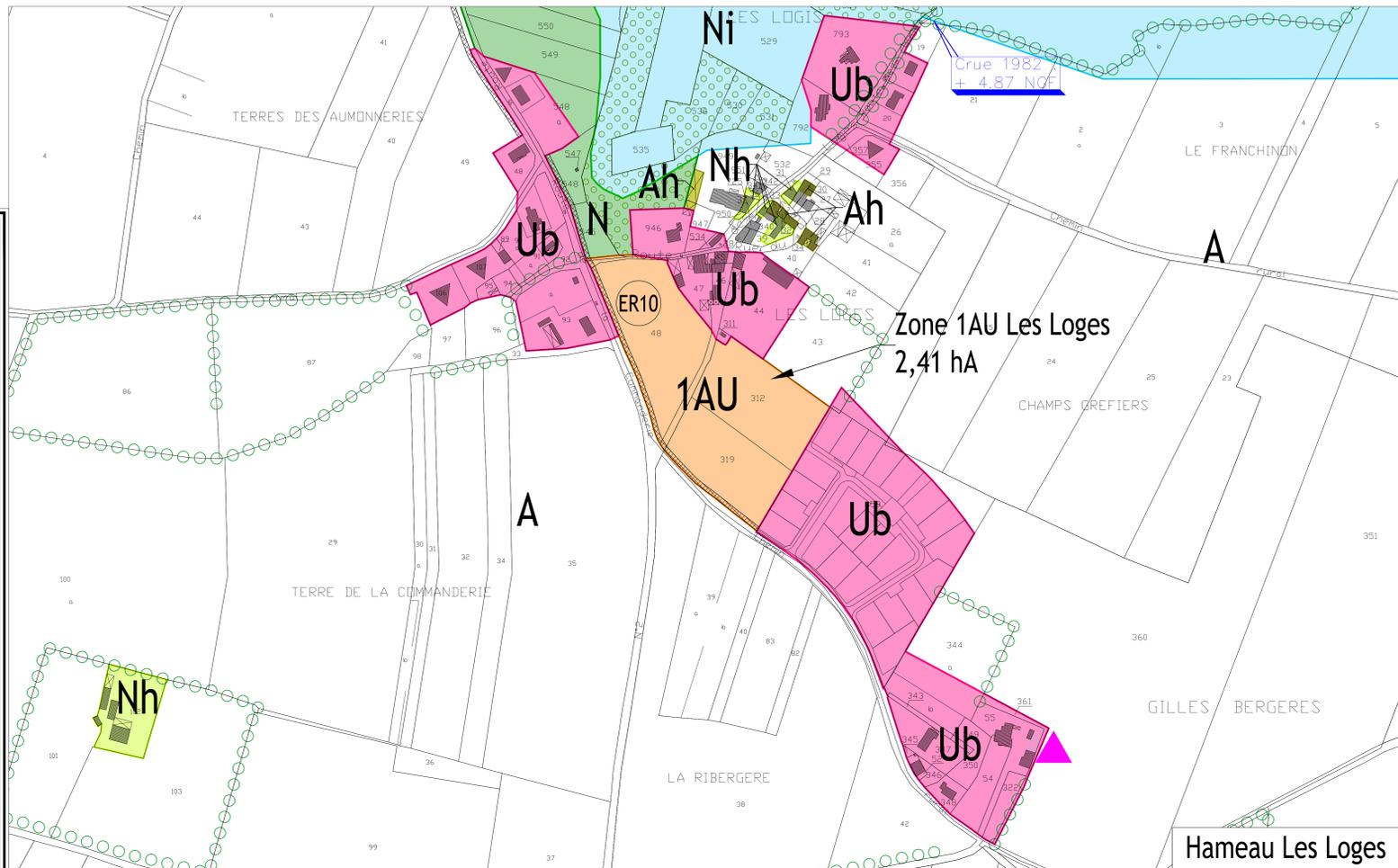
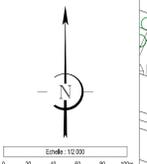
MINTEE STUDIO
« On n'efface pas les souvenirs" »

3 documents joints.

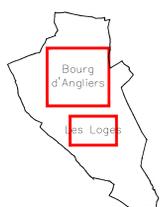


- LEGENDE ZONAGE**
- Zone urbaine : U**
 - Ua Secteur d'habitat du Bourg et extensions
 - Ub Secteur d'habitat contemporain
 - Ue Secteur réservé aux équipements publics
 - Ui Secteur d'habitat inondable
 - Zone à urbaniser : AU**
 - AU Secteur d'habitat à urbaniser à court terme
 - AUe Secteur d'équipement à urbaniser à court terme
 - 1AU Secteur d'habitat à urbaniser à long terme
 - 1AUx Secteur d'activités à urbaniser à long terme
 - Zone agricole : A**
 - A Secteur agricole réservé à l'activité agricole et installations d'intérêt public
 - Ah Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de son intérêt architectural ou patrimonial sans compromettre l'exploitation agricole
 - AI Secteur agricole inondable
 - Zone naturelle : N**
 - N Zone naturelle à protéger
 - Nc Zone naturelle protégée, périmètre de captage (eaux potables)
 - Nh Secteur d'habitat isolé. Réhabilitation, extension et changement de destination sous conditions
 - Ni Secteur naturel inondable à protéger, inconstructible
 - Nn Secteur destiné à l'implantation d'activités d'accueil et de loisirs
 - Autres indications**
 - Espace boisé classé à conserver (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme)
 - Ensemble arboré à protéger (article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme)
 - Espaces verts arborés à maintenir (article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme)
 - Espaces verts arborés - plantations à réaliser
 - Site archéologique
 - Élément bâti à protéger (article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme)
 - Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert
 - Bande de 100 m (application de l'article L111.1.4)
 - Zone de recul de nuisance sonore

- LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**
- ER 1 Parking Poids Lourds
 - ER 2 Pôle commercial multi-services + logements
 - ER 3 Cheminement piéton
 - ER 4 Lagunage
 - ER 5 Atelier communal
 - ER 6 Élargissement de la voirie
 - ER 7 Aménagement d'un carrefour
 - ER 8 Élargissement de la voirie
 - ER 9 Élargissement de la voirie
 - ER 10 Élargissement de la voirie
 - ER 11 Élargissement de la voirie
 - ER 12 Equipements publics




 Département de la Charente Maritime
Commune d'Angliers
 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
 Document d'approbation
Pièce n°4 - Plan de zonage 1/2000


 Vu pour être annexé à la délibération du : 5 Novembre 2013
 Le Maire, Didier TAUPIN

Janvier 2007	Prescrit	Débat PADD	Arrêté	Approuvé
PLU	Le 2 décembre 2003	Le 1er Mars 2005	Le 14 Février 2006	19 Janvier 2007
Modification n°1	30 Mars 2010	---	---	7 décembre 2010
Modification n°2	12 Juillet 2010	---	---	7 décembre 2010
Modification n°3	30 Avril 2013	---	---	5 Novembre 2013

SITEA CONSEIL
 M. FETIADJ J.F. Ingénieur d'études (Université de Tours & M. PACAUD Ph. Géomètres Experts E.S.G.T. Associés)
 4 Rue de la Palermie - Chagnagat
 17 139 DOMPIERRE SUR MER
 ☎ 05 46 34 13 24 ☎ 05 46 34 27 61 ✉ laroche@siteaconseil.fr

De: emilie.anthoine@aunisatlantique.fr
Objet: RE: Renseignements règlement Projet PLUi-h
Date: 6 novembre 2020 à 15:24
À: catherine.deschamps catherine.barres@icloud.com



Bonjour Madame,

Une partie de vos parcelles appartient à un hameau dont celui-ci ne peut s'étendre en matière d'urbanisation d'après le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Aunis, document supérieur au PLUi-h.

C'est pourquoi, la zone urbaine a été dessinée au plus près du bâti à quelques dizaines de mètres près pour tenir compte du parcellaire. Ainsi, les parcelles 361 et 322 en sont exclues ainsi qu'une partie de la parcelle 54. L'objectif est de ne pas voir la construction de nouveaux logements sur les limites du hameau (règle comme à l'échelle des 20 communes), participant ainsi à son extension.

Comme je vous le disais, ce zonage ne vous empêche pas de construire une extension modérée de l'habitation principale et des annexes à celle-ci même en zone agricole, sous condition de distance. Cf. règlement que je vous ai envoyé.



Restant à votre disposition,

Cordialement



Emilie ANTHOINE | Responsable de l'aménagement

Ligne directe 05 46 09 71 03 | Portable 06 17 63 85 72
113 Route de La Rochelle, BP 42 17230 MARANS
[Toutes nos coordonnées](#)

Suivre nos actualités | aunisatlantique.fr | [Recevoir la lettre d'information](#) |     

De : catherine.deschamps <catherine.barres@icloud.com>

Catherine et Jean-Marc DESCHAMPS
33, rue de la Gilles Bergères
17540 Angliers

Monsieur le Président de la commission d'enquête
Monsieur Jacques Boissière
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique
113 route de la Rochelle
CS 10042
17230 Marans

Angliers le 10 Novembre 2020

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Nous voulons contester le passage de certaines de nos parcelles 54 et 322 en zone Agricole car nous venons d'acquérir, le 22 Octobre 2020, la maison située au 33 rue de la Gilles Bergères 17540 Angliers constituée des parcelles 361 – 428 – 55 -54 -322 (cf plan actuel de zonage en classement UB)

Lors de notre visite et de la signature du compromis de vente toutes les parcelles apparaissaient en zone UB constructibles et le prix de vente a été négocié en fonction de ce zonage. Quelques semaines avant la signature de l'acte authentique, le service d'urbanisme de la mairie d'Angliers a fait parvenir un document stipulant que certaines de ces parcelles pourraient être affectées par le futur zonage du nouveau PLUIH. Comme celui-ci n'est pas encore acté les anciens propriétaires n'ont pas voulu tenir compte d'une modification de prix. Ils ont argumenté qu'eux aussi avaient acquis cette maison et toutes les parcelles en zone UB en 2017, et que préalablement ces parcelles étaient aussi en zone UB. Le prix de cette propriété avait donc été calculé en tenant compte de ce critère établi depuis des années.

Nous avons choisi cette propriété pour l'usage des bâtiments existants mais aussi le potentiel évolutif des projets que nous pourrions y avoir (à savoir éventuellement y accueillir nos parents devenant dépendants).

La proposition de modification de zonage du futur PLUIH compromet nos projets alors que nous n'avons été informés qu'entre la signature d'un compromis de vente et celui de l'acte authentique une telle information puisse arriver.

Nous voudrions comprendre pourquoi ce nouveau découpage concerne notre propriété alors que jouxtant notre propriété les parcelles 343, 344 et 427 qui sont des friches agricoles peuvent rester constructibles ? Pourquoi si la volonté de ne pas étendre l'urbanisation pousse le schéma de cohérence territorial à classer nos parcelles en agricole, laisse-t-il ces dernières en zone U et pas les nôtres ?

Je vous en en copie la réponse au courrier adressé à Madame Emilie ANTHOINE Responsable de l'aménagement du 6 novembre dernier.

Nous sommes tout à fait conscients de la volonté de la communauté de commune de préserver un environnement calme et cohérent sur le territoire et nous sommes les premiers à souhaiter que cette urbanisation puisse être harmonieuse, cependant nous ne comprenons pas en quoi le classement de nos terrains va aider cette harmonie étant donné qu'un certain nombre de maisons existent déjà sur le hameau qui n'a pas été abimé par ces constructions.

Nous voudrions pouvoir nous installer en toute quiétude dans cette belle région et pouvoir continuer à avoir nos projets de pouvoir, dans un futur que nous espérons le plus éloigné possible, accueillir nos parents. Nous n'avons pas pour but de créer un lotissement sur les parcelles ni de les revendre mais éventuellement en fonction des besoins de la vie, de pouvoir en toute cohérence avec la nature existante, pouvoir réaliser nos projets.

Nous espérons que notre demande pourra trouver une suite favorable ou au moins qu'une des deux parcelles (la 54 par exemple) pourra au moins être requalifiée en zone constructible.

Catherine et Jean-Marc DESCHAMPS
06 86 26 64 19 – 06 12 12 62 40

Observation n°117

Déposée le 23 Novembre 2020 à 10:26

Par Wacrenier Jean

rue de l'école

17170 la laigne

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

Mme WACRENIER
23 B rue de l'école
17170 La Laigne

à
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Remarques après relecture et étude des documents et plans du PLUIH sur la commune de La Laigne

Nous sommes surpris et ne comprenons pas que **des parcelles dans le secteur de la Guédièvre n° 299, 297, 654, 295 soient tronçonnées en zone U et en zone A.**

En effet ces parcelles où sont implantées des habitations depuis de longues dates ont un seul accès par la rue de la Guédièvre ou la rue du Pont et vont jusqu'au ruisseau le Crépé.

Pourquoi mettre ces fond de parcelles près du ruisseau sans accès sont subitement passés en zone A ? Cela nous semble incohérent !

Il en est de même pour les jardins des **parcelles n° 438, 437, 427 rue de la Bardonnière**, et peut être pour les jardins du Petit Moulin et d'autres parcelles en limite de zone U...

En effet d'autres assez grandes parcelles construites, dans le village conservent leur jardin en zone U .

Il nous semble que cela devrait être revu et corrigé en concertation avec les propriétaires qui n'ont jamais été consultés préalablement à l'étude de zonage.

Il semble que cette façon de réduire la zone U n'est faite que pour augmenter artificiellement les zones agricoles !

En vous remerciant, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de prendre note de ces remarques et demandes, recevez nos sincères salutations.

A La Laigne le 23 Novembre 2020

Observation n°118

Déposée le 23 Novembre 2020 à 11:42

Par COUTANCEAU Cassandra

5 rue des courlis

17170 BENON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

Suite observation 57

Voici le plan du lotissement suite à la demande de réévaluation des parcelles en constructibles au lieu des parties non constructibles.

1 document joint.



DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME
Commune de BENON

Chemin Lafond

Lotissement
"BELLEVUE"

PAI
PLAN DE COMPOSITION

DOSSIER		N° 19371
Préférence AUTOCAD		12 RUE OUSSEY (5492) 140 181 - Avenant
Cadastre		Benon (Z.N n°182) - M.U n° 186
Planche		RDF83-CC06
Mise à jour		RDF-18208 - Réaménagement TERTIAIRE - (Prévision n° 100)
Echelle : 1:250		
Date	Revisé	Validé
12/02/2010		
12/02/2010		
12/02/2010		
12/02/2010		



- BILAN**
- Superficie de l'opération : 9398 m²
 - Superficie du lotissement : 7893 m²
 - Programme : 14 lots libres
 - Superficie cessible du lotissement : 5875 m² (74.5%)
 - Superficie moyenne des lots : 420 m²
 - Superficie des espaces verts : 846 m² (10.7%)
 - Superficie de voirie : 1172 m² (14.8%) et stationnement
 - Stationnement public : 14 places (PLU => 1 place / logement)

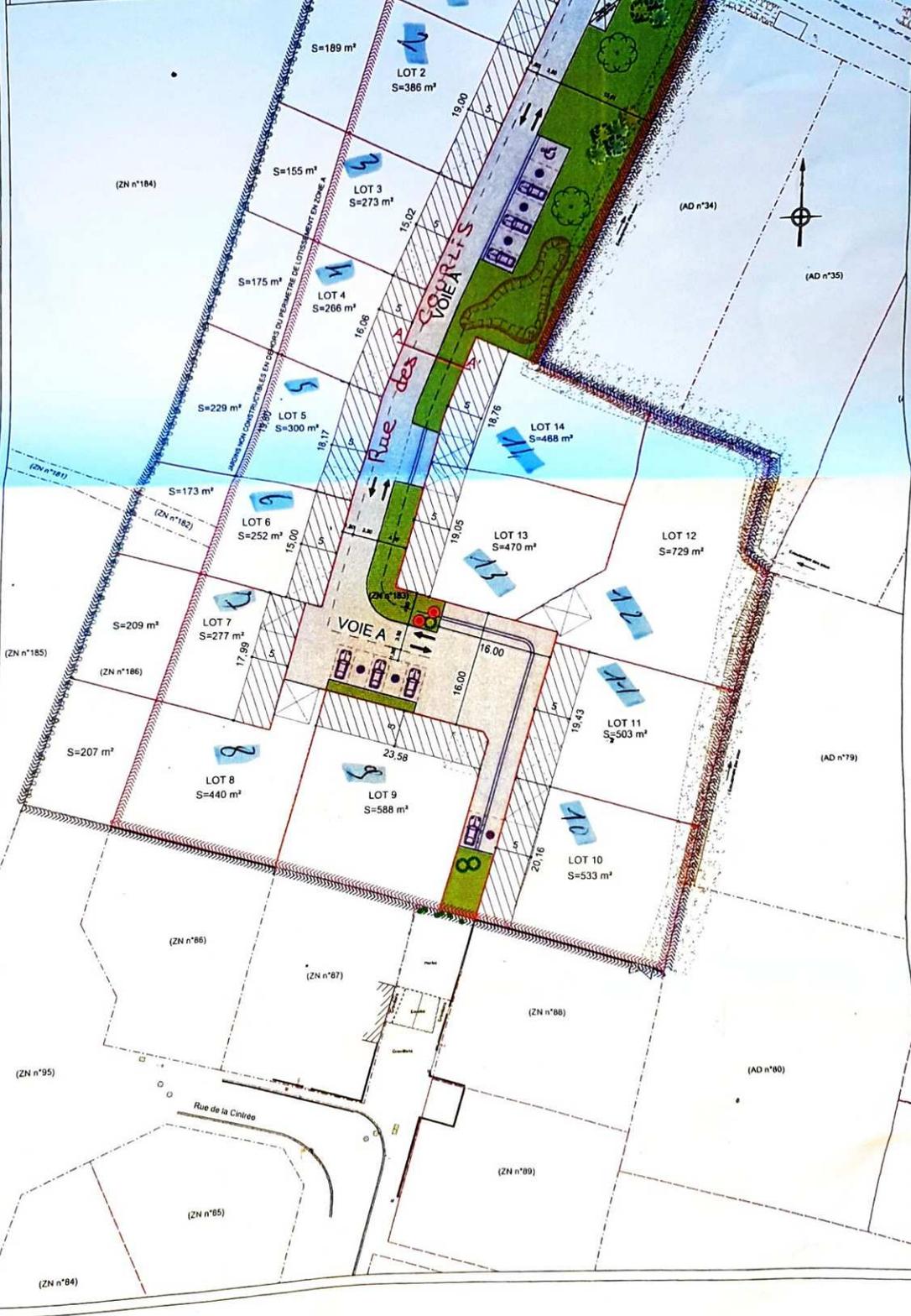
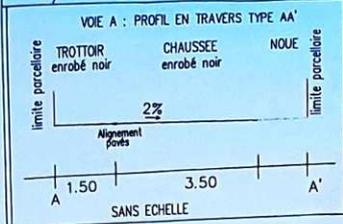
LEGENDE TOPOGRAPHIQUE:

	Batiment
	Mur
	Enrobé
	Boreum T2
	Câture
	Marquage au sol
	Portail
	Béton
	Zone arbustive
	Limite approximative d'imposition fiscale
	Fosse
	Fils d'eau fossé
	Regard et grille EP
	Regard indéterminé
	Regard telecom
	Coffret EDF - poteau électrique
	Candélabre

LEGENDE LOTISSEMENT:

	Périmètre de l'opération
	Périmètre du lotissement
	Emplacement libre du parking privé ouvert
	Emplacement obligatoire du parking privé ouvert
	Carrouveau CC1
	Alignement de pavés
	NOUVE
	Enrobé noir
	Pelouse
	Zone d'implantation obligatoire pour tout ou partie de la construction
	Emplacement des places de stationnement publics
	Voie partagée à double sens
	Plantation projetée (emplacement de principe)
	Plantation d'une haie bocagère d'essence locale suivant DAP

Nota : Plan d'assez sans bornage périmétrique avec les riverains
Les cotes et la superficie indiquées au plan seront déduites à l'issue du bornage contradictoire.



Observation n°119

Déposée le 23 Novembre 2020 à 11:44

Par konczak robert

21 rue des vignes

17540 saint sauveur d'aunis

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

Extrait du dossier PADD Aménagement et de développement durable. Le PADD sera un référentiel considérable dans la procédure d'évolution du PLUiH. Il stipule de promouvoir l'éolien industriel. Le règlement se base sur les articles L101-2 et L151-5 du code de l'urbanisme (axe3orientation1 page 19/27).Les faits : Actuellement sur notre territoire 11 éoliennes en fonctionnement plus 3 accordées dans la même zone et 5 à Andilly.En cours d'instruction 2 Benon sur le projet de la ferme du commandeur et 8 pour St Sauveur d'Aunis. La CDC viserait moins d'une vingtaine de machine (article Sud ouest du 13/12/2019, Madame DUPRAZ en charge de la transition énergétique de la CDC).La proposition de promouvoir l'éolien en Aunis Atlantique est en contradiction avec les faits et les déclarations. Toutes ces installations ressemble beaucoup à une zone industrielle qui ne peuvent que dégrader le paysage, empêcher le développement de la faune et déséquilibrer l'écosystème en Natura 2000.L'éolien soit disant vertueux est une affirmation douteuse .Cette partie du dossier n'a pas d'argument pour étayer le soutien de l'éolien industriel. Il ne suffit pas de citer un article de la loi, si les déclarations ne sont pas toujours en accord avec les actes. L'éolien n'a pas sa place dans ce projet du PLUiH en Aunis Atlantique pour toutes les raisons énoncées ci-dessus on devrait suivre l'exemple de l'Aunis Sud.

Observation n°120 (Mairie de Courçon d'Aunis)

Déposée le 20 Novembre 2020 à 09:43

Par SAGOT Michel

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Courçon

Observation:

COUR R6

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

⑥ Monsieur SAGOT Michel

Je suis propriétaire de la parcelle N°143 dans le hameau d'ANSIRE et cette parcelle est classée en A. Un permis de construire a été déposé en 2011 qui n'a pas abouti.

Je conteste le classement en A de cette parcelle.

Sagot

Observation n°121 (Mairie de Courçon d'Aunis)

Déposée le 20 Novembre 2020 à 10:47

Par NAULET/DRAPEAU

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Courçon

Observation:

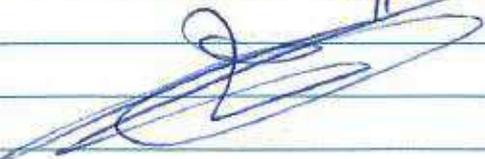
COUR R7

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

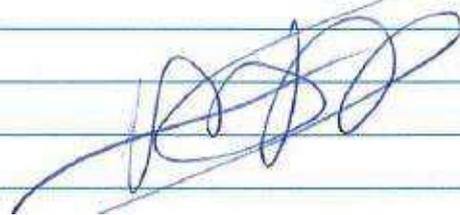
1 document joint.

(7) Mr NAULET Emmanuel et Mr DRAPPEAU David sont commerçants et artisans sur COURÇON : l'un "le coin des animaux" actuellement situé 7 rue du marais poitevin (en location) et l'autre est artisan menuisier et son Hangar est en centre bourg 9 bis rue torse. Ils souhaitent délocaliser leur entreprise pour développer leur activité, la ville de COURÇON ne leur propose pas de terrain constructible pour une activité commerciale et artisanale que l'on ne retrouve pas non plus dans le nouveau PLU. Nous demandons que la parcelle N° 2N 294 classée en A soit en zone Uxaic parcelle située le long de la route à l'entrée du village. Plusieurs autres artisans de la commune sont intéressés car ce qu'on leur propose dans la zone artisanale de BEAU VALLON n'est pas adapté à leurs besoins.

David Drapeau



Emmanuel Naulet



Observation n°122 (Mairie de Benon)

Déposée le 20 Novembre 2020 à 11:00

Par FLOGEAC Isabelle

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

COUR R8

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

⑧ M^{me} FLOGEAC Isabelle (Commune de BENON)

Je suis propriétaire des murs et du terrain parcelle B 131 classés en NT1 dans le nouveau PLU; cet ancien hôtel restaurant de 62 pièces n'est plus en activité depuis octobre 2018. Je cherche à le vendre depuis cette période. Le projet de classement en NT1 "Zone naturelle portant un projet spécifique ou seule la sous destination herbergement hôtelier et touristique sont seule autorisés" avec des constructions très limitées (50m² autorisés en construction ou destruction). - J'ai déjà eu 4 acquéreurs qui n'ont pas donné suite après des études de faisabilité.

J'aimerais ~~qu'on m'autorise~~ ^{que} ce classement trop restrictif soit modifié pour me permettre de trouver un acquéreur comme le demande mon avocat (cf. document déposé sur le registre dématérialisé)

Cet Hôtel restaurant était un atout pour la commune de BENON.

ma demande est appuyée par le maire de BENON.



Observation n°123 (Mairie de Courçon d'Aunis)

Déposée le 20 Novembre 2020 à 11:50

Par PARPAY Jacques

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Courçon

Observation:

COUR R9

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

⑨ M^r PARPAY Jacques

Je suis propriétaire de la parcelle N° 35 classée en A dans le nouveau PLU et je conteste ce classement. Je suis aussi propriétaire de la parcelle une partie du terrain est construite sur laquelle se trouve un Hangar. l'activité existante dans le Hangar et dans la cour adjacente est gérée par une association de réinsertion du nom de la "briguette" qui aurait besoin d'une surface complémentaire (100 m² environ) pour se développer.



Observation n°124

Déposée le 23 Novembre 2020 à 12:42

Par ULLY Marc-Antoine

25 rue des Lauriers Roses

17230 Villedoux

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Villedoux

Observation:

OAP N°3 et N°4

Ces implantations de zone pavillonnaire ne respectent pas les distances avec la zone naturelle sensible à proximité et il y aura forcément un impact sur la faune et la flore.

De plus l'augmentation de la population que cela induit n'est pas en adéquation avec une offre de services quasi inexistante actuellement.

Observation n°125

Déposée le 23 Novembre 2020 à 12:46

Par BAIDRAN Julie

25 rue des lauriers roses

17230 Villedoux

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Villedoux

Observation:

OAP N°3 et N°4

Ces implantations de zone pavillonnaire ne respectent pas les distances avec la zone naturelle sensible à proximité et il y aura forcément un impact sur la faune et la flore. De plus la création d'une route le long de l'air de jeu et en face de l'école (OAP n°3 rue des loges) est dangereuse pour les enfants et risque d'être bloquée deux fois par jour (vigipirate).

De plus l'augmentation de la population que cela induit n'est pas en adéquation avec une offre de services quasi inexistante actuellement.

Observation n°126

Déposée le 23 Novembre 2020 à 15:47

Par MORASSO MONIQUE

RUE DES LOGES 25

17540 ANGLIERS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

Lettre jointe

1 document joint.

Mr et Mme MORASSO François
25, Rue des Loges
17540 – ANGLIERS

A

Monsieur Le Commissaire Enquêteur

A Angliers, le 23 Novembre 2020

Monsieur,

Nous sommes propriétaires d'une maison située à ANGLIERS, 25 Rue des Loges, parcelle A 793.

Dans le tracé du dernier P.L.U. de 2007, notre terrain est situé dans une zone non inondable et montre que l'inondation la plus importante de 1982 n'a pas atteint la parcelle.

De plus, les travaux de régulation du canal du Curé réalisés il y a une trentaine d'années, ont contribué à limiter les risques d'inondation pluviale.

Nous avons fait l'acquisition de cette maison en décembre 2017 après nous être renseignés sur ce risque potentiel auprès de la mairie et le document de GEORISQUES sur l'état des risques naturels, joint à l'acte de vente, nous a confirmé que cette zone était non inondable.

Aucun évènement majeur de montée des eaux ne s'est produit depuis le dernier tracé du PLU.

L'hiver très pluvieux de 2019 qui a provoqué une montée des eaux du marais, n'a pas atteint notre terrain alors que d'autres parcelles identifiées comme non inondables dans le nouveau tracé étaient sous l'eau.

Dans le projet du nouveau P.L.U.I.H., le tracé a été modifié et délimite une zone **exceptionnellement inondable** qui englobe presque toute notre parcelle, **y compris la maison**.

Nous souhaiterions savoir ce qui justifie cette modification. Les hauteurs de terrain sont identiques à celles de nos voisins d'en face qui ne sont pas en zone inondable. De plus, la maison est légèrement surélevée sur la partie droite et de plus d'un mètre sur la partie gauche. Il est absolument impossible qu'elle soit inondée.

Cette modification créant un important préjudice sur la valeur de notre bien et pour une éventuelle revente, nous sollicitons la modification du tracé de la zone « exceptionnellement inondable ».

Nous vous remercions à l'avance, Monsieur le Commissaire, de bien vouloir prendre notre demande en considération.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Monique et François MORASSO

Observation n°127

Déposée le 23 Novembre 2020 à 16:22

Par NEAUD Jackie

37 rue de l'aunis

17540 saint sauveur d'aunis

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

Madame, Monsieur,

Je vous contacte car j'ai eu connaissance de l'enquête publique en cours sur la commune de St Sauveur d'Aunis 17540.

J'ai fais l'acquisition en 2018 d'une propriété avec un terrain (ZT01 parcelle 272 et 274). Puis la mairie m'a indiqué utiliser la partie 274 en zone réservée. Ils me proposent de me la racheter pour 1 euro symbolique, or je ne suis pas vraiment d'accord avec cette proposition.

Je ne sais pas comment me défendre de ce projet. Je suis seule et je n'y connais pas grand chose.

Pouvez vous prendre en compte ces éléments indiqués ci-dessus?

Je me rendrais présente à la dernière réunion du 04 décembre. J'aimerais que cela soit évoqué.

Puis je compter la dessus ?

Dans l'attente de votre retour,

Bien cordialement,

1 document joint.



Observation n°128

Déposée le 23 Novembre 2020 à 23:18

Par SOULIE Caroline

7 rue de la tour

17230 Andilly les marais

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Andilly

Observation:

Madame, Monsieur,

Habitante d'Andilly les marais, je vous communique ces remarques concernant le PLU qui touche notre commune.

Ce qui participe à la qualité de vie d'une commune rurale c'est l'espace: en opposition à la vie urbaine. Avoir des parcelles de 300m2 pour un habitat individuel crée une promiscuité importante avec les voisins. Autoriser des logements en R+2 crée un vis à vis sur des habitations existantes et des jardins. Utiliser l'espace libre au sein des villages pour accueillir de la population, pourquoi pas , à condition que ce ne soit pas au détriment de ceux qui ont fait le choix d'y vivre. Il existe des politiques du logement en ville qui incitent à s'éloigner de la ville pour vivre à la campagne sans que ce soit un réel choix de vie.

Le partage intelligent de l'espace est le gage de la qualité de vie au sein de notre village.

Je suis défavorable aux petites parcelles et aux logements avec étages.

Respectueusement,

Caroline Soulié

Observation n°129

Déposée le 24 Novembre 2020 à 10:53

Par Fortin Noémie

parçay

17540 Nuaille-d'Aunis

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Nuaille d'Aunis

Observation:

Dans le cadre de l'enquête publique sur la commune de Nuaille d'Aunis, je souhaite faire une demande concernant la modification du placement de la zone non inondable du lieu-dit Parçay.

En effet le lieu-dit où se trouve les habitations est aujourd'hui sur le PLU actuel matérialisé dans une zone inondable. Ces maisons ancienne datées des années 1890 n'ont jamais été inondées car autrefois ce lieu-dit était une île est donc pas conséquent plus haut que le niveau du marais.

La zone non inondable déterminée par le PLU existant est exacte au niveau de sa superficie mais elle doit être remontée sur le plan au niveau des habitations.

Observation n°130

Déposée le 24 Novembre 2020 à 12:48

Par ROY née CAILLAUD Annie

19 rue Claude Dalseme

92190 MEUDON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Grève sur Mignon

Observation:

Mon observation concerne une partie de parcelle dans le hameau de Bègues que vous envisagez de passer en zone agricole.

Je suis propriétaire des parcelles 363 (bâtie) et 365 (non bâtie) après une succession où la parcelle 365 a été considérée comme totalement constructible.

Actuellement ces deux parcelles sont réunies autour de la maison de la parcelle 363.

Nous avons envisagé dans un avenir non défini de pouvoir construire le fond de la parcelle 365 en aménageant un accès le long de la parcelle 322 ce qui deviendrait impossible dans le cadre de ce nouveau projet de PLU.

Je ne comprends pas la motivation de cette enclave qui passerait en zone agricole alors qu'elle est séparée du champs le plus proche par plusieurs clôtures.

Cette demande est cohérente avec celle faite par ma nièce pour la parcelle 364.

Je souhaite donc que la totalité de la parcelle 365 reste constructible.

Dans cette attente, recevez, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.

Annie ROY

Tél: 06 16 26 06 20

Observation n°131

Déposée le 24 Novembre 2020 à 13:04
Par Guillou Mireille
5 rue du Vieux Chêne

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Cram-Chaban

Observation:

Monsieur le Maire ,

Je sollicite toute votre attention du contenu de mon observation concernant ma parcelle 00AB 411 zone PAU d'une superficie de 754 MC , viabilisé à tout les réseaux existant situé 5 Rue du Vieux Chêne .

J'ai pris tardivement connaissance de l'enquête public en cours pour lequel ce terrain ferait l'objet d'une erreur de transcription concernant le fait qu'il pourrait se voir passer en terrain de loisir .

Je suis étonné que cette parcelle ne puisse avoir un autre avenir que cette éventuelle décision . qui à mon sens n'avantagerais en rien le village et le bourg de Cram .

effectivement personnellement je pense que pour le bon avancement , la progression de votre commune afin d'évoluer , de prospérer et surtout de se projeter sur de nouveaux objectifs et projets à de nouvelles constructions et dans le but d'accueillir une génération futur ,voir une population plus dense au sein du village , il serait bon d'avoir un avis défavorable et d'accepter un tel compromis envers ce terrain qui mérite d'être exploiter au meilleur de sa capacité d'emménagement pour accueillir une habitation , c'est à dire une famille et particulièrement des enfants qui grandiront dans ce bel environnement qu'est le marais poitevin et de cette magnifique région de la Charente Maritime.

Je vous remercie d'avance Monsieur le Maire d'avoir un regard positif sur l'ambition que je porte à la bonne continuation et le bien être de ce petit village que j'affectionne tout particulièrement .

je remercie pareillement les élu(es) décisifs sur le dénouement de cette enquête public par rapport à cette parcelle et à ce terrain très bien placé en urbanisation et qui je l'espère de tout cœur aura un avenir meilleur que d'être limiter à devenir un terrain de loisir .

Vous remerciant vivement de toute votre compréhension Monsieur le Maire , veuillez agréer mes sincères salutations distinguées .
Madame Guillou

Observation n°132

Déposée le 24 Novembre 2020 à 15:49

Par krebs boucard mireille

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

N°3 et N°110

Le changement de destination doit être pour logements non-agricoles.

Observation n°133 (Email)

Déposée le 23 Novembre 2020 à 16:15

Par Jackie.neaud

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

Madame BALMAS, Monsieur BOISSIERE et BERTIN.

Je vous contacte car j'ai eu connaissance see l'enquête publique en cours sur la commune de saint sauveur d'Aunis 17540.

J'ai fait l'acquisition en 2018 d'une propriété avec terrain (ZT 01 parcelle 272 et 274) Puis la mairie m'a indiqué utiliser une partie de ma parcelle en zone réservée (274) et m'a indiqué vouloir racheter cette partie pour un euro symbolique.

Je ne suis pas vraiment d'accord avec cette proposition.

Pourriez vous prendre en compte ma demande et en faire part lors de la réunion du 04 décembre prochain.

Je souhaiterais qu'ils rachètent ce morceau si ils souhaitent le récupérer.

Dans l'attente de votre bon accusé réception de cette demande.

Jackie Neaud Jackie.neaud@live.fr

0667126945

Rejoignez nous sur Facebook

Observation n°134 (Mairie d'Andilly les Marais)

Déposée le 20 Novembre 2020 à 16:41

Par DE BARROS Diane

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Andilly

Observation:

AND R2

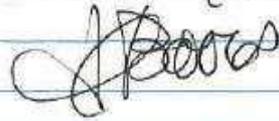
Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

Vendredi 20 Novembre 2020 de 9^H 12^H et 14^H 18^H

De Boreux Diane, 1, rue de la Tour 17230 Andilly (AB)

Il serait peut-être judicieux d'utiliser le chemin parcelle 111, menant au futur agrandissement du cimetière pour accéder au futur lotissement situé sur les parcelles 89-17-16-15-21 (AB)



Observation n°135 (Courrier)

Déposée le 23 Novembre 2020 à 10:00
Par COUDRIN Jean-Marie

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune du Gué d'Alléré

Observation:

CDC RC5

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Le 23 novembre 2020

⑤ Courrier reçu de M. COUPRIN

5

3097

CDC Aunis Atlantique
23 NOV. 2020
Courrier Arrivé

Credrin Jean-Dominic
6, rue du quartier leveau
17290 Forges
tel = 05-46-35-78-34

Forges le 18-11-2020

à Monsieur le Président de la commission
d'enquête.

Monsieur le Président,

Au mois d'octobre dernier, c'est-à-dire en 2019, Monsieur Crestet, alors Maire de Guy d'Allées, m'a appris que ma parcelle de terre, située au fief des ragames, n'était plus constructible, qu'elle revenait Agricole - ce qui m'a profondément déçu, car elle est entourée de maisons de tous les côtés, au nord, à l'est au sud et un peu à l'ouest.

Et maintenant avec les nouvelles normes agro. environnementales, elle n'est plus exploitable.

Personne l'avions pas réalisé plus tôt, car il n'y pas le tout à l'égoût, mais M. le Maire m'a appris, au mois d'octobre 2019 que nous aurions pu le faire en aménageant un indice de sol, mais c'était trop tard.

Cette parcelle est située au fief des ragames.
Section A n° 583 et n° 584 et 2A n° 68
Pour une contenance de 4350 m²

C'est pourquoi je viens vous demander vraiment sincèrement s'il vous serait possible de la remettre constructible.

Sans l'envie d'une issue favorable, je vous prie de croire Monsieur le Président de la commission, en l'expression de mes respectueuses salutations

Credrin

P.S. j'aime pourtant profondément la nature et la forêt, j'en ai écrit des poèmes

Observation n°136 (Courrier)

Déposée le 24 Novembre 2020 à 10:48

Par COUTAUCHAUD

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Cyr du Doret

Observation:

CDC RC6

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

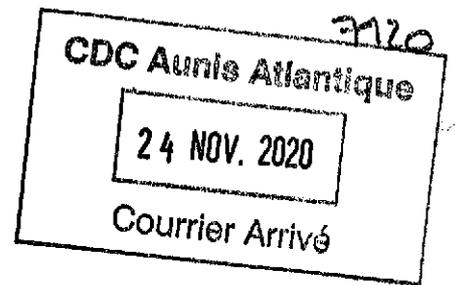
2 documents joints.

le 24 novembre 2020

⑥ Courrier reçu de ~~M~~^{M^{me}} Couvanchand

Mme COUTAUCHAUD B.
1 Place de Gramalé
17170 Sreyr du Soier

Gramalé le 18.11.20.



Monsieur le Président,

Je vous prie de trouver ci-joint une copie de la lettre que j'ai remise au commissaire enquêteur, mercredi 18, à la mairie de Sreyr du Soier.

J'ai échangé avec Madame lors de l'entretien mais je n'ai pas obtenu de réponse positive de sa part.

Elle m'a informé que vous alliez débattre ensemble de cette situation.

Je compte sur votre diligence et votre compréhension afin que mon terrain reste constructible et que je puisse répondre aux attentes de mes acquéreurs.

Je vous en remercie à l'avance et vous présente mes sincères salutations.





Madame Bernadette COUTAUCHAUD
1 Place Cramahé
17170 SAINT CYR DU DORET

Le 18 novembre 2020
SAINT CYR DU DORET

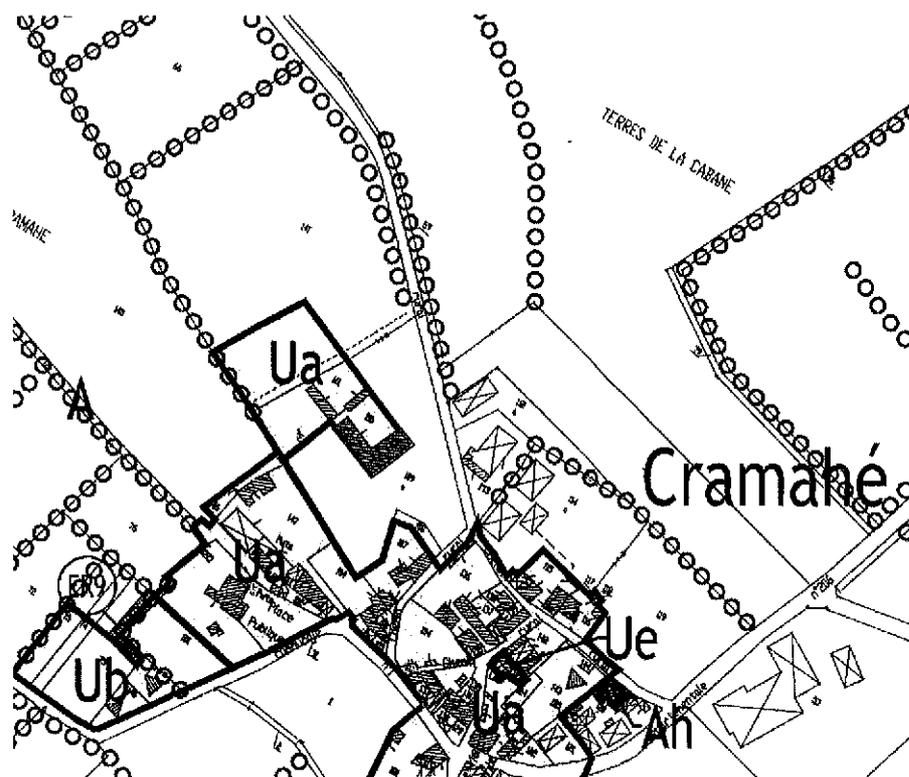
Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique concernant le PLUI en cours d'élaboration

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire d'une parcelle initialement cadastrée Section ZC n°141 d'une superficie de 28.656m² située sur la commune de SAINT CYR DU DORET au lieu-dit CRAMAHE. Cette parcelle est actuellement située pour la majeure partie en zone agricole du PLU en vigueur.

Toutefois, une partie de la parcelle, pour une superficie de 3.700m², est actuellement située en zone Ua du PLU en vigueur c'est-à-dire « secteur d'urbanisation dense du bourg et des hameaux » en l'espèce le hameau de Cramahé.

Il s'agit d'une partie de la parcelle ZC 141 situé dans le prolongement des constructions situées sur les parcelles ZC 110 et ZC 111. Il s'agit de la parcelle ZC 141p, après division.



Je constate que le projet de PLUi classe l'intégralité de la parcelle initiale ZC 141 en zone agricole (y compris ZC 141p). Par suite, au terme du règlement, les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux sont interdites sauf à être liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Il est évident que ce changement de zonage impacte la valeur de la parcelle ZC141p alors même que cette dernière était en vente et que plusieurs propositions avaient d'ores et déjà été formulées. Un compromis a même été signé mais le changement de zonage envisagé bouleverse la situation qui se trouve désormais bloquée.

D'ailleurs, un sursis à statuer m'a été opposé suivant arrêté du 23/06/2020 à la demande de permis de ~~construire déposée en vue de l'édification sur la parcelle ZC 141p d'une maison individuelle~~ d'habitation.

Le classement en zone A de l'intégralité de la parcelle ZC 141 et donc de la parcelle issue de la division ZC141p actuellement zonée Ua me semble erroné et une erreur d'appréciation de la situation a manifestement été commise.

En effet, le classement de cette parcelle en zone agricole n'est absolument pas justifié :

- Aucun élément ne justifie une telle modification du zonage,
- La parcelle est située à proximité immédiate de parcelles déjà construites,
- Le maintien en zone Ua se révèle en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols,
- La partie constructible concerne moins de 13% de la parcelle,
- L'identification des bâtiments voisins en sites bâtis remarquables en application de l'article L151-19 n'est pas un obstacle au maintien du zonage actuel,
- Le maintien en zone Ua permet de développer l'habitat dans l'enveloppe urbaine existante du hameau de Cramahé. D'ailleurs au terme de son avis en date du 6/12/2019, la commune de SAINT CYR DU DORET a déploré la limitation de la zone à urbaniser alors même que se développaient les bourgs.

Il convient de prendre en compte la spécificité de la commune de SAINT CYR DU DORET qui se caractérise par une urbanisation multipolaire s'appuyant sur des noyaux existants tel que le hameau de CRAMAHE.

Le maintien de la parcelle ZC 141p en zone constructible n'aura pas pour conséquence une urbanisation diffuse ou un éparpillement de l'habitat qui serait une extension de l'urbanisation consommatrice d'espaces fonciers mais le développement d'un noyau d'ores et déjà existant.

Ni la qualité paysagère, ni l'activité agricole ne seront compromises.

Compte tenu de ces éléments, le classement zone A me paraît absolument injustifié et erroné.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mes observations et vous adresse mes salutations respectueuses.

Madame COUTAUCHAUD



Observation n°137 (Mairie de Villedoux)

Déposée le 23 Novembre 2020 à 10:00

Par GLENEAU Marie-José

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

VILL R2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

Marie-José GLÉNEAU
34 rue de Barbezieux
17340 CHATELAILLON-PLAGE



Monsieur le Commissaire Enquêteur
Communauté de Communes Aunis Atlantique
113 route de La Rochelle
17230 MARANS

CHATELAILLON-PLAGE, le 23 novembre 2020

Objet : PLUiH – CDC Aunis Atlantique
ANGLIERS – Parcelle Section A n°719

Monsieur,

Propriétaire en indivision, je m'interroge sur le bien-fondé de la déclassification en zone N de la parcelle cadastrée section A n°719 située au Grand Peu commune d'ANGLIERS.

Ce terrain, précédemment constructible, se trouve enclavé entre 2 parcelles destinées à l'urbanisation par un projet récent d'aménagement de 2 lotissements à priori privés.

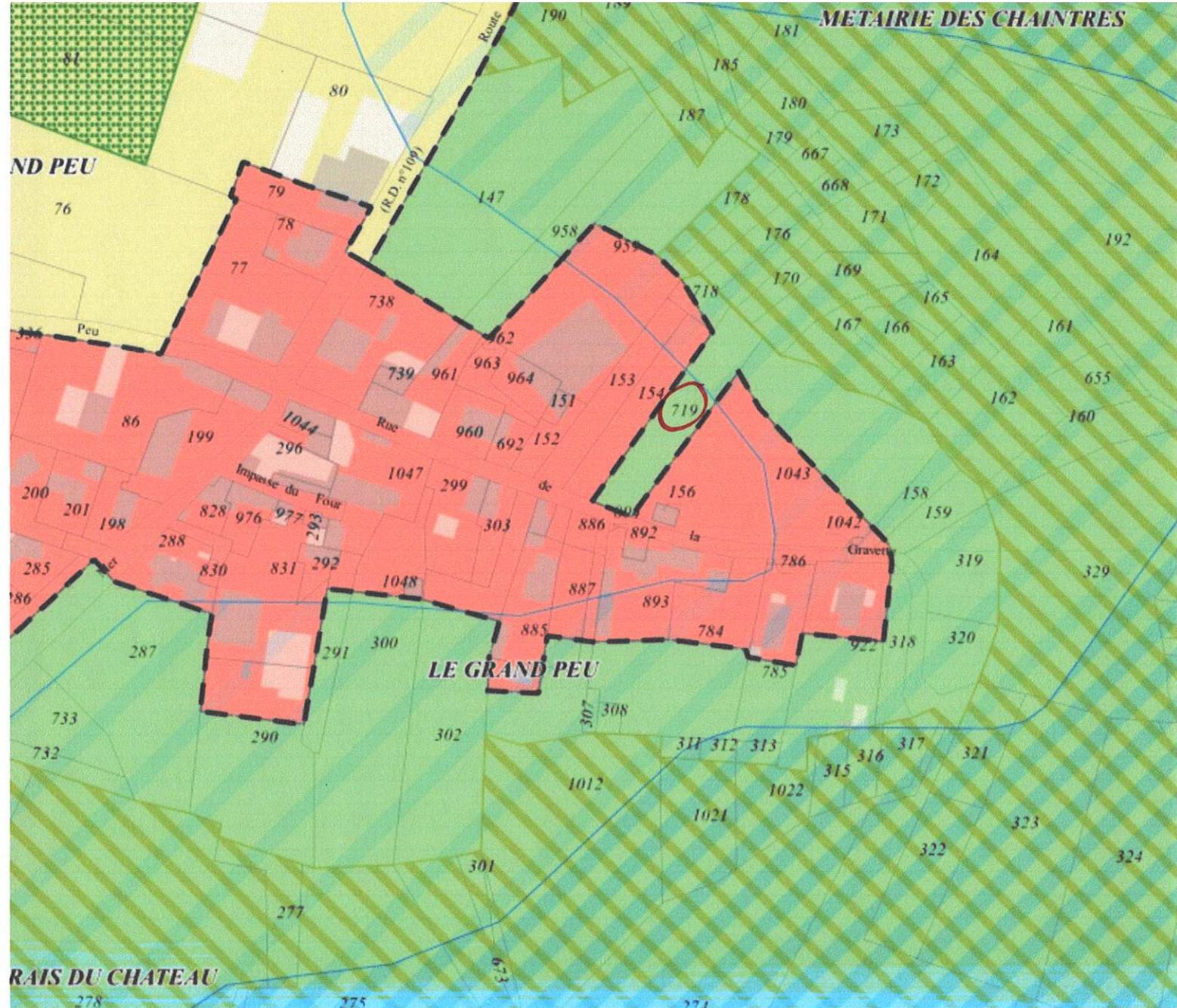
Voyant là une incohérence et compte tenu de cette constatation, je souhaite donc que ma demande de réaffectation en zone constructible soit prise en compte avant toute approbation définitive du PLUiH.

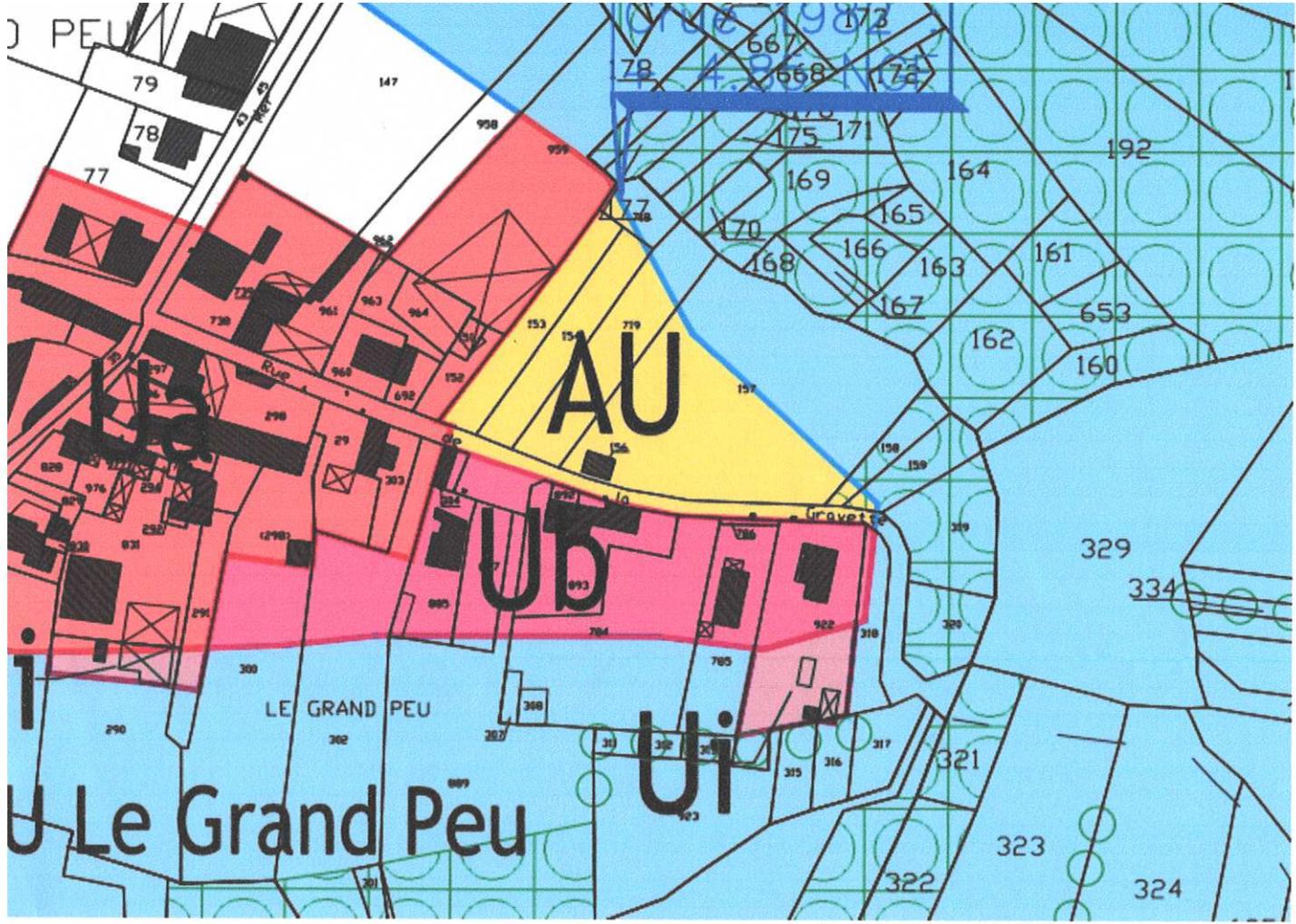
En cas de refus, je vous serais reconnaissante de bien vouloir me communiquer les raisons qui ont motivées cette décision de retirer cette parcelle de la zone constructible.

Cordialement,

Marie-José GLÉNEAU

P.J : copies cadastre





Observation n°138

Déposée le 24 Novembre 2020 à 18:39

Par VINCENT Magali

Mairie - Basse rue

17540 NUAILLE d'AUNIS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Nuaille d'Aunis

Observation:

Nous avons fait part à M. Bertin de plusieurs points qui sont détaillés dans le document associé. Nous restons à votre disposition pour toutes informations ou explications complémentaires, tout particulièrement au sujet de l'OAP.

Mme VINCENT, conseillère à l'urbanisme.

M. NEAU, Maire.

1 document joint.

REMARQUES SUR PLUIH AUNIS ATLANTIQUE :

1/ Règlement écrit :

En zone U, UE, UT

- La hauteur maximale autorisée est très élevée (constructions et les annexes) et ne s'inspire par du bâti existant du village.

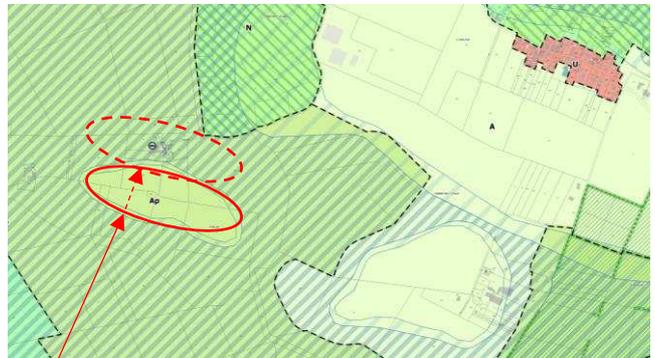
>> *Il serait bon de réduire la hauteur max autorisée à 8m par ex. avec dérogation possible lorsque le bâti voisin dépasse les 8m.*

- 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
 - non visibles depuis l'espace public pour le bâti ancien.
 - Interdire le changement d'affectation des commerces existants situés autour de la place du four (suivant périmètre précis)

2/ Règlement graphique :

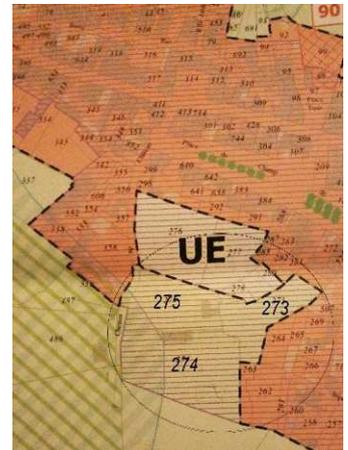
- Le calque « zone fréquemment inondable » ne semble pas bien positionné à l'endroit du hameau de Parçay. (N-O de la commune). Cette information a déjà été mentionnée auprès des services de la DDTM.

>> *le ovale non inondable devrait être autour du hameau et non à coté.*



- Une propriété (parcelles n°273-274-275) située en lisière sud du centre bourg a été supprimée et se trouve en N à laquelle se superpose + calque zone fréquemment inondable.

>> *La propriétaire étant âgée, il est important de laisser la possibilité aux héritiers de pouvoir faire quelque chose de ce bien, tout en conservant le caractère patrimonial de cet ensemble qui est indéniable. Le remettre en zonage U ou bien choisir un zonage approprié pour répondre aux besoins futurs.*



3/ Quelques corrections sur les Emplacements réservés :

- N°90 : Les parcelles 98 et 99 ont été récemment acquises par la municipalité. L'ER n'est donc plus nécessaire à cet endroit. En revanche la Commune se positionne sur la parcelle n°97 (adjacente) pour l'acquisition du quereu.

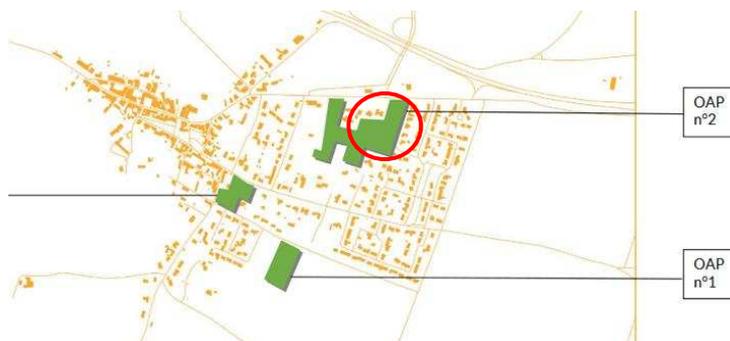
>> Maintenir un ER sur la parcelle n°97 intitulée Place du four.

- N°93 et 94 : intervertir les deux désignations soit :
 - 93 : création d'une voie publique + parking
 - 94 : équipements communaux.

4/ LES OAP :

Concernant les OAP proposées, l'OAP n°2 est obsolète puisqu'un permis d'aménager a été accordé il y a quelques mois sous le régime du POS sur la partie Est du secteur (11000m²).

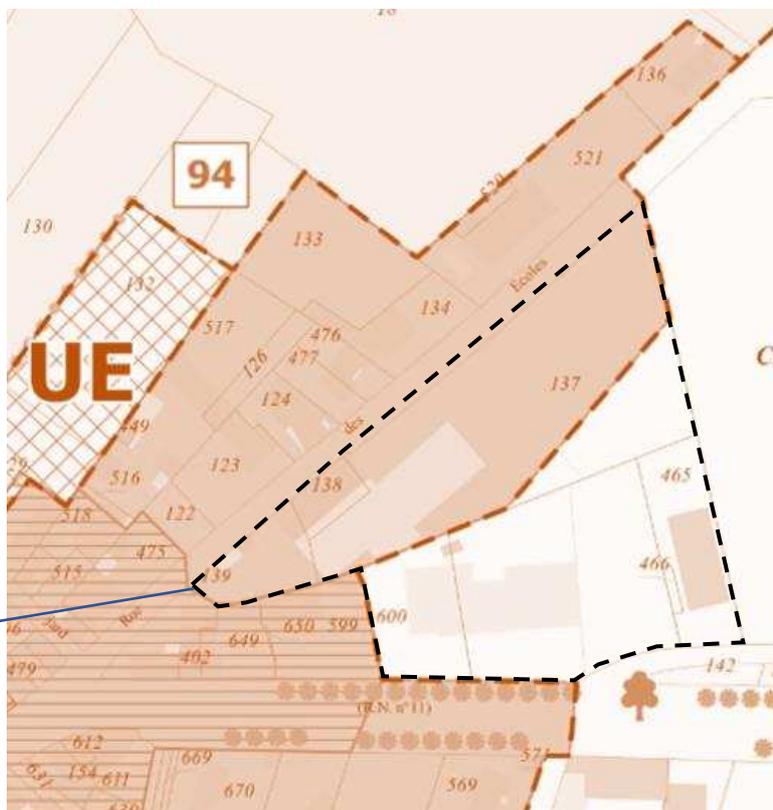
>> Le lotissement est en cours, la surface (env.11000m²) doit passer en zone U et sortir des chiffres des zone 1AU.



En contrepartie, un autre secteur du centre-bourg situé entre la rue de écoles et l'exRN11 présente de nombreux intérêts pour faire l'objet d'une OAP et mérite d'être maîtrisé .

- Secteur à enjeux : proximité équipements et du centre bourg
- Surface conséquente
- friche agricole : occupation à ce jour par agriculteur en fin d'activité.
- Problématiques liées à l'accessibilité et à la desserte du secteur.

Fond de plan = Projet de règlement



Périmètre de l'OAP proposé en remplacement de l'OAP n°2 (partiellement consommée).

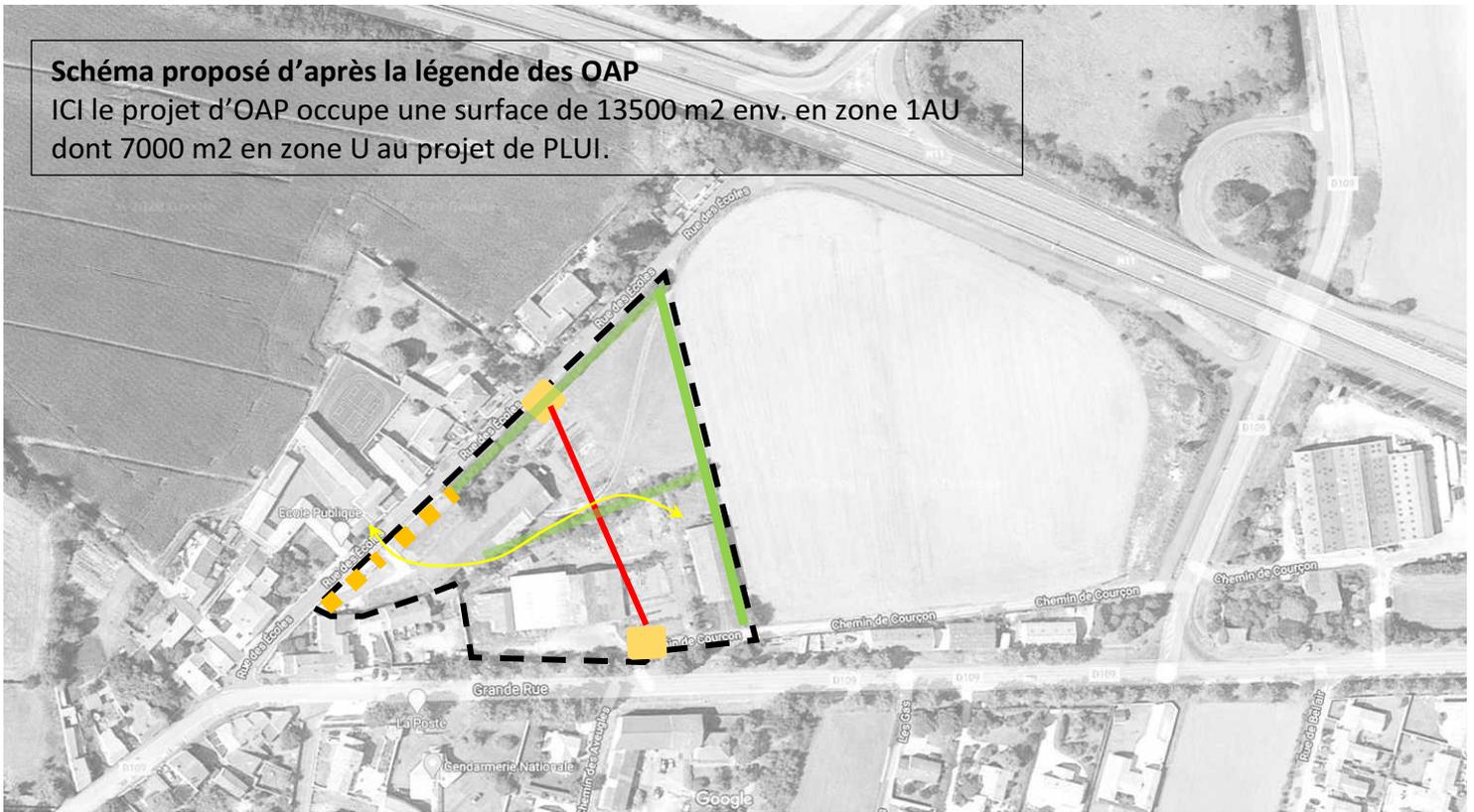
>> La zone A qui est ajoutée au périmètre de l'OAP proposée n'est pas cultivée puisqu'elle est occupée par des vieux hangars agricoles.

Il s'agit donc d'une densification du bourg plutôt que d'une extension/consommation des espaces agricoles.

= Proposition d'OAP sur une surface de 13500 m² env. en zone 1AU dont 7000 m² en zone U au projet de PLUI.

Schéma proposé d'après la légende des OAP

ICI le projet d'OAP occupe une surface de 13500 m² env. en zone 1AU dont 7000 m² en zone U au projet de PLUI.



>> Volonté d'urbaniser ce secteur de manière cohérente en répondant aux enjeux importants :

- Secteur intéressant, à densifier car :
 - Proximité du bourg, des écoles
 - Très accessible sans engorger les voies du bourg
 - Ancienne zone agricole
 - Zone à densifier sans consommation d'espace agricole
- Desserte et circulation de cette zone sans aggraver les conflits d'usages liés à la présence des écoles, tout en réduisant la circulation motorisée devant les équipements.
- Aménager ce secteur de manière cohérente et globale, plutôt que le laisser partir au coup par coup.
- Respect du patrimoine bâti rural existant (notamment présence de murs et de bâti en pierre)
- Requalifier une entrée du bourg.

B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUES PROPRES À CHAQUE SECTEUR

Les unités foncières concernées par cette OAP ont pour la plupart une superficie supérieure à 5000 m².

A. Légende principale :

	Principe de zone U, AU, A, N respectant les dispositions réglementaires correspondantes.
	Entrée de zone, gestion des flux à aménager
	Principe de voie structurante à créer, doublée de deux liaisons douces (de chaque côté de la voie)
	Principe de voie secondaire à créer, à sens unique ou double sens, doublée d'une liaison douce.
	Principe de liaison douce à créer
	Principe de front urbain à créer, à l'alignement ou 2 mètres en retrait
	Mur, muret en pierre, portail à conserver
	Principe de conservation ou de création d'espace vert boisé
	Haie d'essence locale à conserver, créer ou compléter en fonction des typologies de haies et de la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines »
	Arbre à conserver, alignement d'arbres à conserver ou créer en fonction de la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines »
	Principe de bassin paysagé pour la gestion des eaux pluviales à créer
	Principe de zone humide à conserver
	Principe d'inconstructibilité
	OBJECTIFS MIXITE SOCIALE : Nombre minimum de logements sociaux à réaliser dans l'opération
	DENSITÉS : Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Observation n°139

Déposée le 24 Novembre 2020 à 19:23

Par LE GALLO David

4 clos des Hautes Groies

17230 CHARRON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Charron

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

Observation n°140 (Mairie de Nuaille d'Aunis)

Déposée le 24 Novembre 2020 à 10:20

Par POIRIER Johan

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Jean de Liversay

Observation:

NUAILL R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

Les 24.11.2020 de 10 heures 30 à Nvaill d'Anis heures

Observations de M⁽¹⁾

M⁽¹⁾ ROIER JOHAN

A l'attention du commissaire enquêteur et de la Commune de Saint Jean de Liversoy

Je demande la mise en place de la part de la mairie, de STECAL, valide par un avis favorable de la C DCEA, le long du Chemin rural n°25 à Sourdun, Commune de Saint Jean de Liversoy.

Cela dans l'objectif de faciliter les propriétaires des parcelles adjacentes (1143, 1142, 1127...) de construire des abris pour stocker leurs matériels afin d'embellir jardins, bois, cultures et profiter de ces lieux reposants. L'entretien des bois pourra aussi permettre de rendre accessible des chemins pour des promenades péloennes.

La mise en place de ces STECAL autour du chemin N°25 pourra ainsi faciliter les futurs aménagements et projets de la mairie dans ces bois de Sourdun et Luchet.

A titre personnel, propriétaire des parcelles 2082, 2085, 2086, je souhaite développer une mini ferme pédagogique avec permaculture pour venir compléter mon activité de chambres d'hôte dans ma maison située à quelques mètres sur la parcelle D2884.

M⁽¹⁾ Roier Johan

Observation n°141 (Mairie de Villedoux)

Déposée le 24 Novembre 2020 à 10:00

Par GAILLARD

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Villedoux

Observation:

VILL R3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

3)

photo 1 après mixance

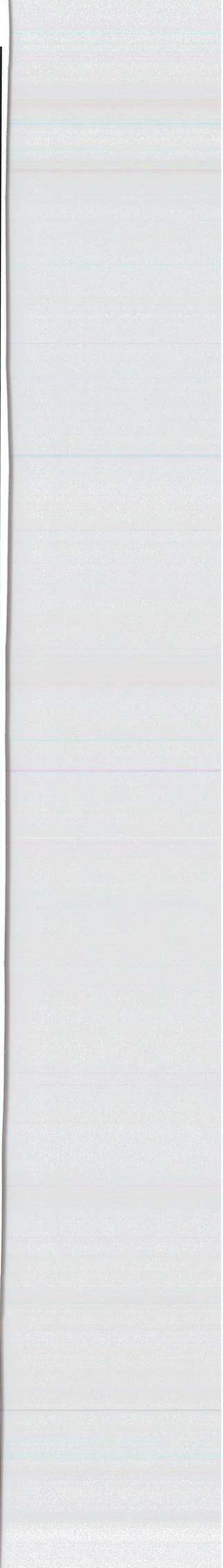
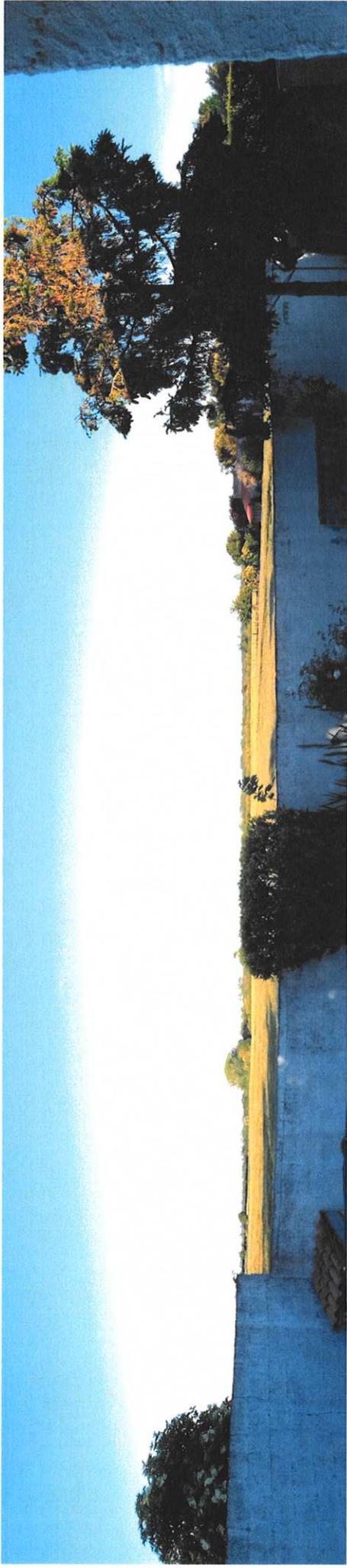


photo 1 avant muisance



photo 2



Future zone 1AU (champs du Bois),

Villedoux le 24 novembre 2020,



Nous souhaitons juste que le règlement soit rédigé de telle façon que la mise en place de la photo 1 ne puisse se reproduire sur l'arrière de ma parcelle.

Je ne poste pas de jugement sur le projet global du territoire car je ne le connais pas dans son entier.

Cependant il faut penser à préserver les espaces ruraux et le Prix fait de s'installer dans ces espaces.

M. GAILLARD
3 Square Mercure 17230 Villedoux

Observation n°142

Déposée le 26 Novembre 2020 à 10:17

Par APROVIL Jean

146 rue de l'Aunis

17170 LA LAIGNE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

Association APROVIL
144 rue de l'Aunis
17170 La Laigne

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Au nom de l'**Association pour la protection du village de la Laigne et de son environnement** (APROVIL), je demande que toutes les haies du village de La Laigne, en particulier celles du lotissement et rue de l'école, ainsi que toutes les haies plantées lors du remembrement et toutes celles existantes avant, soient répertoriées en « **haies remarquables à protéger** »

Le verger sur les parcelles de la CDC (n° 646, 647, 648, 693, 695) un coeur du village doit aussi être conservé et protégé.

Au sujet des éléments du petit patrimoine remarquable bâti protégé, où peut on voir la liste et les critères de choix? Il semble qu'il y ait eu des oublis ! (fontaine de Beaulieu, puits place de l'église...

Merci de prendre ces demandes en considérations.
Sincères salutations

Le Président d'APROVIL

JF WACRENIER

Observation n°143 (Mairie de Charron)

Déposée le 25 Novembre 2020 à 09:10

Par GUERRIER Sylvain

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Charron

Observation:

CHARR R3

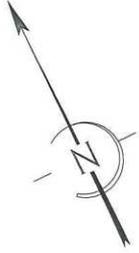
Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

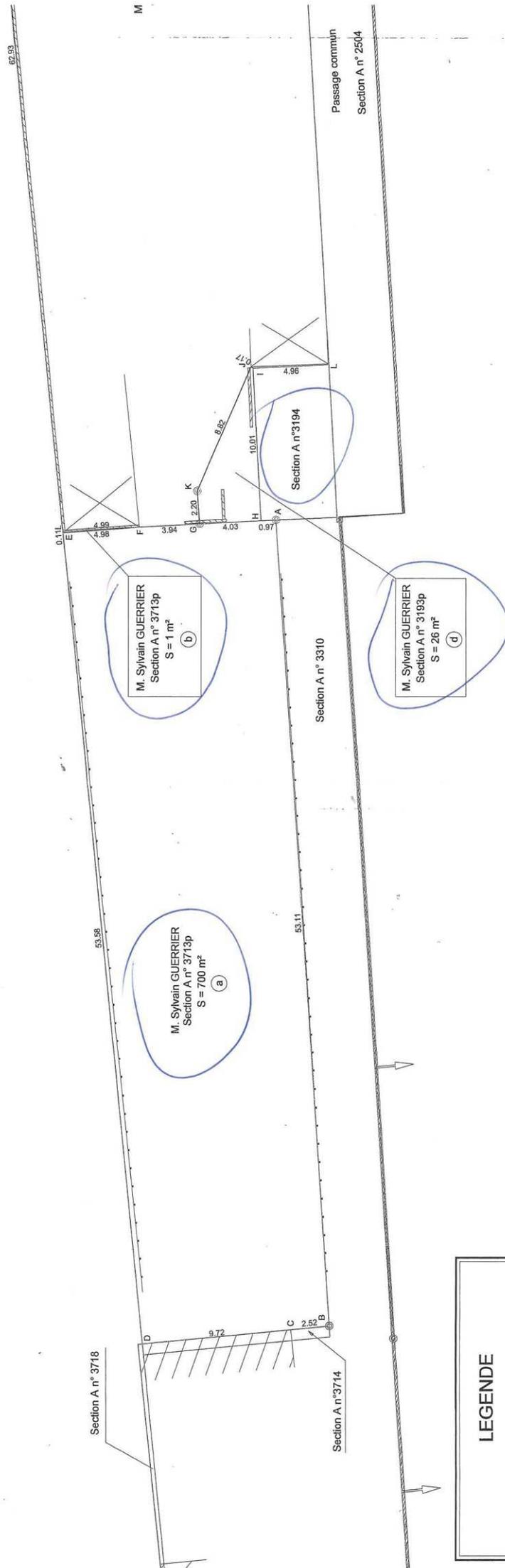
Le 25 novembre 2020 (de 9H à 12H)

3) Observations de M^l GUERRIER Sylvain déclaré être propriétaire d'un terrain section A N° 37732 d'une surface de 70m². Il y a quelques années ce terrain était constructible. Enclavé entre deux parcelles de terrain constructives, j'aurais souhaité savoir si celui-ci pourrait repasser constructible. Il est également viabilisé. J'ai croqué un plan du terrain.

Pièce jointe à la n° 311



Section A n° 3717



LEGENDE

- L et D : Points sur le mur
- C, E, F et J : Angles de bâti
- ⊙ B : borne en place
- ⊙ G et K : Bornes nouvelles
- ⊙ A : borne remise à sa place
- Limite de propriété
- Limite cadastrale
- Divisions parcellaires (E-F) et (J-K-G)
- ⇨ Mur privatif

Observation n°144 (Mairie de Charron)

Déposée le 25 Novembre 2020 à 10:13

Par COISLIER Laurent

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Charron

Observation:

CHARR R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

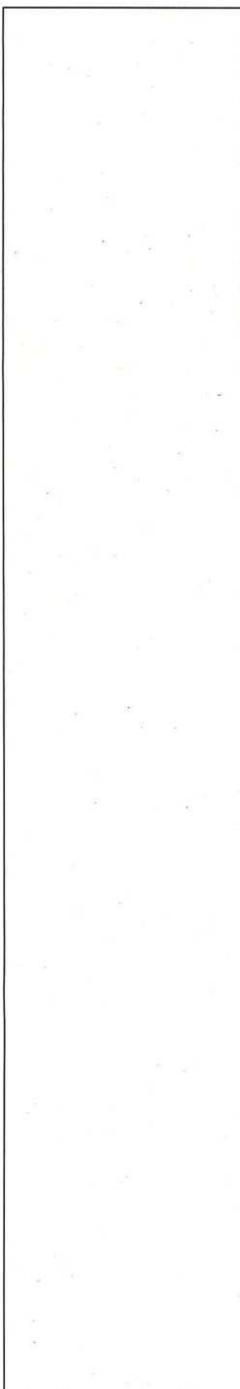
2 documents joints.

(2) M^r CASLIER Laurent voudrais passer mes parcelles en terrain constructible. Elles se trouvent sur la commune de Chauen "Les terres de Ruffet" parcelles UB 33, UB 32, UB 30. Elles sont accessibles par un chemin d'accès avec l'eau courante et électrique. Ma maison d'habitation est sur la parcelle UB 32. Cette zone n'est pas inondable et je ne suis pas agriculteur.
Pièce jointe plan de situation

pièce jointe N° 6



Charron situation quartier



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 1° 05' 07" W
 Latitude : 46° 17' 44" N

Observation n°145 (Mairie de Charron)

Déposée le 25 Novembre 2020 à 11:16

Par MARIONNEAU Jean-Claude

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Charron

Observation:

CHARR R5

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

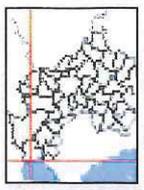
5 M^r HARIONNEAU Jean-Claude.

1^{er} Demande : feuille cadastrale AC N°4 pour extension des 3/4 de la surface existante ou lieu dit 1/3

2^{eme} Demande : feuille cadastrale AC N°12 extension de la Zone U jusqu'à la parcelle 12.

Pièce jointe à la demande

! faïence à l'Als. N°5



SIG AUNIS



Echelle : 1/1594 format A4
 Date : 18 Juillet 2018
 Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

- Parcelles cadastrales
- Bâti - Cadastre
- Numéro de parcelle
- Cours d'eau
- Numéro de voirie
- Nom de voirie
- Habillage linéaire

Bâti Cadastre

- Dur
- Léger

Habillage lignes Cadastre

- Symbole église
- Amorce limite commune
- Chemin
- Amorce de voie
- Trottoir, sentier
- Ligne transport force
- Rail chemin fer
- Flèche rattachement
- Trottoir, T. sport, petits ruisseaux, tes
- Parking, terrasse



Source(s): Cadastre - DGFIP - Cadastre - DGFIP

Commentaires(s) :

Observation n°146 (Mairie de Charron)

Déposée le 25 Novembre 2020 à 11:48

Par DERAZE Eric

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Charron

Observation:

CHARR R6

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

6 M^r DERAZE ERIC.

Je souhaiterais que les terrains AD17, AD18 et AD21 deviennent constructible dans leurs parties non inondable.

Pièce jointe

Jointure à l'Observation N° 6

SIG AUNIS

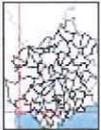


Echelle : 1/1576 format A4
Date : 25 Novembre 2020
Impression cartAunis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

- Parcels cadastrales
- Numéro de voirie
- Numéro de parcelle
- Habillage surfaces
- Nom de voirie
- Bâti - Cadastre

- Bâti Cadastre
 - Dur
 - Léger
- Habillage surfaces Cadastre
 - Parapet
 - Etang, Lac
 - Cimetière
 - Piscine



Commune de Charron

Source(s): Cadastre - DGFIP - Cadastre - DGFIP

Commentaire(s) :

Observation n°147 (Mairie de Cram-Chaban)

Déposée le 24 Novembre 2020 à 12:21
Par Monsieur le Maire de Cram Chaban

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Cram-Chaban

Observation:

CRAM R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

Mardi 24 novembre 2020. De 8^h à 12^h

Modification du zonage constructible. La parcelle #B 411 de la rue des vieux chênes est déjà vidalitée un compteur d'eau, un compteur électrique et Assainissement collectif sont déjà installés.

Il me semble qu'il serait plus judicieux de l'inscrire dans notre zone urbaine.

Pour cela, on peut diminuer la superficie des parcelles AB 72, 73, 74, 231, 342, et 84. Il serait plus compliqué d'installer voirie, et vidaliter le secteur.

M^r RENAUD

Place de CAMILLE

JM

Observation n°148 (Courrier)

Déposée le 25 Novembre 2020 à 10:16

Par DELALOY Yannick

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

CDC RC7

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Le 25 novembre 2020

⑦ Courrier reçu de M. DELALOY Yannick

7

CDC Aunis Atlantique 7155
25 NOV. 2020
Courrier Arrivé

Yannick DELALOY
7, chemin de la Chicane
09200 Saint-Girons.

Saint-Girons le 21/11/20

Monsieur le Président
de la commission d'enquête

objet: enquête public PLU IH

Monsieur le Président,

Je viens vous faire part de mes observations concernant l'enquête public du PLU IH de la commune de Benon.

Co-propriétaire avec ma sœur Madame Lapiere résidant à Nuaille d'Aunis, d'un terrain situé à l'Étang, commune de Benon, référencé au cadastre: Z13 n° 126, j'ai appris lors d'une demande d'un certificat d'urbanisme au mois de mars 2020, que ce terrain n'était plus constructible! Or une prescription d'achat écrite en date du 10 mars 2020, concluait la vente de ce terrain (document ci-joint)

Contactant la mairie de Benon, je n'ai obtenu aucune réponse concernant la procédure initiale pour définir le nouveau PLU IH!

Je constate:

- que ce terrain est classé constructible depuis plus de 10 ans.
- que nous avons toujours acquité la taxe foncière d'un terrain constructible
- qu'il n'est pas exploité et ne rentre donc pas dans le critère de préserver les terres agricoles...
- qu'il se trouve dans le hameau de l'Étang et donc non isolé
- qu'il n'admet pas de frais de construction de réseaux nouveaux pour la commune
- qu'il ne fait pas partie d'un étalement urbain.

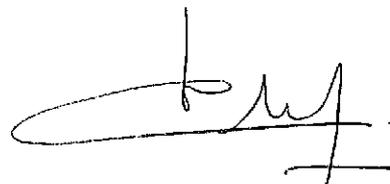
En conclusion, devant le préjudice subi à quelques jours près (dit l'ancienne municipalité), je vous demande d'intervenir auprès du nouveau conseil municipal de Benon afin qu'il redéfinisse un PLU IH tenant compte de ces observations et des critères définis par l'autorité de tutelle.

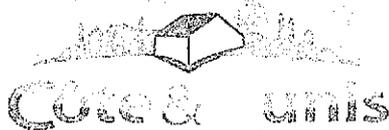
En espérant que ma demande sera prise en considération

.../...

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression
de mes sincères salutations.

PJ : lettre de la proposition d'achat.
du 10 mars 2020.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a surname that appears to be 'Lafont'.



COTE & AUNIS
 CROUSEILLES Immobilier
 14 place du Marché 17170 Courçon
 SAS Au Capital 7600 €
 RCS : 789 962 651
 Carte pro CPI 1702 2017 000 020 142

L
E
T
T
R
E

P
R
O
P
O
S
I
T
I
O
N

D'
A
C
H
A
T

Reconnaissons avoir, grâce à votre intervention, visité ce bien désigné ci-après, le 20/01/2020

Désignation et situation du bien visité : Terrain Maison Appartement Autre

Désignation Succincte : TERRAIN NON URBANISÉ

Superficie privative des lots supérieurs à 8m² à l'exclusion des lots à usage de cave, garage et emplacement de stationnement (article de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi du 18 décembre 1996) qui nous a été communiqué par votre agence :

N° de lot suivi de la superficie en m² : Section 2B 126 de 16a102
 Adresse (N°, Artère, Localité, Bâtiment) : le moulin de A770 Senon

LE (S) PROPOSANT (S)

Je, Nous, Soussigné (s), M. et M^{me} Soudry Gaetan et Nestor

Demeurant 33 rue de Senon - A770 St Nedard d'Aunis

Suite à cette visite, nous proposons d'acheter ce bien aux conditions suivantes :

Prix Proposé, sous réserve de l'acceptation des propriétaires, au prix de : 50000 € FAI
Cinquante mille euros frais d'agence inclus

comprenant votre rémunération, dont les modalités et le montant sont déjà énoncés au mandat.

Financement : Les modalités du financement seront déterminées aux termes de l'avant contrat. Le prix indiqué ci-dessus sera payable le jour de la vente.

Régime de la proposition d'achat :

Nous déclarons avoir été informés des dispositions de la loi SRU du 13.12.2000 visant à renforcer la protection de l'acquéreur immobilier :

instaurant un délai de 10 jours pour tout acte sous seing privé ayant pour l'objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation par un acquéreur non professionnel.

frappant de nullité tout engagement unilatéral souscrit en vue de l'acquisition d'un bien ou droit immobilier pour lequel il est exigé ou reçu de celui qui s'engage un versement quel que soit la cause et la forme.

En conséquence, la présente proposition d'achat n'est pas soumise au délai de 7 jours puisqu'elle a exclusivement pour objet d'inviter les propriétaires, si le prix proposé les agré, à régulariser avec nous, au plus tard à la date indiquée ci-dessous, un avant contrat (promesse ou compromis) qui constatera l'échange des consentements, fixera l'ensemble des conditions de la vente (financement, conditions suspensives) et engagera réciproquement les deux parties à l'issu du délai de 7 jours ci-avant évoqué.

Bien que n'entraînant aucun versement de notre part (art 1589-1 nouveau code civil) nous sommes conscients de l'obligation que nous créons de régulariser un avant-contrat en cas d'accord des propriétaires dans le délai indiqué ci-dessous, sous peine d'être redevables de dommages et intérêts à leur égard.

Date de signature de l'avant contrat au-delà de laquelle la proposition n'est plus valide

10 JOURS 2020

Il convient de fixer une date de régularisation proche dans le temps de la présente proposition

La présentation de cette proposition et le rapprochement des parties sont sous la responsabilité de l'agence sus-nommée.

La présentation sera faite par tout autre moyen à sa convenance présentant des garanties équivalentes à la lettre Recommandée AR

Fait, le ----- dans les locaux de l'agence, en double exemplaire dont un pour l'agence et un remis au proposant

LE (S) PROPOSANT (S)
 « Lu et approuvé, bon pour proposition au prix de ... »
 (Somme en chiffres et en lettres)

LE (S) VENDEUR (S)
 « Lu et approuvé, bon pour acceptation au prix de ... »
 (Somme en chiffres et en lettres)

Lu et approuvé bon pour proposition au prix de 50000 € FAI (cinquante mille euros FAI)

Rayés comme nuls :
 Mots.....
 Lignes.....
 Paragraphe...

Observation n°149 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 25 Novembre 2020 à 10:20

Par indivision BALLANGER

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Taugon

Observation:

CDC RC8

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Le 25 novembre 2020

7) Courrier reçu de M DELALOY Yannick

8) Courrier reçu de l'indivision Ballanger.

A.

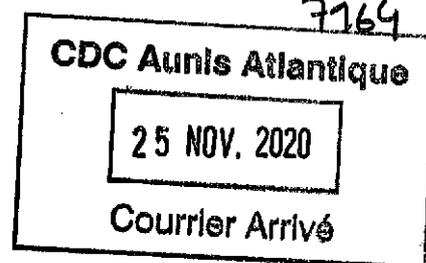
INDIVISION BALLANGER représentée par :

- BALLANGER Jean Jacques
80, rue de la Venise Verte
OULMES - 85420 RIVES-D'AUTISE

Et

- BALLANGER Pascal
La Garatière - 33, route de la Roche
85150 - LANDERONDE

Rives-D'Autise, le 20 novembre 2020



Monsieur le Président
de la commission d'enquête publique
Communauté de Communes Aunis Atlantique
113, route de La Rochelle
17230 MARANS

Lettre recommandée avec avis de réception

OBJET : PLUi-H - Enquête publique du 02/11/2020 au 04/12/2020

Demande de rectification d'erreur du zonage
concernant les terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217
situés Champ du Moulin du Port - rue de la Cosse - 17170 - TAUGON

Monsieur le Président,

Les membres de l'Indivision BALLANGER viennent d'avoir connaissance qu'un projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) arrêté le 23 octobre 2019 est en cours d'élaboration sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

Ce PLUi-H aurait pour vocation de se substituer aux dispositions des PLU et des POS des communes actuellement en vigueur dont le PLU de la commune de TAUGON - 17170.

L'approbation de ce PLUi-H et sa mise en œuvre effective doit intervenir après l'enquête publique prévue à partir 02 novembre 2020 jusqu'au 04 décembre 2020 (voir page 8 : observations sur l'enquête publique).

L'Indivision BALLANGER représentée par BALLANGER Jean Jacques et BALLANGER Pascal est propriétaire des terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 situés Champ du Moulin du Port - rue de la Cosse - 17170 - TAUGON (voir pièce n° 1 jointe à cet envoi - extrait du plan cadastral édité le 18 novembre 2020 matérialisant l'emplacement des parcelles ZD 77 et ZD 217).

Selon le PLU de la commune de TAUGON en vigueur depuis mars 2006, ces parcelles sont situées en zone U (zone urbaine) et en secteur Ua (secteur central du bourg) où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le secteur Ua concerne l'ensemble de la partie ancienne du bourg de TAUGON (voir pièce n° 2 jointe à cet envoi : dossier d'approbation du PLU - règlement - pages 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 44, 45 - et pièce n° 3 jointe à cet envoi : document graphique - zonage).

Après consultation du site internet de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, nous constatons que le projet de Règlement - Graphique - Carte de zonage (voir pièce n° 4 jointe à cet envoi) du PLUi-H arrêté par le conseil communautaire prévoit le classement de nos parcelles cadastrées D 77 et ZD 217 en zone A, zone agricole.

Les membres de l'Indivision BALLANGER sont en désaccord avec le zonage agricole envisagé par le PLUi-H.

Nous contestons le classement dans le PLUi-H en zone agricole de nos parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 en fonction des éléments de fait et de droit suivants :

1°- Sur les droits actuellement acquis en matière de constructibilité

- **Une autorisation de permis de construire tacite N° PC 017439 19 C0005 est en vigueur** depuis le 16 décembre 2019 au nom de Madame Daphné GIRAUDEAU - 11, rue Ledru-Rollin - 17000 - LA ROCHELLE et ce en application des dispositions prévues par l'article L 424-2 du code de l'urbanisme.

Le zonage agricole envisagé par le PLUi-H est donc illégal du fait de ce permis de construire tacite existant ce qui constitue une erreur d'appréciation commise par la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

- **Un certificat d'urbanisme opérationnel valide la constructibilité pour 2 lots (construction de 2 habitations)**

Ce document (voir pièce n° 5 jointe à cet envoi) enregistré numéro CU 017439 18 C0023 et délivré au nom de l'Indivision BALLANGER par le Monsieur le Maire de la commune de TAUGON le 26 septembre 2018 valide la constructibilité de 2 habitations sur les parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 pour une durée de 18 mois.

Le 24 janvier 2020, l'Indivision BALLANGER a remis à la mairie de TAUGON une demande de prorogation (voir pièce n° 5-bis jointe à cet envoi) du certificat d'urbanisme opérationnel numéro CU 017439 18 C0023.

A la date de l'envoi de la présente lettre recommandée avec avis de réception, l'administration n'a pas apporté de réponse à notre demande de prorogation. L'article R 410-12 du code de l'urbanisme précise que le silence gardé par l'administration au terme du délai d'instruction vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite lequel cristallise le droit en vigueur à la date limite d'instruction pendant 12 mois.

Le zonage agricole envisagé par le PLUi-H est donc illégal du fait de ce certificat d'urbanisme opérationnel tacite en vigueur enregistré numéro CU 017439 18 C0023 ce qui constitue une erreur d'appréciation commise par la Communauté de Communes Aunis-Atlantique.

- **Un permis de construire n° PC 017439 14 C0002 délivré le 24 avril 2014 qui est resté valide jusqu'au 10 mars 2019 a été accordé pour la construction d'une maison d'habitation à usage locatif** (voir pièce n° 6 jointe à cet envoi).

Le zonage agricole envisagé par le PLUi-H est donc illégal du fait de ce permis de construire enregistré N° PC 017439 14 C0002 ayant existé pendant 5 années démontrant ainsi que la constructibilité de nos terrains a toujours existé selon le PLU de la commune de TAUGON en vigueur depuis mars 2006 ce qui constitue une erreur d'appréciation commise par la Communauté de Communes Aunis-Atlantique.

2°- Sur le PLUi-H et la mobilisation des dents creuses

Le projet politique constitué par le PADD du PLUi-H sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique a pour objectif d'atteindre une meilleure structuration de l'urbanisme et des lotissements avec notamment une mobilisation des dents creuses, du bâti vacant et d'une réduction de l'habitat indigne.

Les dents creuses sont des parcelles non construites, d'une superficie modeste, entourées de constructions sur leurs côtés.

Ainsi, l'urbanisation d'une dent creuse ne conduit pas à un étalement urbain. Cela signifie que l'enveloppe du bâti environnant et existant dans lequel s'insère la parcelle n'est pas augmentée du fait d'une nouvelle construction.

Dès lors que la dent creuse est située dans une agglomération, dans des secteurs déjà urbanisés, les dents creuses sont rendues constructibles et de ce fait sont éligibles à un zonage U.

En l'espèce, le classement en zone agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 est donc contraire à l'objectif de densification prévu par le PLUi-H pour les raisons suivantes :

- Le PLUi-H prévoit d'autoriser le comblement des dents creuses et les constructions à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante selon le principe de densification recherché.

- Le PLUi-H intègre notre terrain cadastré ZD 217 en dent creuse mobilisable (voir pièces n° 7 et 7 bis jointes à cet envoi dénommées : Annexe au rapport de présentation - Atlas des dents creuses et extensions - 10-10-2019 - TAUGON).

- Selon le PLU de la commune de TAUGON en vigueur depuis mars 2006, les parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 sont situées en secteur déjà urbanisés (zone U - zone urbaine) et en secteur Ua (secteur central et partie ancienne du bourg de Taugon) où les équipements publics existants par la rue du Poitou ou par la rue de la Cosse ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (voir pièce n° 2 jointe à cet envoi : dossier d'approbation du PLU - règlement - pages 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 44, 45 - et pièce n° 3 jointe à cet envoi : document graphique - zonage).

- Les parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 sont situées en agglomération dans un secteur urbanisé et entourées de terrains bâtis avec de nombreuses constructions ce qui forme ainsi une "dent creuse" favorisant l'urbanisation.

- Les parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 qui ont une faible superficie sont structurées par une voie de circulation autorisant un accès direct au réseau routier constitué par la route départementale n° 116 (rue de la Cosse).

Le principe de reconquête des dents creuses inscrit dans le PADD du PLUi-H comme une volonté politique de répondre aux impératifs du développement durable n'est donc pas respecté par le classement en zone agricole de nos parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217.

Le zonage agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 est donc illégal puisque non conforme à la cohérence de l'urbanisation (mobilisation des dents creuses qui sont rendues constructibles et éligibles à un zonage U) prévue par le PLUi-H ce qui constitue une erreur d'appréciation commise par la Communauté de Communes Aunis-Atlantique.

2°- Sur le code de l'urbanisme et le classement en zone agricole

- L'article R 151-22 du code de l'urbanisme (voir pièce n° 8 jointe à cet envoi) précise :

"Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

- Les règles édictées par le code de l'urbanisme selon l'article R 151-22

Les critères du classement en zone agricole sont objectifs, précis et définis comme suit :

- * Potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles,
- * Le maintien durable des activités agricoles,
- * Le contexte local et leur rôle dans les systèmes d'exploitation existants,
- * La situation de ces terrains agricoles par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.

- Les obligations des auteurs du PLUi-H

- * Pour fixer le zonage, les auteurs du PLUi-H doivent tenir compte de la situation existante et des perspectives d'avenir.
- * La Communauté de Communes Aunis-Atlantique doit justifier qu'elle donne priorité au développement durable des activités agricoles.

- Le classement en zone agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 et les obligations imposées par l'article R 151-22 du code de l'urbanisme

En l'espèce, le classement de nos terrains en zone agricole est fondé sur des erreurs manifestes qui ne sont pas conformes aux obligations imposées par l'article R 151-22 du code de l'urbanisme pour les raisons suivantes :

- ⊕ Les terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 n'ont jamais été loués à un agriculteur et n'ont pas fait l'objet d'une utilisation agricole depuis plus de 15 ans. De ce fait, la vocation agricole a disparu. Il est évident que ces terrains ne représentent pas de potentiel agronomique, biologique ou économique.
- ⊕ Les parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 ne peuvent être identifiées comme à protéger, puisqu'elles ne représentent ni une surface importante (00 Ha 33 ares 80 ca), ni une surface agricole utile indispensable pour les besoins de l'agriculture et pour le maintien durable des activités agricoles des exploitations existantes au sein de la commune de TAUGON.
- ⊕ Il n'existe aucun siège d'exploitation agricole proche de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 du fait qu'ils sont situés en zone urbaine et en secteur central du bourg de la commune de TAUGON.

- ✚ Le classement des terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 en zone agricole est discriminatoire par rapport aux parcelles voisines et similaires classée en zone urbaine U.
- ✚ Les terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 sont situés en secteur central du bourg de TAUGON avec un environnement déjà largement urbanisé (voir pièce n° 4 : projet de document graphique représentant la zone U urbaine de couleur rouge) puisque bordés à la fois :
 - * par un lotissement de 17 parcelles cadastrées de 298 à 356
 - * par de nombreuses parcelles déjà construites, classées en zone U, dont les parcelles limitrophes cadastrées n° 353, 354, 1622, ...
 - * par la cour de l'école primaire - cadastrés parcelles n° 302 et 221
 - * par la parcelle cadastrée n° 221 qui est contiguë à notre terrain cadastré ZD 77. Cette parcelle cadastrée n° 221 était classée en zone naturelle (N) selon le PLU de mars 2006. Le PLUi-H prévoit désormais un classement de la parcelle cadastrée n° 221 en zone urbaine U.

- Les constats exposés précédemment au paragraphe 2° prouvent un ensemble de dysfonctionnements puisque le PLUi-H ne respecte pas les normes qui lui sont supérieures et notamment les obligations imposées par l'article R 151-22 du code de l'urbanisme :

- ✚ Pour fixer le zonage agricole, les auteurs du PLUi-H n'ont pas tenu compte de la situation existante et des réelles perspectives d'avenir.
- ✚ Nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 ne constituent pas une surface agricole utile indispensable pour les besoins de l'agriculture et pour le maintien durable des activités agricoles des exploitations existantes au sein de la commune de TAUGON.
- ✚ De plus, les auteurs du PLUi-H n'ont pas respectés les règles et critères du classement en zone agricole imposés par l'article R 151-22 du code de l'urbanisme.

Cette situation identifiée constitue de multiples erreurs manifestes d'appréciation commises par les auteurs du PLUi-H et de ce fait le zonage agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 envisagé est donc illégal.

3° - Sur l'exposition des riverains aux pesticides et les personnes vulnérables

Le classement de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 en zone agricole génère pour les riverains à être exposés aux pesticides agricoles du fait d'épandages près des lieux de vie.

- La réglementation

- ✚ Les Français souhaitent la mise en place d'une zone tampon entre les champs traités aux pesticides et les habitations et les zones accueillant des personnes vulnérables.
- ✚ Par Arrêté du 27 décembre 2019 (JORF n°0302 du 29 décembre 2019 texte n° 99) relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques modifiant l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime, l'État a statué sur les distances minimales de sécurité à respecter au voisinage des zones de traitement à l'aide de produits phytosanitaires et des zones d'habitation et des zones accueillant des personnes vulnérables (article 8, titre IV de l'arrêté du 27 décembre 2019).
- ✚ Le dispositif de protection des riverains, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020, oblige les agriculteurs à respecter entre les zones d'épandage et les habitations des distances de sécurité fixées à 5, 10 et 20 mètres selon les produits phytosanitaires utilisés.

En l'espèce et en retenant la distance de sécurité minimale de 5 m à respecter entre les zones de traitement à l'aide de produits phytosanitaires et les zones d'habitation, notre parcelle cadastrée ZD 77 dont la largeur est au maximum de 27,75 m sur une longueur maximum de 113,50 m représenterait en fait une surface cultivable réelle de 00 Ha 14 ares 13 ca.

Il est donc évident que la parcelle ZD 77 dont la surface cultivable réelle serait de 1 413 m² ne représentent ni une surface agricole utile indispensable pour les besoins de l'agriculture et pour le maintien durable des activités agricoles des exploitations existantes au sein de la commune de TAUGON. Ces terrains seraient même impossible à louer à un agriculteur.

Les éléments exposés précédemment au paragraphe 3° prouvent un ensemble d'erreurs manifestes d'appréciation commises par les auteurs du PLUi-H puisque ce document ne respecte pas les normes qui lui sont supérieures et notamment l'arrêté du 27 décembre 2019 concernant l'exposition des riverains aux pesticides.

Le projet de classement en zone agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 envisagé est donc illégal.

- Les personnes vulnérables et l'exposition aux pulvérisations de pesticides

- ✚ En France, l'Arrêté du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de produits mentionnés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime dans des lieux fréquentés par des groupes de personnes vulnérables interdit l'utilisation des produits dangereux pour la santé et notamment à proximité des lieux habituellement fréquentés par des enfants (école, halte-garderie, aire de jeux destinés aux enfants) et à proximité des bâtiments d'accueil des personnes âgées, malades, handicapées, ...
- ✚ Comme indiqué précédemment, nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 sont situés en secteur central du bourg de TAUGON avec un environnement d'habitations, de lieux hébergeant des personnes vulnérables constituées par les habitants du lotissement (présence de personnes âgées) mais surtout la proximité immédiate de l'école, de la cour de l'école, des aires de jeux destinés aux enfants de l'école, de la halte-garderie, ...
- ✚ Le PLUi-H ne prévoit pas les mesures de protection obligatoires lors de l'épandage des pesticides à proximité des lieux et établissements qui accueillent des personnes vulnérables.
- ✚ Le PLUi-H n'est pas compatible avec l'épandage de pesticides afin d'éviter les contaminations par l'eau qui s'infiltre dans le sol (existence dans le lotissement de nombreuses zones de jardins potagers, de zones de captage d'eau potable, ...).

Les auteurs du PLUi-H ont donc commis des erreurs manifestes d'appréciation pour protéger les personnes vulnérables (les habitants du lotissement, les élèves dans l'enceinte de l'établissement scolaire, les élèves dans la cour de récréation de l'école, les élèves utilisant les aires de jeux installés dans la cour de récréation de l'école, la halte-garderie, ...) qui seraient exposées aux pulvérisations de pesticides si le zonage agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 envisagé est maintenu.

Le PLUi-H ne respecte pas les normes qui lui sont supérieures et notamment l'arrêté du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de produits mentionnés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime concernant la protection des personnes vulnérables exposées aux pulvérisations de pesticides ce qui rend illégal le classement en zone agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217.

4°- Nos conclusions

Au regard de l'ensemble de nos observations et remarques transmises par la présente lettre recommandée avec avis de réception, il est prouvé que le classement en zone agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 est illégal puisque entaché de multiples erreurs manifestes d'appréciation de zonage par les auteurs du PLUi-H.

- Le PLUi-H ne respecte pas les normes qui lui sont supérieures et notamment :

- ✚ Les dispositions figurant dans le code de l'urbanisme (article R 151-22, ...)
- ✚ La protection des personnes vulnérables exposées aux pulvérisations de pesticides (arrêté du 27 décembre 2019 et Arrêté du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de produits mentionnés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime)
- ✚ Les documents d'urbanisme en vigueur (permis de construire tacite, certificat d'urbanisme opérationnel tacite, ...).

- Nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 doivent être classés en zone urbaine U et non en zone agricole puisqu'ils sont immédiatement constructibles comme reconnu par la commune de Taugon depuis de nombreuses années

Voir article 1°- page 2 du présent courrier reprenant les droits acquis en matière de constructibilité que sont le permis de construire délivré le 24/04/2014 valide pendant 5 ans, le permis de construire tacite en vigueur depuis le 16 décembre 2019 au nom de Madame Daphné GIRAUDEAU, le certificat d'urbanisme opérationnel en vigueur délivré au nom de l'Indivision BALLANGER par le Monsieur le Maire de la commune de TAUGON.

- Le projet de zonage agricole envisagé par le PLUI-H qui est l'objet de notre présente contestation cause à l'Indivision BALLANGER un préjudice réel puisqu'elle porte atteinte à notre droit de propriété et à la valeur (dévaluation conséquente) de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217.

Nous vous remercions de bien vouloir réétudier votre décision afin de prendre en considération dans le cadre de l'enquête publique initiée par la Communauté de Communes Aunis Atlantique notre présente demande de rectification d'erreur de zonage concernant nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 qui a été commise lors de l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUI-H) arrêté le 23 octobre 2019.

Une copie de cette correspondance est transmise à toutes fins utiles à Monsieur SERVANT, Président de la Communauté de Communes Aunis-Atlantique, et à Monsieur BOUHIER, Maire de la Commune de Taugon.

Dans l'attente de vous lire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Fait à RIVES-D'AUTISE, le 20 novembre 2020

Jean Jacques BALLANGER



Pascal BALLANGER



INDIVISION BALLANGER représentée par :

- BALLANGER Jean Jacques
80, rue de la Venise Verte
OULMES - 85420 RIVES-D'AUTISE

Et

- BALLANGER Pascal
La Garatière - 33, route de la Roche
85150 - LANDERONDE

BORDEREAU DE PRODUCTION DE PIÈCES

Enquête publique du 02/11/2020 au 04/12/2020
Communauté de Communes Aunis Atlantique
Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H)

Lesdites pièces en photocopie, cotées de 01 à 08, sont produites à l'appui des présentes écritures :

- Pièce n° 1 (1 page) : extrait du plan cadastral édité le 18/11/2020 matérialisant l'emplacement des parcelles ZD 77 et ZD 217.
- Pièce n° 2 (10 pages) : dossier d'approbation du PLU de la commune de Taugon en vigueur depuis mars 2006 - règlement - pages 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 44, 45.
- Pièce n° 3 (2 pages) : PLU de la commune de Taugon en vigueur depuis mars 2006 - document graphique - zonage.
- Pièce n° 4 (1 page) : projet du document graphique du PLUi-H qui prévoit le classement de nos parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 en zone A, zone agricole.
- Pièce n° 5 (3 pages) : certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 017439 18 C0023 validant en date du 26 septembre 2018 la constructibilité de 2 habitations au nom des propriétaires, l'Indivision BALLANGER.
- Pièce n° 5 bis (2 pages) : demande de prorogation en date du 24 janvier 2020 du certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 017439 18 C0023.
- Pièce n° 6 (4 pages) : permis de construire n° PC 017439 14 C0002 délivré le 24 avril 2014 qui est resté valide jusqu'au 10 mars 2019 autorisant la construction d'une maison d'habitation à usage locatif.
- Pièces n° 7 (1 page)
et 7 bis (1 page) : annexe au rapport de présentation - Atlas des dents creuses et extensions - 10-10-2019 - TAUGON.
- Pièce n° 8 (2 pages) : Légifrance - Article R 151-22 du code de l'urbanisme

Fait à RIVES-D'AUTISE, le 20 novembre 2020

Jean Jacques BALLANGER



Pascal BALLANGER



Observations sur l'enquête publique prévue du 02 novembre 2020 au 04 décembre 2020

Cette enquête publique a pour objectif selon la Communauté de Communes Aunis Atlantique d'associer le public afin de consulter le projet de PLUi-H, de recueillir les observations, les propositions et les contre-propositions du public sur le projet d'aménagement et de développement.

Il est surprenant que cette concertation citoyenne prévue du 02 novembre 2020 au 04 décembre 2020 soit maintenue pendant la période de confinement général imposé sur l'ensemble du territoire français afin de lutter contre la propagation du virus Covid-19.

Les circonstances exceptionnelles liées à cette lutte contre la propagation de l'épidémie de la Covid-19 impliquent des mesures de limitation des déplacements, et des rassemblements, et nécessitent de prendre des dispositions compatibles avec cette situation que sont :

- La loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19,
- Le décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020, déclarant l'état d'urgence sanitaire,
- L'allocution présidentielle du 28 octobre 2020 annonçant un confinement général sur l'ensemble du territoire à compter du jeudi 29 octobre 2020 à 21h, interdisant de fait les déplacements et rassemblements,
- Le respect du principe constitutionnel de participation du public prévu par l'article 7 de la Charte de l'environnement issue de la révision constitutionnelle du 01 mars 2005 impliquant que les procédures de participation du public conservent un effet utile lors d'enquêtes publiques afin de faire valoir l'expression et les observations des citoyens dans le cadre de réunions ou de permanences physiques .

Au titre de ces dispositions, il est considéré que :

- Le confinement de la population est une mesure d'urgence sanitaire visant à limiter la propagation du virus, laquelle n'autorise pas le déplacement pour participer à une enquête publique à titre dérogatoire.
- Le but d'une enquête publique est de favoriser l'expression des citoyens ce qui n'est pas compatible avec les mesures d'urgence sanitaires prises pour limiter la propagation du virus.
- La limitation des déplacements de la population et les mesures prises par les autorités compétentes en vue d'imposer le confinement de celle-ci, pour des raisons sanitaires et d'intérêt général, ne permettent plus la tenue des permanences programmées de la commission d'enquête désignée et l'accès du public aux lieux de déroulement de l'enquête publique, dans lesquels sont placés les registres et les pièces du dossier d'enquête publique.

Les conséquences de ces dispositions sont les suivantes :

- L'enquête publique liée au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) arrêté le 23 octobre 2019 sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique doit se dérouler dans des conditions permettant l'expression la plus large possible de la population,
- Il convient donc de préserver la possibilité ultérieure pour la population de prendre connaissance, dans les meilleures conditions des pièces du dossier d'enquête, d'échanger avec la commission d'enquête et de s'exprimer par tous les moyens mis à sa disposition ce qui autorisera la possibilité ultérieure pour les citoyens de s'exprimer sereinement sur des questions de mobilité susceptibles de les concerner.
- L'arrêté DIR URB n° 20-01 du 28 septembre 2020 pris par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Aunis Atlantique portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) doit être abrogé (il ne s'agit pas d'un projet présentant un intérêt national),
- L'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) qui devait se dérouler sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique du 02 novembre 2020 au 04 décembre 2020, doit-être reportée à une date ultérieure.
- Ladite enquête publique sera organisée lorsque les conditions sanitaires et les dispositions relatives aux déplacements de la population permettront l'information et l'expression appropriée des citoyens sur le projet de projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) et lorsque les conditions sanitaires permettront d'organiser des échanges utiles entre la commission d'enquête, les collectivités territoriales et la population pendant une durée suffisante.

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

PIÈCE N°1

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
TAUGON

Section : ZD
Feuille : 000 ZD 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 18/11/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion Cadastre
26 av De Fétilly Réception sur RDV 17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 - fax
ptgc.170.la-rochelle@gdgp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



Département de la Charente-Maritime

Commune de
Taugon

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision n°1

PIÈCE N°3 : RÈGLEMENT
a) Règles

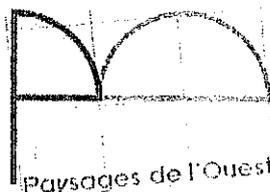
DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 7 mars 06
Le Maire,

U160 – MARS 2006

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	le 03.02.84	le 27.10.87	le 15.07.88
Révision n°1 / Élaboration du PLU	le 23.11.99	le 09.06.05	le 07.03.06

PAYSAGES DE L'OUEST
2 rue du Château de l'Éraudière
BP 30661
44306 NANTES CEDEX 3
tél. : 02 40 76 56 56
fax : 02 40 76 01 23
✉ paysages.de.louest@wanadoo.fr



Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales.....	3
Article 1 – Champ d'application territorial du plan	4
Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	4
Article 3 – Division du territoire en zones.....	4
Article 4 – Adaptations mineures	5
Article 5 – Cas particuliers	5
Article 6 – Ouvrages techniques	5
Article 7 – Bâtiments sinistrés.....	5
Article 8 – Vestiges archéologiques.....	5
Article 9 – Nuisances sonores	6
Article 10 – Rappels de procédure.....	6
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....	7
Chapitre 1. Règles applicables au secteur Ua.....	9
Chapitre 2. Règles applicables au secteur Ub.....	13
Chapitre 3. Règles applicables au secteur UL.....	18
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....	21
Chapitre 1. Règles applicables au secteur AU	23
Chapitre 2. Règles applicables au secteur 1AU	28
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	29
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle	34
Chapitre 1. Règles applicables aux secteurs N et Nj.....	36
Chapitre 2. Règles applicables aux secteurs Nh et Nh _d	38
Chapitre 3. Règles applicables au secteur Nr _{in}	41
Titre 6 : Annexes	44
Liste des emplacements réservés	45

**Titre 2 : Dispositions applicables
à la zone urbaine**

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le **secteur Ua** est déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.
- Le **secteur Ub** est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées. Il comporte un **sous-secteur Ub_a**, où les constructions ne sont autorisées qu'après aménagement et équipement de la voie communale.
- Le **secteur UL** est destiné à l'accueil des équipements publics ou d'intérêt général, notamment les installations existantes de sports et loisirs et leurs extensions éventuelles.

Les règles applicables au secteur Ua sont présentées dans le chapitre 1.

Les règles applicables au secteur Ub sont présentées dans le chapitre 2.

Les règles applicables au secteur UL sont présentées dans le chapitre 3.

Chapitre 1. Règles applicables au secteur Ua

Le secteur Ua est déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Le secteur Ua concerne l'ensemble de la partie ancienne du bourg de Taugon.

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- les abris pour animaux ;
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme :
 - les parcs d'attraction visés au § a,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c ;
- les habitations légères de loisirs ;
- la création d'activités industrielles ;
- l'extension d'activités artisanales, industrielles ou commerciales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc.
- les abris pour animaux sous réserve d'être implantés à plus de 50 m des habitations,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées (notamment, les bassins de rétention...) ou qu'ils soient directement liés à des travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement des terrains et espaces libres.

Article Ua 3 - Voiries et accès

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3,50 m et être aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.

Voie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux***Alimentation en eau :***

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

A défaut du réseau public existant, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public lors de sa réalisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées sur le terrain.

Électricité - Téléphone - Télédiffusion

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie.

Lorsqu'elle se situe entre deux constructions implantées en retrait par rapport à la voie, une construction nouvelle devra s'implanter à l'alignement dominant.

Une implantation en retrait est possible lorsqu'un terrain a une largeur, au droit de l'alignement de la voie, inférieure à 8 m. Dans ce cas, la construction pourra s'implanter dans la partie large du terrain.

Les constructions en second rang sont autorisées à condition qu'une construction soit déjà implantée à l'alignement.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi hauteur de ce bâtiment, avec un minimum de 3 m.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m

En cas d'aménagement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée, à l'égout des toitures et au faîtage

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie. Si le terrain est situé avec une différence supérieure de plus ou moins 0,50 m par rapport à la route, le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au dessus du niveau moyen du terrain naturel.

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants dont la pente est d'environ 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuile.

Les toitures en ardoises existantes des maisons d'habitation doivent être conservées dans le cadre de réhabilitation. Les extensions se feront en harmonie.

Clôtures

Les clôtures sur voies et/ou emprises publiques doivent être constituées par :

- soit une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit un mur en pierre ou enduit de 0,8 m maximum de hauteur, éventuellement surmonté de dispositifs à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'un mur enduit d'une hauteur maximale de 2 m ou d'une haie éventuellement doublée d'un grillage.

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les abris en bois sont autorisés en arrière de la maison d'habitation.

Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé deux places de stationnement par logement

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

Article Ua 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

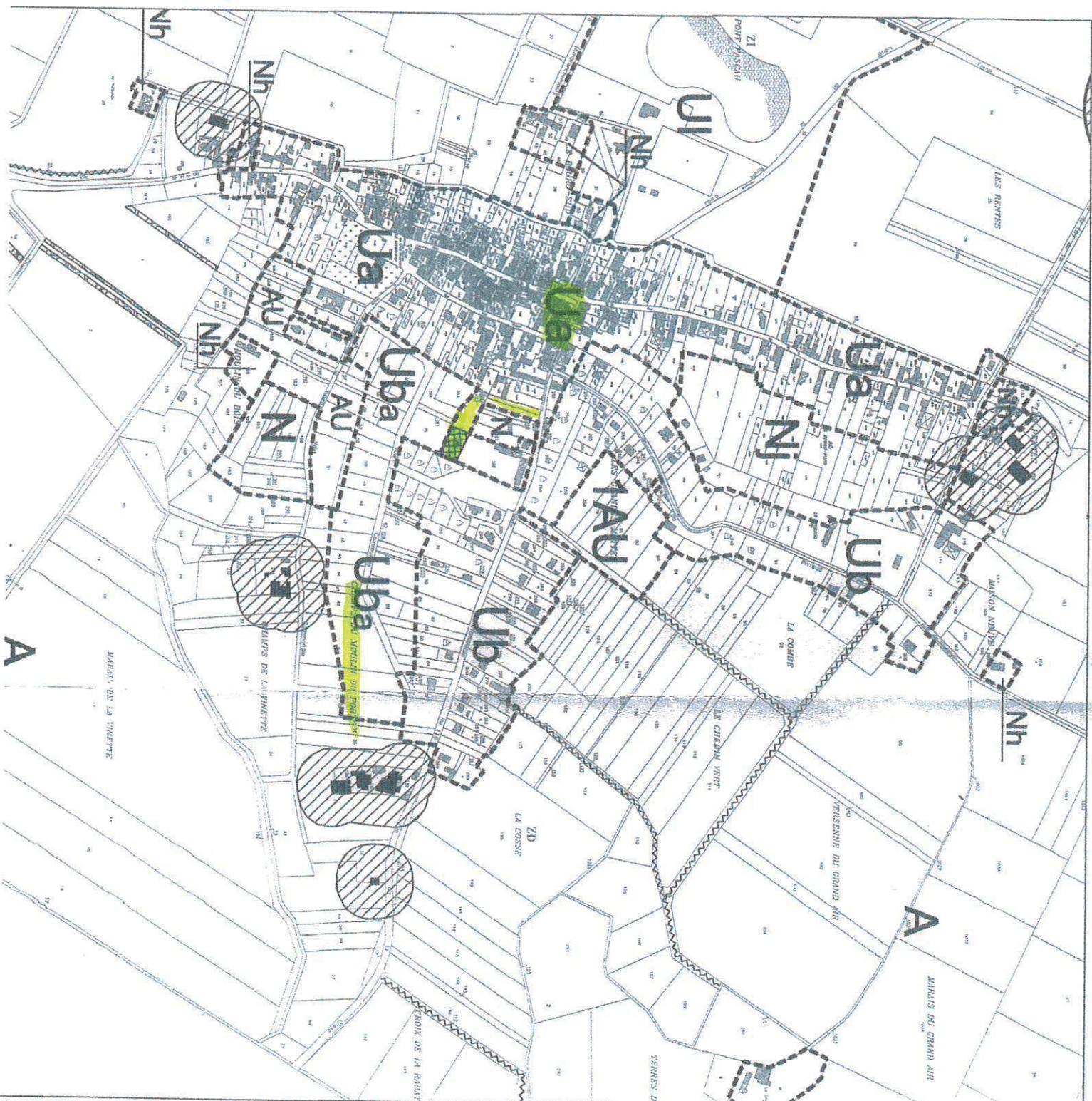
Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre 6 : Annexes

Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie indicative
1	Extension de l'école	Commune	1 300 m ²
2	Liaison piétonnière (prolongement de l'impasse du Paradis)	Commune	370 m ²



Plan local d'urbanisme n° 3

Zones urbaines

- [Ua] Secteur orienté de bourg
- [Uba] Secteur périurbain à vocation principale d'habitat
- [Ujb] Secteur à vocation principale d'activités
- [Uj] Secteur à vocation principale de loisirs

Zones à urbaniser

- [AU] Secteur à urbaniser à court ou moyen terme
- [A] Secteur à urbaniser à long terme

Zones agricoles

- [Za] Zone naturelle
- [Zn] Secteur de jardins
- [ZD] Secteur naturel inconstructible strictement protégé en site Natura 2000
- [ZJ] Secteur d'habitat isolé
- [Zi] Secteur d'habitat isolé en milieu de rigole

Pâturiers de production des espèces agricoles

- ① Emplacements réservés
- ② Extension de l'école (Généraliste commune)
- ③ Champ pâturier (Généraliste commune)

- ⋆ Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123.1-7 (Vale)
- ⋆ Espaces boisés classés
- ⋆ Mémoires traditionnelles du Massif mouka

Le bourg

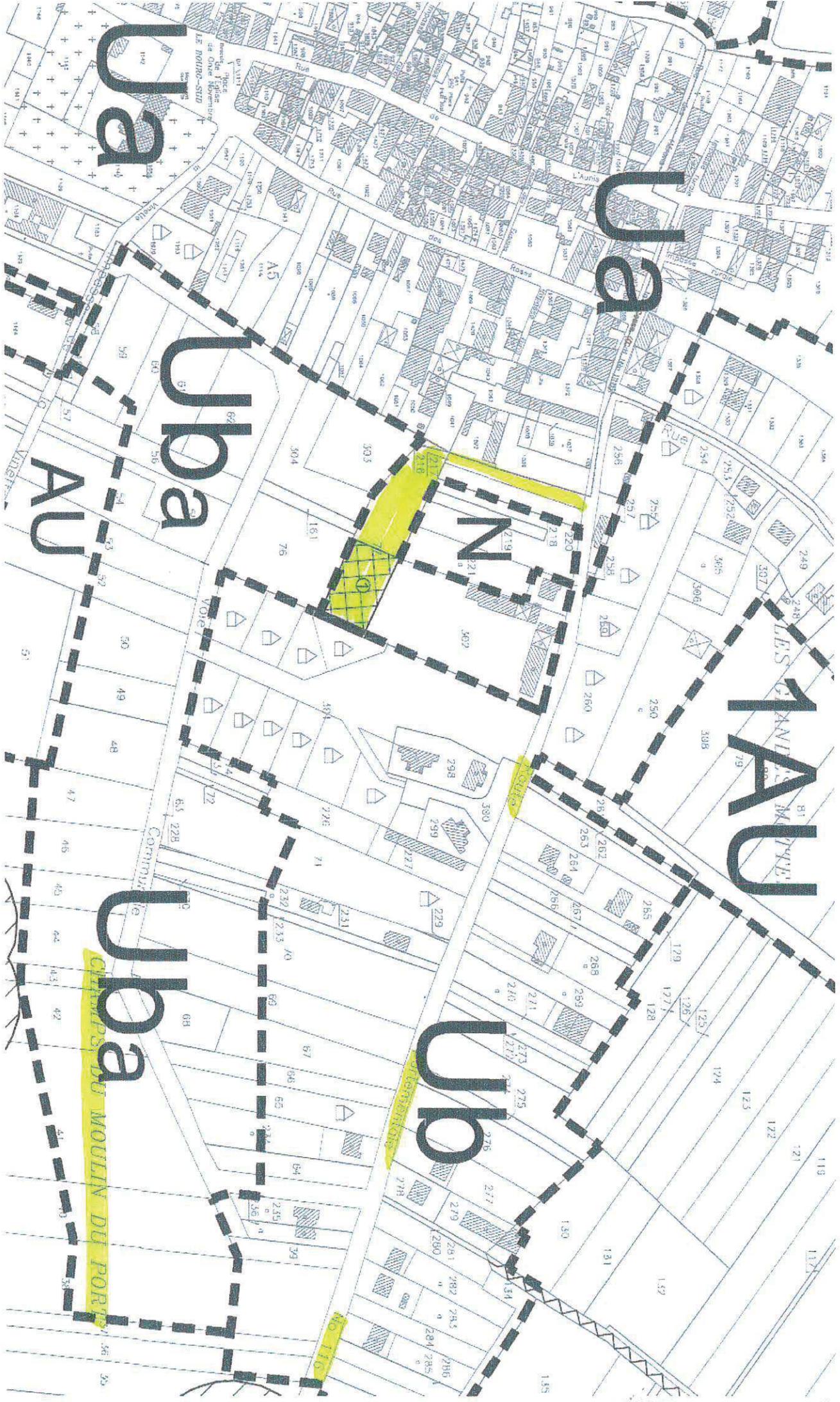
PLAN LOCAL D'URBANISME

Revision n°1
Plan n°3 Règlement
Document graphique
Document d'approbation

Etat	7 Mars 2011	Scale 1:5000
Author	7 Mars 2011	Scale 1:5000
Revised	7 Mars 2011	Scale 1:5000
Approved	7 Mars 2011	Scale 1:5000
Adopted	7 Mars 2011	Scale 1:5000



PIÈCE N°3



Uba

Uba

Uba

AU

N

1AU

Uba

Uba

PIECE N°4

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME



**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL - HABITAT**

COMMUNAUTE DE TAUGON



RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE

Approuvé par le conseil communautaire, le ...

PLAN N° 1/1	ELABORATION	MODIFICATIONS	REVISIONS
ECHELLE 1/2000			

CONCEPTION: **URBISIG**

DESSIN: **URBISIG**

PROJET: **URBISIG**

DATE: ...

PROJET: ...

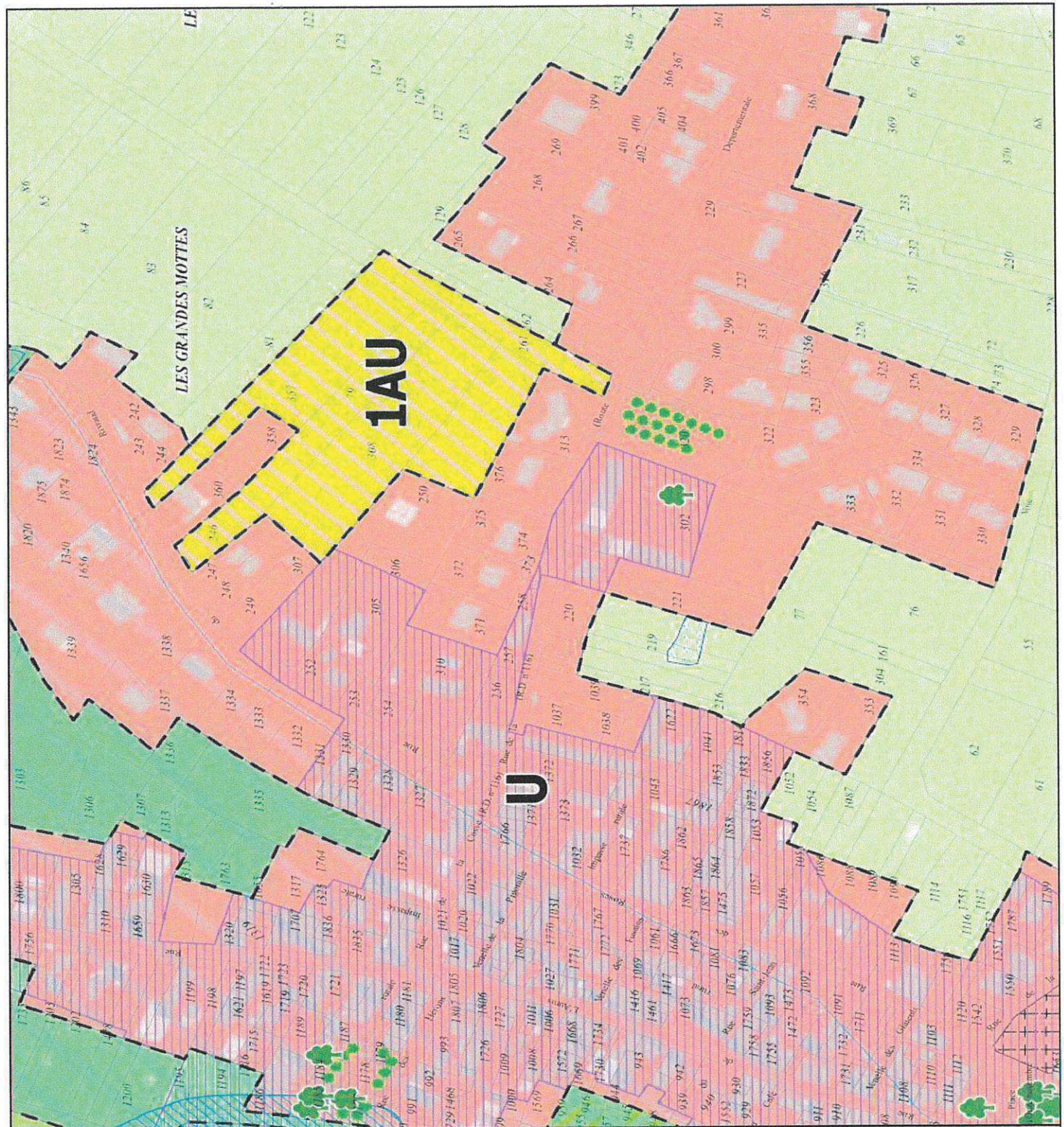
ETAT: ...

PROJET: ...

ETAT: ...

Légende

- ZONES URBAINES**
 - U: Zone urbaine
 - UE: Zone urbaine à vocation d'équipement
- ZONES A URBANISER**
 - A: Zone à urbaniser à court terme à vocation résidentielle
- ZONES AGRICOLES**
 - A: Zone agricole
- ZONES NATURELLES**
 - N: Zone naturelle
 - NP: Zone naturelle protégée
 - INP: Zone d'équipement pour le développement préférentiel des énergies renouvelables
 - INP: Zone naturelle protégée
 - INP: Zone naturelle protégée
 - INP: Zone naturelle protégée
- ELEMENTS GRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES**
 - Boisement protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - Cours d'eau et habitats remarquables protégés au titre de l'article L151-22 du code de l'urbanisme
 - Emplacement réservé
 - Reservoirs boueux remarquables au titre de l'article L151-20 du code de l'urbanisme
 - Secteur remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
 - Zone humide protégée au titre de l'article L151-22 du code de l'urbanisme
 - Zone exceptionnellement inondable
 - Alignement d'arbres protégé au titre de l'article L151-22 du code de l'urbanisme
 - Haie remarquable protégée au titre de l'article L151-22 du code de l'urbanisme
 - Arbre remarquable protégé au titre de l'article L151-22 du code de l'urbanisme
 - Bâtiment susceptible de changer de destination (logement) au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme
 - Immeuble remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Par : INDIVISION BALLANGER
Représentée par Monsieur Jean Jacques BALLANGER

CU 017439 18 C0023

Demeurant à :
80 rue de la Venise Verte
85420 OULMES

Déposé le : 17/07/2018

Cadastré : ZD217, ZD77

Superficie : 3 380 m²

(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Sur un terrain sis à :
Champs du Moulin du Port
17170 TAUGON

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Construction de deux bâtiments à usage d'habitation. La surface de plancher de chaque bâtiment à usage d'habitation sera inférieure à 150 m².

Le Maire,

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisé,

Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Taugon approuvé le 07.03.06,

Vu le règlement de la zone Ua du PLU,

Vu l'avis de d'Enedis en date du 07/08/2018,

Vu l'avis de la RESE en date du 24/08/2018,

Considérant le recours gracieux de l'indivision BALLANGER en date du 26 septembre 2018 rappelant le jugement du tribunal administratif de Poitiers n°1 101 234 du 24 octobre 2013 ;

CERTIFIE

RÉPONSE A LA DEMANDE (POUR UNE OPERATION DETAILLÉE)

L'opération est **RÉALISABLE (1)**

(1) sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans ce document.

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain objet de la demande est concerné par la servitude suivante :

- Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques.

DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain, objet de la demande, est concerné par le droit de préemption urbain dont le bénéficiaire de ce droit est la commune par délégation de la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

EQUIPEMENTS PUBLICS

ENEDIS	La capacité d'alimentation a été estimée à 12kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets de particuliers. Aucune contribution financière n'est due par la CCU. Il sera nécessaire de prévoir une extension de privée d'environ 128 mètres.
RESE	Une canalisation d'eau potable ainsi qu'un réseau gravitaire assainissement sont existants rue de la Cosse. Les branchements seront réalisés en limite de voie publique. Le pétitionnaire demandera auprès des services de RESE un devis de raccordement aux réseaux publics. Le pétitionnaire veillera à ne pas créer en domaine privé des ouvrages qui par leur positionnement altimétriques serviraient d'exutoire en cas de mise en charge du réseau public gravitaire d'assainissement. Le permis de construire est susceptible d'être assujéti à la PFAC.

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation.

FISCALITÉ APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DU PRÉSENT CERTIFICAT :

• Taxe d'Aménagement :

- ✓ Part communale (taux de 5 %)
- ✓ Part départementale (taux de 2,5 %)
- Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001), (taux de 0,4 %)

TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGÉS A L'OCCASION DE L'OPÉRATION :

• CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme)

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Tout projet de construction devra se conformer au **règlement de la zone Ua du PLU**.

Le Conseil départemental devra donner son accord pour l'accès à la parcelle depuis la RD 116.

Conformément à la Loi LCAP n° 2016-925 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, promulguée le 07.07.2016, le seuil du recours obligatoire à un architecte est à 150 m².

Conformément au Décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016 relatif à des dispenses de recours à un architecte a été publié au JO du 16 décembre 2016. Il fixe à 150 mètres carrés le seuil au-delà duquel les personnes physiques sont tenues de recourir à un architecte lorsqu'elles édifient ou modifient des constructions, à l'exception des constructions à usage agricole.

Conformément à l'article R. 431-16 i) du Code de l'Urbanisme, le permis de construire devra être complété par le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique (obligation depuis le 1^{er} janvier 2013).

Conformément au décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010, le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée).

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

Demande de : Permis de Construire – Déclaration Préalable – Permis de Démolir – Permis d'Aménager

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende en application de l'article L. 480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Fait à Taugon

Le 26 septembre 2018

Gérard BOUHIER



Transmis au contrôle de la légalité le :

Notification au pétitionnaire le : 26/09/2018

Remis en main propre

Signature du pétitionnaire

Transmise par courrier (Recommandé avec AR)

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).



PIÈCE 5 BIS

Département de la Charente-Maritime
Mairie de Taugon

Récépissé.

Je soussigné, Antoine SOBOCINSKI, secrétaire de la mairie de Taugon, certifie avoir reçu ce jour, 24 janvier 2020, de la part de M. BALLANGER, une demande de prorogation du CU n°017 439 18 C0023.

À Taugon, le 24 janvier 2020
Le maire, Gérard BOUHIER



Pièce 5Bis

Indivision BALLANGER
Représentée par BALLANGER Jean Jacques
80, rue de la Venise Verte
85420 OULMES

Oulmes, le 23 janvier 2020

Commune de TAUGON
1, rue du Marais
17170 TAUGON

Lettre déposée contre récépissé

OBJET : Demande de prorogation du certificat d'urbanisme
N° CU 017 439 18 C0023 - délivré le 26 septembre 2018
Terrain cadastré ZD 217 et ZD 77
Champs du Moulin du Port - 17170 - TAUGON

Monsieur le Maire,

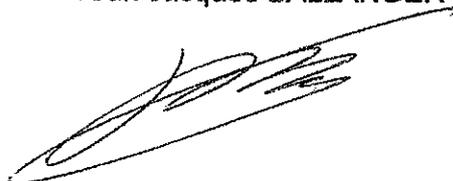
Nous vous remercions de bien vouloir proroger la validité du certificat d'urbanisme N° CU 017 43918C0023 délivré le 26 septembre 2018 concernant la construction de 2 habitations sur notre terrain cadastré ZD 217 et ZD 77 situé Champs du Moulin du Port - 17170 - TAUGON.

La présente demande de prorogation est formulée en double exemplaire.

Nous annexons à ce courrier la copie du certificat d'urbanisme N° CU 017 43918C0023 délivré le 26 septembre 2018.

Nous restons dans l'attente de vous lire et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Pour l'Indivision BALLANGER
Jean Jacques BALLANGER



PIÈCE N° 5

A.R. PREFECTURE

017-211704390-20140424-PC14C0002-RI
Regu le 28/04/2014



Mairie de Taugon
1, rue du Marais
17170 TAUGON

05 46 09 76 15
taugon@mairie17.com

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

4

Service instructeur :

Affaire suivie par :
Elise LEGRIS
05 46 68 84 85
elise.legris@aunisatlantique.fr

référence dossier

N° PC 017 439 14C 0002

Surface de plancher créée :
160 m²

Nature des travaux : construction
d'une maison d'habitation à usage
locatif

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 30 janvier 2014 et complétée le 24 février 2014

Par :	Indivision BALLANGER
Demeurant à :	80, rue de la Venise Verte 85420 OULMES
Représenté par :	M. BALLANGER Jean-Jacques
Pour :	Construction d'une maison d'habitation à usage locatif
Sur un terrain sis à :	Champs du Moulin du Port 17170 TAUGON
Références cadastrales :	ZD n° 77 et 217 – 3 380 m ²

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants et L. 600-2,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Taugon approuvé le 07.03.06,
Vu le règlement de la zone Ua du PLU,
Vu l'arrêté du 01.08.2006, modifié par l'arrêté du 30.11.2007, fixant les obligations applicables à la construction des maisons individuelles destinées à être louées, mises à disposition ou vendues (sauf MI construite pour le propre usage du maître d'ouvrage),

A.R. PREFECTURE

017-211704390-20140424-PC14C0002-AI
Regu le 28/04/2014

Vu le permis de construire n° PC 017 439 10A 0014 refusé le 19.01.11,
Vu le certificat d'urbanisme n° CU 017 439 12C 0001 délivré le 21.01.13,
Vu le jugement du Tribunal Administratif en date du 24.10.13,
Vu l'avis favorable de la Direction des Infrastructures Départementale en date du 26.02.14, joint au présent arrêté,
Vu l'avis d'Electricité Réseau Distribution France en date du 28.02.14, joint au présent arrêté,
Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipeement Rural en date du 01.04.14, joint au présent arrêté,

Considérant que le projet respecte notamment l'article Ua 3 du règlement du PLU, voirie et accès,

Considérant que le projet respecte notamment l'article Ua 7 du règlement du PLU, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Considérant que le projet respecte notamment l'article Ua 10 du règlement du PLU, hauteur maximale des constructions,

Considérant les pièces présentées à l'appui de la demande de permis de construire.

ARRÊTEArticle 1 :

Le permis de construire est accordé pour l'objet décrit dans la demande susvisée.

Ledit permis est assorti des prescriptions suivantes :

- Conformément à l'article Ua 4 du règlement du PLU, desserte par les réseaux : « Les eaux pluviales doivent être collectées sur le terrain. »
- Conformément à l'article Ua 11 du règlement du PLU, aspect extérieur et aménagement de leurs abords : « Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au-dessus du niveau de l'axe de la voie. »
- Conformément aux dispositions applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 01.01.07 ; à l'issue des travaux soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fait établir par un contrôleur technique ou architecte (à l'exclusion de celui qui a conçu le projet) une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables. L'attestation est jointe à la DAACT.

Article 2 :

ERDF a instruit la demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessaire pour le projet. Compte tenu du type de projet, la réponse est basée sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé. Sur la base des hypothèses retenues, aucune contribution financière n'est due par la commune à ERDF.

Pour information : la parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2011.

PIÈCE N° 5

A.R. PREFECTURE

017-211704390-20140424-PC14C0002-AI
Regu le 28/04/2014

Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ERDF pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Article 3 :

Le dossier ne précisant pas les besoins électriques à satisfaire, la réponse est du SDEER est conçue pour une habitation de taille moyenne – 12 kVA.

La desserte nécessite la construction d'un réseau public d'électricité sur le domaine public.

- Longueur : 10 ml
- Délai de réalisation prévisionnel : 6 mois

L'unité foncière est desservie par le réseau. Par rapport au projet, une extension de réseau sur le domaine public jusqu'à l'accès commun (ZD 217) est nécessaire. Celle-ci peut être mis à la charge du pétitionnaire au titre de l'équipement propre. La contribution relative à l'extension nécessaire sur le domaine public est estimée à 1 300€ HT.

En outre, une extension de réseau conforme à la norme NF C14-100 doit être réalisée par cet accès. Cette extension sur le domaine privé sera de fait à la charge du pétitionnaire et est à solliciter auprès du syndicat.

Article 4 :

Conformément au décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée), toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.



Le 28 Avril 2014
le Maire Gerard BOUHIER

Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Pour information, le projet est assujéti à la Taxe d'Aménagement (part communale : taux 5% - part départementale : taux 2%) & à la RAP (redevance d'archéologie préventive : taux 0.4%) dont le montant global vous sera communiqué ultérieurement.

Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois seront prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'Arrêté Préfectoral du 10.06.02.

A.R. PREFECTURE

017-211704390-20140424-PC14C0002-AI
Reçu le 28/04/2014

PIÈCE N° 6

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **DELAI ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision.

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L. 241-1 et suivants du Code des Assurances.

AUNIS ATLANTIQUE - PLUI
Dents Creuses et Extensions
10-10-2019

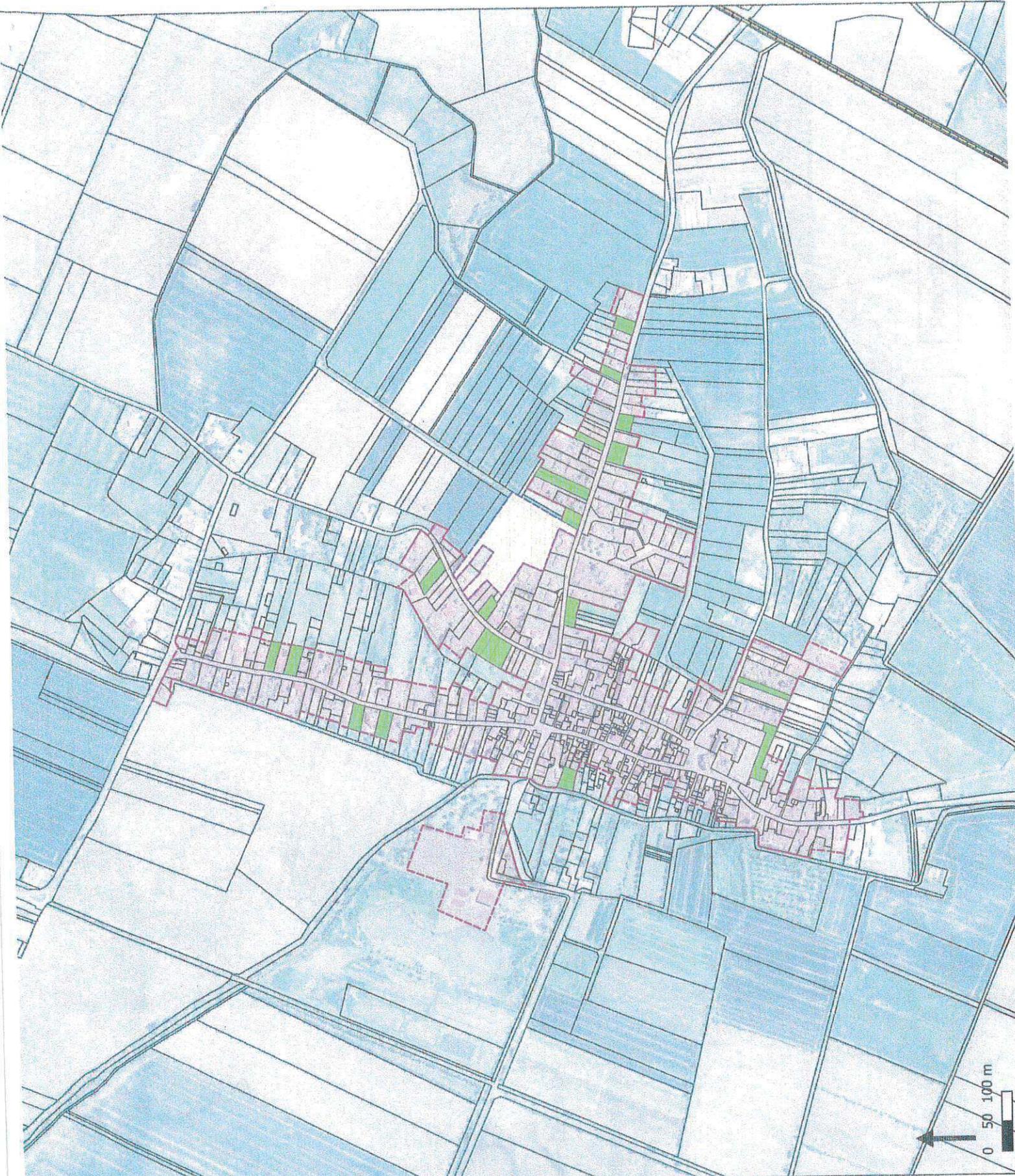
TAUGON
Bourg

PIÈCE N° 7

Légende

-  Limites commune
-  Enveloppes urbaines - Zones U
- Dents creuses**
-  Dents creuses mobilisables
- Extensions par destination :**
-  ECONOMIE
-  EQUIPEMENT
-  HABITAT
-  HERBERGEMENT
-  SANTE
-  TOURISME

0 50 100 m



Pièce n° 2 Bis

TAUGON

Bourg

- Légende**
-  Limites commune
 -  Enveloppes urbaines - Zones U
 - Dents creuses**
 -  Dents creuses mobilisables
 - Extensions par destination :**
 -  ECONOMIE
 -  EQUIPEMENT
 -  HABITAT
 -  HEBERGEMENT
 -  SANTE
 -  TOURISME



Parcelle ZD 217
Dent creuse
mobilisable

Parcelle ZD 77



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

Chemin :

Code de l'urbanisme

- ▶ Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat
 - ▶ Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme
 - ▶ Titre V : Plan local d'urbanisme
 - ▶ Chapitre Ier : Contenu du plan local d'urbanisme
 - ▶ Section 3 : Le règlement
 - ▶ Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière

Article R151-22

- ▶ Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Liens relatifs à cet article

Codifié par:

Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Anciens textes:

Code de l'urbanisme - art. R*123-7, alinéa 1 (Ab)

Créé par: Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

PIÈCE N°8

Observation n°150 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 26 Novembre 2020 à 10:28

Par RICHARD Colette

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

CDC RC9

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

de 26 novembre 2020

- ⑨ Courrier reçu de M^{me} Colette RICHARD
- ⑩ Courrier reçu de M. Jean FLEURISSON

9

CDC Aunis Atlantique

26 NOV. 2020

Courrier Arrivé

7195

RICHARD Colette
6 rue de la Bourgogne
17540 SAINT SAUVEUR D'AUNIS

Saint Sauveur d'Aunis, le 24 novembre 2020

Monsieur le Président de la commission d'enquête
publique PLUi-H
Communauté de Communes Aunis Atlantique
113 route de la Rochelle
CS 10042
17230 MARANS

Objet : Enquête publique sur le projet de PLUi-H de la Communauté
de Communes Aunis Atlantique

Monsieur le Président,

A plusieurs reprises, le réseau public d'assainissement collectif de la Commune de Saint-Sauveur d'Aunis a connu des dysfonctionnements importants se traduisant notamment par des débordements des eaux usées en surface sur voirie, rue de la Bourgogne. J'ignore les causes de ces dysfonctionnements, qui peuvent résulter de la vétusté des canalisations, d'un dimensionnement insuffisant des canalisations ou d'un autre élément.

Toutefois, compte tenu de l'état de ce réseau d'assainissement, les objectifs de construction assignés à la Commune de Saint Sauveur d'Aunis dans le projet de PLUi-H soumis à enquête publique, avec une production de 148 logements entre 2020 et 2030, m'interpellent et suscitent de ma part une inquiétude bien légitime.

D'une façon plus générale, il est d'ailleurs permis de s'interroger sur la capacité pour la Commune de Saint-Sauveur d'Aunis de faire face aux besoins en matière de réseaux et d'équipements publics qui naîtront d'une augmentation de la population portée à 2 140 habitants en 2030, soit un accroissement de plus de 23% sur la période 2020-2030. La commune, consciente de la réalité du terrain, a d'ailleurs formulé le souhait d'un objectif de population limité à 2000 habitants, objectif déjà très ambitieux.

Par ailleurs, les dispositions réglementaires proposées dans la zone U, qui couvre notamment le bourg de la Commune de Saint-Sauveur d'Aunis, avec une hauteur maximale de 12 mètres et une implantation possible à 2 mètres des limites séparatives, y compris dans le cas de constructions avec des baies, sont pour le moins très étonnantes. Outre le fait que ces règles ne tiennent pas compte des caractéristiques du bâti existant, un retrait bien supérieur à 2 m est imposé dans des zones bien plus denses, telles que la première couronne parisienne.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à mes observations, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.



Observation n°151 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 26 Novembre 2020 à 10:30

Par FLEURISSON Jean

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Marans

Observation:

CDC RC10

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

de 26 novembre 2020

- ⑨ Courrier reçu de M^{me} Colette RICHARD
- ⑩ Courrier reçu de M. Jean FLEURISSON

40
M. FLEURISSON JEAN

Grand pied Lizet
17230 LONGEVES

Longèves, le 24/11/2020

Monsieur le Président de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES

113, Route de La Rochelle

17230 MARANS



A l'attention de Monsieur SERVANT

Parcelle ZV 195

Monsieur le Président,

Je suis propriétaire de la parcelle **ZV 195** située à Marans lieu dit le **Petit Vieil Ormeau** classée en zone A. Elle est **enclavée** entre deux parcelles : ZV 191 et ZV 194 .

La parcelle ZV 191 est actuellement divisée en deux parcelles : ZV 296 et ZV 297. sur chaque parcelle, est construite une maisons d'habitation .

D'autre part, sur la parcelle ZV 194, un permis de construire a été délivré pour un bâtiment agricole, alors que sont réalisés **une maison d'habitation, une piscine et deux hangars de travaux publics.**

Pouvez vous intervenir afin que la parcelle ZV 195, soit classée en zone constructible au même titre que les autres parcelles attenantes ?

Avec mes remerciements, recevez, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

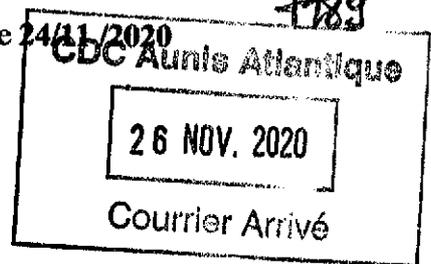
M.FLEURISSON

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Fleurisson', is written below the printed name.

P .J. Copie du courrier adressé à Monsieur le Maire de Marans faisant suite à l'enquête publique

M. FLEURISSON JEAN
Grand pied Lizet
17230 LONGEVES
Tel : 07 86 94 85 80

Longèves, le 24/11/2020



MAIRIE DE MARANS
L'attention de Monsieur Le Maire
Place Ernest Cognacq

17230 MARANS

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous faire parvenir la copie de mes annotations portées à la mairie lors de l'enquête publique le 2 Novembre 2020 :

« je constate que ma parcelle cadastrée ZX 195, d'une surface de 1 hectare 08 ares 57ca, située à Marans lieu dit Petit Vieil Ormeau est toujours classée en zone non constructible. Je demande donc que cette parcelle soit classée en zone constructible.

Il a été construit une maison et des hangars de travaux publics sur la parcelle ZV 194 , et plusieurs maisons d'habitation le long du chemin le Vieil Ormeau. Ma parcelle est enclavée entre ces deux parcelles construites. Actuellement j'entretien ma parcelle pour que cela ne devienne pas une friche . »

Comptant sur votre diligence, recevez, monsieur le Maire, avec mes remerciements, mes sincères salutations.

M. Fleurisson

DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
CHARENTE MARITIME
Commune :
MARANS

Section : ZV
Folio(s) : 000 ZV 01
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 01/09/2011

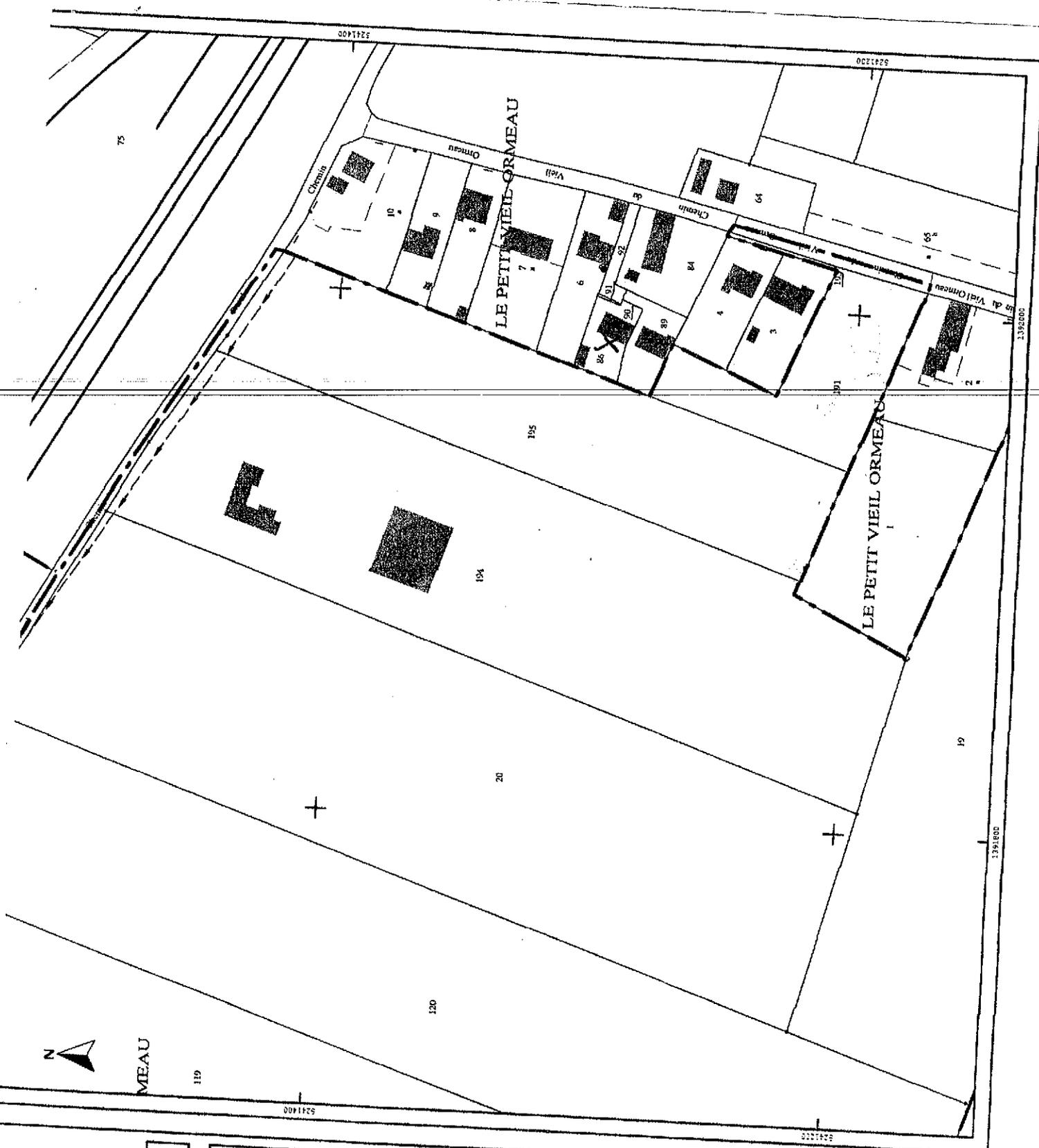
Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits :

Objet du service d'origine :

Centre des Impôts foncier de :
Pôle Topographique et de Gestion Cadastreale
Réception sur RDV
Cité Administrative Duperré
Place des Cordeliers
17024 La Rochelle Cédex
Téléphone : 05.46.30.68.04
Fax : 05.46.30.68.05
pfgc.170.la-rochelle@dgifp.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
in date :

La Rochelle
Agence
Agence



Observation n°152 (Mairie de Charron)

Déposée le 26 Novembre 2020 à 10:52

Par MARIONNEAU Baptiste

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Charron

Observation:

CHARR R7

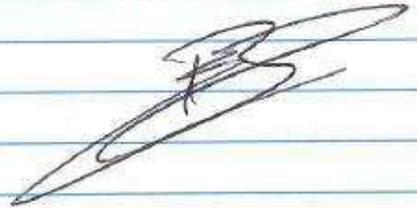
Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

⑦ le 26 novembre 2020 (de 9H à 12H)

Observation de l'PEI MARIANNE Baptiste propriétaire du
parcelles AH 175 AH 178 souhaitant que celle-ci reste en zone
urbaine comme actuellement. Permis de CONSTRUCTION
N° 01703120C0022 accordé le 21/03/2020.

Pièces Jointes ⑦



Pièce Jointe
N178

SIG AUNIS



Echelle : 1/638 format A4
Date : 26 Novembre 2020
Impression CartAunis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

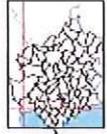
- Parcelles cadastrales
- Bâti - Cadastre
- Numéro de voirie
- Numéro de parcelle
- Habillage surfaces
- Nom de voirie

Bâti Cadastre

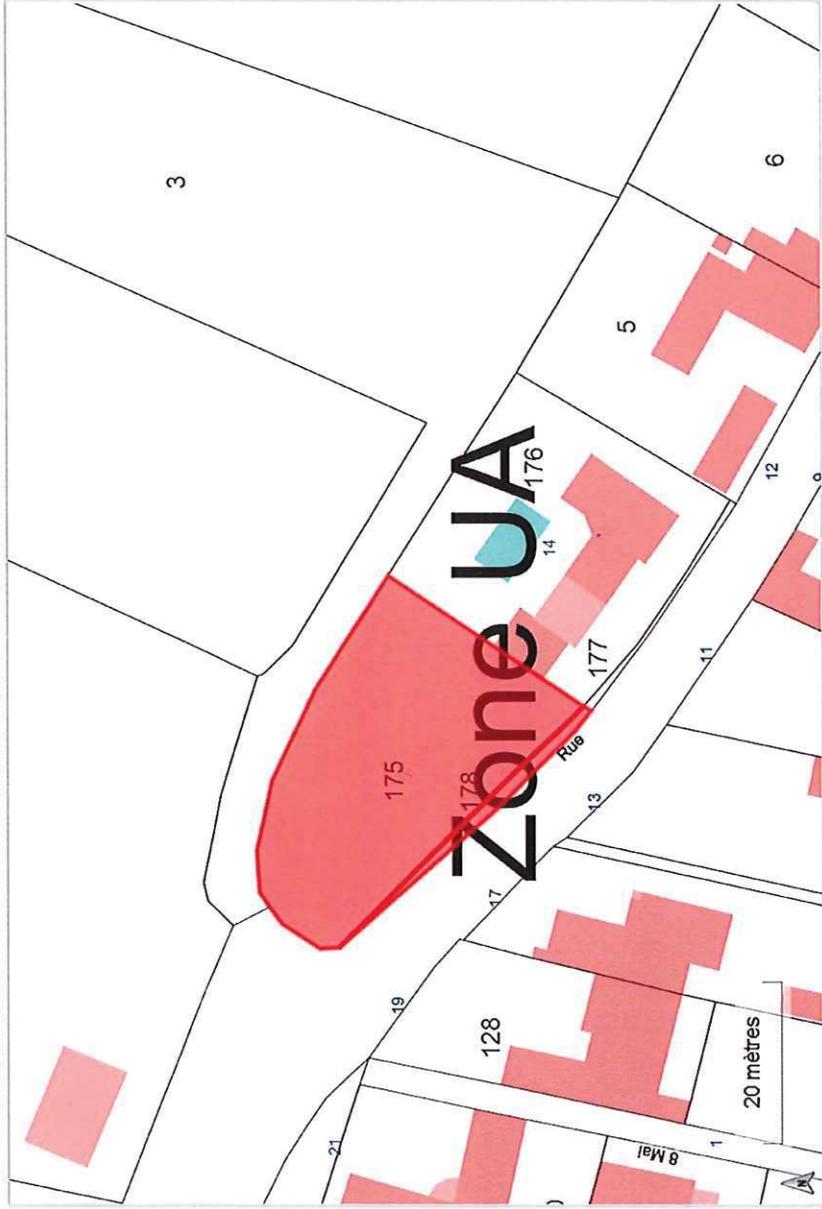
- Dur
- Léger

Habillage surfaces Cadastre

- Parapet
- Etang, Lac
- Cimetière
- Piscine



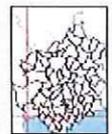
Commune de Charron
CDC Aunis Sud pop2 Nouvelle Analyse Nouvelle Analyse epci Analyse popu
populations POPU



Source(s): Cadastre - DGFIP - Cadastre - DGFIP
Commentaire(s) : parcelles AH175 et AH178

Pièce jointe
N°7

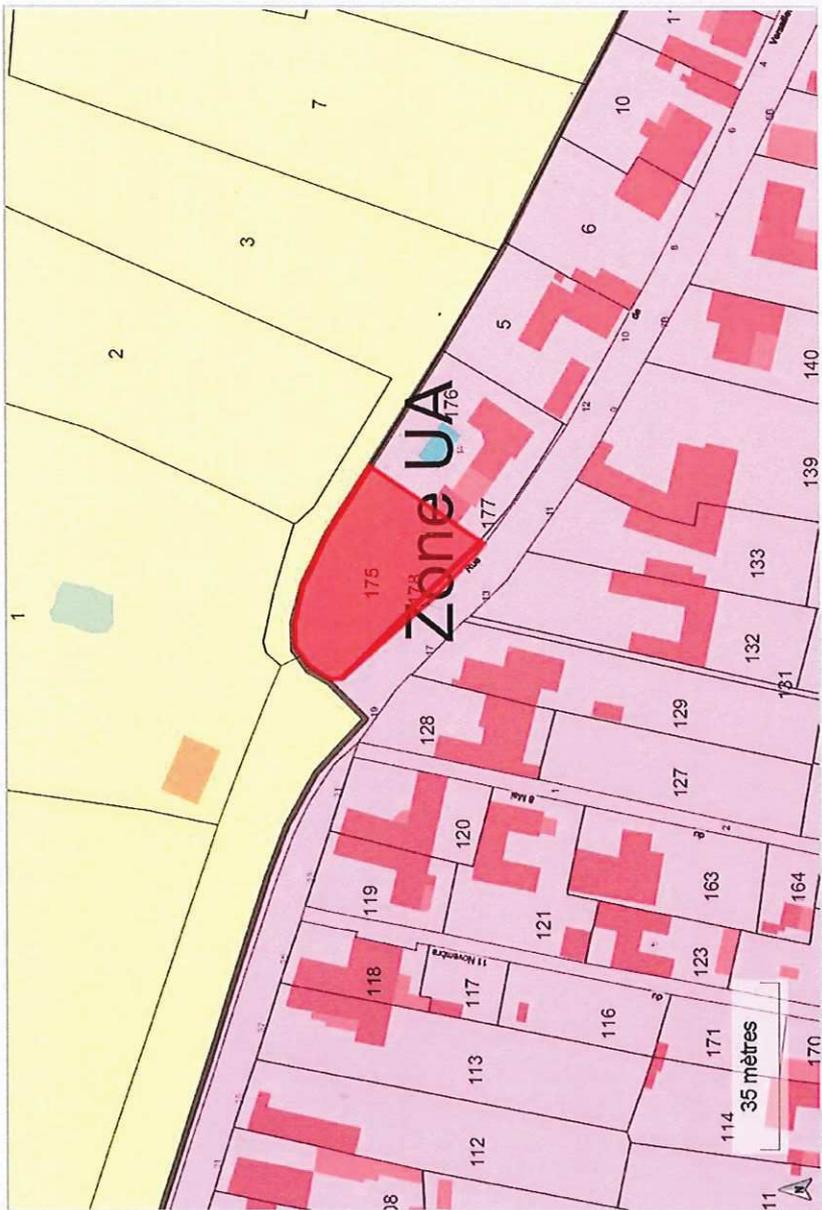
Commune de Charron



SIG AUNIS
Aunis Atlantique

Echelle : 1/1117 format A4
Date : 26 Novembre 2020
Impression CartAunis, outil SIG du Pays d'Aunis

- Légende :**
- Limites communales
 - Parcelles cadastrales
 - Bâti - Cadastre
 - Numéro de voirie
 - Numéro de parcelle
 - Habillage surfaces
 - Nom de voirie
 - Zonages Urbanisme
 - Informations PLU 5
- Bâti Cadastre**
- Dur
 - Léger
- Zonages PLU à titre indicatif**
- U
 - AUC
 - AUS
 - A
 - N
 - Nh
- Documents d'Urbanisme à titre i**
- Habillage surfaces Cadastre**
- Parapet
 - Etang, Lac
 - Cimetière
 - Piscine



Source(s) : Cadastre - DGFIP - Documents d'Urbanisme à titre indicatif

Commentaire(s) :

parcelles AH 175 et AH 178.

Observation n°153 (Mairie de Taugon)

Déposée le 25 Novembre 2020 à 10:55

Par indivision BALLANGER

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Taugon

Observation:

TAUG R6

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe

2 documents joints.

~~Handwritten scribble or signature~~

⑥ Indivisiön Ballangen i kommunen regule 25 november 2020.

INDIVISION BALLANGER représentée par :

- BALLANGER Jean Jacques
80, rue de la Venise Verte
OULMES - 85420 RIVES-D'AUTISE

Et

- BALLANGER Pascal
La Garatière - 33, route de la Roche
85150 - LANDERONDE

Rives-D'Autise, le 20 novembre 2020

TAUGON
Reçu

le : 25 NOV. 2020

Monsieur BOUHIER
Maire de la commune de TAUGON
1, rue du Marais
17170 TAUGON

Lettre recommandée avec avis de réception

OBJET : PLUi-H - Enquête publique du 02/11/2020 au 04/12/2020

Demande de rectification d'erreur du zonage
concernant les terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217
situés Champ du Moulin du Port - rue de la Cosse - 17170 - TAUGON

Monsieur le Maire,

Les membres de l'Indivision BALLANGER viennent d'avoir connaissance qu'un projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) arrêté le 23 octobre 2019 est en cours d'élaboration sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

L'approbation de ce PLUi-H et sa mise en œuvre effective doit intervenir après l'enquête publique prévue à partir 02 novembre 2020 jusqu'au 04 décembre 2020.

L'Indivision BALLANGER représentée par BALLANGER Jean Jacques et BALLANGER Pascal est propriétaire des terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 situés Champ du Moulin du Port - rue de la Cosse - 17170 - TAUGON.

Après consultation du site internet de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, nous constatons que le projet du PLUi-H arrêté par le conseil communautaire prévoit le classement de nos parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 en zone A, zone agricole.

Les membres de l'Indivision BALLANGER sont en désaccord avec le zonage agricole envisagé par le PLUi-H.

Vous trouverez annexée à la présente lettre recommandée avec avis de réception, la copie du courrier que nous adressons ce même jour à Monsieur le Président de la commission d'enquête publique par lequel nous contestons sur le fondement d'éléments de fait et de droit le classement en zone agricole de nos parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217.

Une copie de cette correspondance est transmise à toutes fins utiles à Monsieur SERVANT, Président de la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

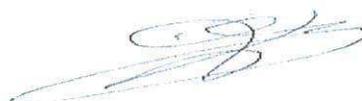
Dans l'attente de vous lire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Fait à RIVES-D'AUTISE, le 20 novembre 2020

Jean Jacques BALLANGER



Pascal BALLANGER



INDIVISION BALLANGER représentée par :

- BALLANGER Jean Jacques
80, rue de la Venise Verte
OULMES - 85420 RIVES-D'AUTISE

Et

- BALLANGER Pascal
La Garatière - 33, route de la Roche
85150 - LANDERONDE

Rives-D'Autise, le 20 novembre 2020

Monsieur SERVANT
Président de la Communauté de Communes
Aunis Atlantique
113, route de La Rochelle
17230 MARANS

Lettre recommandée avec avis de réception

OBJET : PLUI-H - Enquête publique du 02/11/2020 au 04/12/2020
Demande de rectification d'erreur du zonage
concernant les terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217
situés Champ du Moulin du Port - rue de la Cosse - 17170 - TAUGON

Monsieur le Président,

Les membres de l'Indivision BALLANGER viennent d'avoir connaissance qu'un projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUI-H) arrêté le 23 octobre 2019 est en cours d'élaboration sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

L'approbation de ce PLUI-H et sa mise en œuvre effective doit intervenir après l'enquête publique prévue à partir 02 novembre 2020 jusqu'au 04 décembre 2020.

L'Indivision BALLANGER représentée par BALLANGER Jean Jacques et BALLANGER Pascal est propriétaire des terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 situés Champ du Moulin du Port - rue de la Cosse - 17170 - TAUGON.

Après consultation du site internet de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, nous constatons que le projet du PLUI-H arrêté par le conseil communautaire prévoit le classement de nos parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 en zone A, zone agricole.

Les membres de l'Indivision BALLANGER sont en désaccord avec le zonage agricole envisagé par le PLUI-H.

Vous trouverez annexé à la présente lettre recommandée avec avis de réception, la copie du courrier que nous adressons ce même jour à Monsieur le Président de la commission d'enquête publique par lequel nous contestons sur le fondement d'éléments de fait et de droit le classement en zone agricole de nos parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217.

Une copie de cette correspondance est transmise à toutes fins utiles à Monsieur BOUHIÉR, Maire de la Commune de Taugon.

Dans l'attente de vous lire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Fait à RIVES-D'AUTISE, le 20 novembre 2020

Jean Jacques BALLANGER

Pascal BALLANGER



INDIVISION BALLANGER représentée par :

- BALLANGER Jean Jacques
80, rue de la Venise Verte
OULMES - 85420 RIVES-D'AUTISE

Et

- BALLANGER Pascal
La Garatière - 33, route de la Roche
85150 - LANDERONDE

Rives-D'Autise, le 20 novembre 2020

Monsieur le Président
de la commission d'enquête publique
Communauté de Communes Aunis Atlantique
113, route de La Rochelle
17230 MARANS

Lettre recommandée avec avis de réception

OBJET : PLUi-H - Enquête publique du 02/11/2020 au 04/12/2020
Demande de rectification d'erreur du zonage
concernant les terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217
situés Champ du Moulin du Port - rue de la Cosse - 17170 - TAUGON

Monsieur le Président,

Les membres de l'Indivision BALLANGER viennent d'avoir connaissance qu'un projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) arrêté le 23 octobre 2019 est en cours d'élaboration sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

Ce PLUi-H aurait pour vocation de se substituer aux dispositions des PLU et des POS des communes actuellement en vigueur dont le PLU de la commune de TAUGON - 17170.

L'approbation de ce PLUi-H et sa mise en œuvre effective doit intervenir après l'enquête publique prévue à partir 02 novembre 2020 jusqu'au 04 décembre 2020 (voir page 8 : observations sur l'enquête publique).

L'Indivision BALLANGER représentée par BALLANGER Jean Jacques et BALLANGER Pascal est propriétaire des terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 situés Champ du Moulin du Port - rue de la Cosse - 17170 - TAUGON (voir pièce n° 1 jointe à cet envoi - extrait du plan cadastral édité le 18 novembre 2020 matérialisant l'emplacement des parcelles ZD 77 et ZD 217).

Selon le PLU de la commune de TAUGON en vigueur depuis mars 2006, ces parcelles sont situées en zone U (zone urbaine) et en secteur Ua (secteur central du bourg) où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le secteur Ua concerne l'ensemble de la partie ancienne du bourg de TAUGON (voir pièce n° 2 jointe à cet envoi : dossier d'approbation du PLU - règlement - pages 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 44, 45 - et pièce n° 3 jointe à cet envoi : document graphique - zonage).

Après consultation du site internet de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, nous constatons que le projet de Règlement - Graphique - Carte de zonage (voir pièce n° 4 jointe à cet envoi) du PLUi-H arrêté par le conseil communautaire prévoit le classement de nos parcelles cadastrées D 77 et ZD 217 en zone A, zone agricole.

Les membres de l'Indivision BALLANGER sont en désaccord avec le zonage agricole envisagé par le PLUi-H.

Nous contestons le classement dans le PLUi-H en zone agricole de nos parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 en fonction des éléments de fait et de droit suivants :

1°- Sur les droits actuellement acquis en matière de constructibilité

- **Une autorisation de permis de construire tacite N° PC 017439 19 C0005 est en vigueur** depuis le 16 décembre 2019 au nom de Madame Daphné GIRAUDEAU - 11, rue Ledru-Rollin - 17000 - LA ROCHELLE et ce en application des dispositions prévues par l'article L 424-2 du code de l'urbanisme.

Le zonage agricole envisagé par le PLUi-H est donc illégal du fait de ce permis de construire tacite existant ce qui constitue une erreur d'appréciation commise par la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

- **Un certificat d'urbanisme opérationnel valide la constructibilité pour 2 lots (construction de 2 habitations)**

Ce document (voir pièce n° 5 jointe à cet envoi) enregistré numéro CU 017439 18 C0023 et délivré au nom de l'Indivision BALLANGER par le Monsieur le Maire de la commune de TAUGON le 26 septembre 2018 valide la constructibilité de 2 habitations sur les parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 pour une durée de 18 mois.

Le 24 janvier 2020, l'Indivision BALLANGER a remis à la mairie de TAUGON une demande de prorogation (voir pièce n° 5-bis jointe à cet envoi) du certificat d'urbanisme opérationnel numéro CU 017439 18 C0023.

A la date de l'envoi de la présente lettre recommandée avec avis de réception, l'administration n'a pas apporté de réponse à notre demande de prorogation. L'article R 410-12 du code de l'urbanisme précise que le silence gardé par l'administration au terme du délai d'instruction vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite lequel cristallise le droit en vigueur à la date limite d'instruction pendant 12 mois.

Le zonage agricole envisagé par le PLUi-H est donc illégal du fait de ce certificat d'urbanisme opérationnel tacite en vigueur enregistré numéro CU 017439 18 C0023 ce qui constitue une erreur d'appréciation commise par la Communauté de Communes Aunis-Atlantique.

- **Un permis de construire n° PC 017439 14 C0002 délivré le 24 avril 2014 qui est resté valide jusqu'au 10 mars 2019 a été accordé pour la construction d'une maison d'habitation à usage locatif** (voir pièce n° 6 jointe à cet envoi).

Le zonage agricole envisagé par le PLUi-H est donc illégal du fait de ce permis de construire enregistré N° PC 017439 14 C0002 ayant existé pendant 5 années démontrant ainsi que la constructibilité de nos terrains a toujours existé selon le PLU de la commune de TAUGON en vigueur depuis mars 2006 ce qui constitue une erreur d'appréciation commise par la Communauté de Communes Aunis-Atlantique.

2°- Sur le PLUi-H et la mobilisation des dents creuses

Le projet politique constitué par le PADD du PLUi-H sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique a pour objectif d'atteindre une meilleure structuration de l'urbanisme et des lotissements avec notamment une mobilisation des dents creuses, du bâti vacant et d'une réduction de l'habitat indigne.

Les dents creuses sont des parcelles non construites, d'une superficie modeste, entourées de constructions sur leurs côtés.

Ainsi, l'urbanisation d'une dent creuse ne conduit pas à un étalement urbain. Cela signifie que l'enveloppe du bâti environnant et existant dans lequel s'insère la parcelle n'est pas augmentée du fait d'une nouvelle construction.

Dès lors que la dent creuse est située dans une agglomération, dans des secteurs déjà urbanisés, les dents creuses sont rendues constructibles et de ce fait sont éligibles à un zonage U.

En l'espèce, le classement en zone agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 est donc contraire à l'objectif de densification prévu par le PLUi-H pour les raisons suivantes :

- Le PLUi-H prévoit d'autoriser le comblement des dents creuses et les constructions à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante selon le principe de densification recherché.

- Le PLUi-H intègre notre terrain cadastré ZD 217 en dent creuse mobilisable (voir pièces n° 7 et 7 bis jointes à cet envoi dénommées : Annexe au rapport de présentation - Atlas des dents creuses et extensions - 10-10-2019 - TAUGON).

- Selon le PLU de la commune de TAUGON en vigueur depuis mars 2006, les parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 sont situées en secteur déjà urbanisés (zone U - zone urbaine) et en secteur Ua (secteur central et partie ancienne du bourg de Taugon) où les équipements publics existants par la rue du Poitou ou par la rue de la Cosse ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (voir pièce n° 2 jointe à cet envoi : dossier d'approbation du PLU - règlement - pages 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 44, 45 - et pièce n° 3 jointe à cet envoi : document graphique - zonage).

- Les parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 sont situées en agglomération dans un secteur urbanisé et entourées de terrains bâtis avec de nombreuses constructions ce qui forme ainsi une "dent creuse" favorisant l'urbanisation.

- Les parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 qui ont une faible superficie sont structurées par une voie de circulation autorisant un accès direct au réseau routier constitué par la route départementale n° 116 (rue de la Cosse).

Le principe de reconquête des dents creuses inscrit dans le PADD du PLUi-H comme une volonté politique de répondre aux impératifs du développement durable n'est donc pas respecté par le classement en zone agricole de nos parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217.

Le zonage agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 est donc illégal puisque non conforme à la cohérence de l'urbanisation (mobilisation des dents creuses qui sont rendues constructibles et éligibles à un zonage U) prévue par le PLUi-H ce qui constitue une erreur d'appréciation commise par la Communauté de Communes Aunis-Atlantique.

2°- Sur le code de l'urbanisme et le classement en zone agricole

- L'article R 151-22 du code de l'urbanisme (voir pièce n° 8 jointe à cet envoi) précise :

"Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

- Les règles édictées par le code de l'urbanisme selon l'article R 151-22

Les critères du classement en zone agricole sont objectifs, précis et définis comme suit :

- * Potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles,
- * Le maintien durable des activités agricoles,
- * Le contexte local et leur rôle dans les systèmes d'exploitation existants,
- * La situation de ces terrains agricoles par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.

- Les obligations des auteurs du PLUi-H

- * Pour fixer le zonage, les auteurs du PLUi-H doivent tenir compte de la situation existante et des perspectives d'avenir.
- * La Communauté de Communes Aunis-Atlantique doit justifier qu'elle donne priorité au développement durable des activités agricoles.

- Le classement en zone agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 et les obligations imposées par l'article R 151-22 du code de l'urbanisme

En l'espèce, le classement de nos terrains en zone agricole est fondé sur des erreurs manifestes qui ne sont pas conformes aux obligations imposées par l'article R 151-22 du code de l'urbanisme pour les raisons suivantes :

- ⊕ Les terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 n'ont jamais été loués à un agriculteur et n'ont pas fait l'objet d'une utilisation agricole depuis plus de 15 ans. De ce fait, la vocation agricole a disparu. Il est évident que ces terrains ne représentent pas de potentiel agronomique, biologique ou économique.
- ⊕ Les parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 ne peuvent être identifiées comme à protéger, puisqu'elles ne représentent ni une surface importante (00 Ha 33 ares 80 ca), ni une surface agricole utile indispensable pour les besoins de l'agriculture et pour le maintien durable des activités agricoles des exploitations existantes au sein de la commune de TAUGON.
- ⊕ Il n'existe aucun siège d'exploitation agricole proche de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 du fait qu'ils sont situés en zone urbaine et en secteur central du bourg de la commune de TAUGON.

- ✚ Le classement des terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 en zone agricole est discriminatoire par rapport aux parcelles voisines et similaires classée en zone urbaine U.
- ✚ Les terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 sont situés en secteur central du bourg de TAUGON avec un environnement déjà largement urbanisé (voir pièce n° 4 : projet de document graphique représentant la zone U urbaine de couleur rouge) puisque bordés à la fois :
 - * par un lotissement de 17 parcelles cadastrées de 298 à 356
 - * par de nombreuses parcelles déjà construites, classées en zone U, dont les parcelles limitrophes cadastrées n° 353, 354, 1622, ...
 - * par la cour de l'école primaire - cadastrés parcelles n° 302 et 221
 - * par la parcelle cadastrée n° 221 qui est contiguë à notre terrain cadastré ZD 77. Cette parcelle cadastrée n° 221 était classée en zone naturelle (N) selon le PLU de mars 2006. Le PLUi-H prévoit désormais un classement de la parcelle cadastrée n° 221 en zone urbaine U.

- Les constats exposés précédemment au paragraphe 2° prouvent un ensemble de dysfonctionnements puisque le PLUi-H ne respecte pas les normes qui lui sont supérieures et notamment les obligations imposées par l'article R 151-22 du code de l'urbanisme :

- ✚ Pour fixer le zonage agricole, les auteurs du PLUi-H n'ont pas tenu compte de la situation existante et des réelles perspectives d'avenir.
- ✚ Nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 ne constituent pas une surface agricole utile indispensable pour les besoins de l'agriculture et pour le maintien durable des activités agricoles des exploitations existantes au sein de la commune de TAUGON.
- ✚ De plus, les auteurs du PLUi-H n'ont pas respectés les règles et critères du classement en zone agricole imposés par l'article R 151-22 du code de l'urbanisme.

Cette situation identifiée constitue de multiples erreurs manifestes d'appréciation commises par les auteurs du PLUi-H et de ce fait le zonage agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 envisagé est donc illégal.

3° - Sur l'exposition des riverains aux pesticides et les personnes vulnérables

Le classement de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 en zone agricole génère pour les riverains à être exposés aux pesticides agricoles du fait d'épandages près des lieux de vie.

- La réglementation

- ✚ Les Français souhaitent la mise en place d'une zone tampon entre les champs traités aux pesticides et les habitations et les zones accueillant des personnes vulnérables.
- ✚ Par Arrêté du 27 décembre 2019 (JORF n°0302 du 29 décembre 2019 texte n° 99) relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques modifiant l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime, l'État a statué sur les distances minimales de sécurité à respecter au voisinage des zones de traitement à l'aide de produits phytosanitaires et des zones d'habitation et des zones accueillant des personnes vulnérables (article 8, titre IV de l'arrêté du 27 décembre 2019).
- ✚ Le dispositif de protection des riverains, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020, oblige les agriculteurs à respecter entre les zones d'épandage et les habitations des distances de sécurité fixées à 5, 10 et 20 mètres selon les produits phytosanitaires utilisés.

En l'espèce et en retenant la distance de sécurité minimale de 5 m à respecter entre les zones de traitement à l'aide de produits phytosanitaires et les zones d'habitation, notre parcelle cadastrée ZD 77 dont la largeur est au maximum de 27,75 m sur une longueur maximum de 113,50 m représenterait en fait une surface cultivable réelle de 00 Ha 14 ares 13 ca.

Il est donc évident que la parcelle ZD 77 dont la surface cultivable réelle serait de 1 413 m² ne représentent ni une surface agricole utile indispensable pour les besoins de l'agriculture et pour le maintien durable des activités agricoles des exploitations existantes au sein de la commune de TAUGON. Ces terrains seraient même impossible à louer à un agriculteur.

Les éléments exposés précédemment au paragraphe 3° prouvent un ensemble d'erreurs manifestes d'appréciation commises par les auteurs du PLUi-H puisque ce document ne respecte pas les normes qui lui sont supérieures et notamment l'arrêté du 27 décembre 2019 concernant l'exposition des riverains aux pesticides.

Le projet de classement en zone agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 envisagé est donc illégal.

- Les personnes vulnérables et l'exposition aux pulvérisations de pesticides

- ✚ En France, l'Arrêté du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de produits mentionnés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime dans des lieux fréquentés par des groupes de personnes vulnérables interdit l'utilisation des produits dangereux pour la santé et notamment à proximité des lieux habituellement fréquentés par des enfants (école, halte-garderie, aire de jeux destinés aux enfants) et à proximité des bâtiments d'accueil des personnes âgées, malades, handicapées, ...
- ✚ Comme indiqué précédemment, nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 sont situés en secteur central du bourg de TAUGON avec un environnement d'habitations, de lieux hébergeant des personnes vulnérables constituées par les habitants du lotissement (présence de personnes âgées) mais surtout la proximité immédiate de l'école, de la cour de l'école, des aires de jeux destinés aux enfants de l'école, de la halte-garderie, ...
- ✚ Le PLUi-H ne prévoit pas les mesures de protection obligatoires lors de l'épandage des pesticides à proximité des lieux et établissements qui accueillent des personnes vulnérables.
- ✚ Le PLUi-H n'est pas compatible avec l'épandage de pesticides afin d'éviter les contaminations par l'eau qui s'infiltrerait dans le sol (existence dans le lotissement de nombreuses zones de jardins potagers, de zones de captage d'eau potable, ...).

Les auteurs du PLUi-H ont donc commis des erreurs manifestes d'appréciation pour protéger les personnes vulnérables (les habitants du lotissement, les élèves dans l'enceinte de l'établissement scolaire, les élèves dans la cour de récréation de l'école, les élèves utilisant les aires de jeux installés dans la cour de récréation de l'école, la halte-garderie, ...) qui seraient exposées aux pulvérisations de pesticides si le zonage agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 envisagé est maintenu.

Le PLUi-H ne respecte pas les normes qui lui sont supérieures et notamment l'arrêté du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de produits mentionnés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime concernant la protection des personnes vulnérables exposées aux pulvérisations de pesticides ce qui rend illégal le classement en zone agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217.

4°- Nos conclusions

Au regard de l'ensemble de nos observations et remarques transmises par la présente lettre recommandée avec avis de réception, il est prouvé que le classement en zone agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 est illégal puisque entaché de multiples erreurs manifestes d'appréciation de zonage par les auteurs du PLUi-H.

- Le PLUi-H ne respecte pas les normes qui lui sont supérieures et notamment :

- ✚ Les dispositions figurant dans le code de l'urbanisme (article R 151-22, ...)
- ✚ La protection des personnes vulnérables exposées aux pulvérisations de pesticides (arrêté du 27 décembre 2019 et Arrêté du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de produits mentionnés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime)
- ✚ Les documents d'urbanisme en vigueur (permis de construire tacite, certificat d'urbanisme opérationnel tacite, ...).

- Nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 doivent être classés en zone urbaine U et non en zone agricole puisqu'ils sont immédiatement constructibles comme reconnu par la commune de Taugon depuis de nombreuses années

Voir article 1°- page 2 du présent courrier reprenant les droits acquis en matière de constructibilité que sont le permis de construire délivré le 24/04/2014 valide pendant 5 ans, le permis de construire tacite en vigueur depuis le 16 décembre 2019 au nom de Madame Daphné GIRAUDEAU, le certificat d'urbanisme opérationnel en vigueur délivré au nom de l'Indivision BALLANGER par le Monsieur le Maire de la commune de TAUGON.

- Le projet de zonage agricole envisagé par le PLUI-H qui est l'objet de notre présente contestation cause à l'Indivision BALLANGER un préjudice réel puisqu'elle porte atteinte à notre droit de propriété et à la valeur (dévaluation conséquente) de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217.

Nous vous remercions de bien vouloir réétudier votre décision afin de prendre en considération dans le cadre de l'enquête publique initiée par la Communauté de Communes Aunis Atlantique notre présente demande de rectification d'erreur de zonage concernant nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 qui a été commise lors de l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUI-H) arrêté le 23 octobre 2019.

Une copie de cette correspondance est transmise à toutes fins utiles à Monsieur SERVANT, Président de la Communauté de Communes Aunis-Atlantique, et à Monsieur BOUHIER, Maire de la Commune de Taugon.

Dans l'attente de vous lire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Fait à RIVES-D'AUTISE, le 20 novembre 2020

Jean Jacques BALLANGER



Pascal BALLANGER



INDIVISION BALLANGER représentée par :

- BALLANGER Jean Jacques
80, rue de la Venise Verte
OULMES - 85420 RIVES-D'AUTISE

Et

- BALLANGER Pascal
La Garatière - 33, route de la Roche
85150 - LANDERONDE

BORDEREAU DE PRODUCTION DE PIÈCES

Enquête publique du 02/11/2020 au 04/12/2020
Communauté de Communes Aunis Atlantique
Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H)

Lesdites pièces en photocopie, cotées de 01 à 08, sont produites à l'appui des présentes écritures :

- Pièce n° 1 (1 page) : extrait du plan cadastral édité le 18/11/2020 matérialisant l'emplacement des parcelles ZD 77 et ZD 217.
- Pièce n° 2 (10 pages) : dossier d'approbation du PLU de la commune de Taugon en vigueur depuis mars 2006 - règlement - pages 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 44, 45.
- Pièce n° 3 (2 pages) : PLU de la commune de Taugon en vigueur depuis mars 2006 - document graphique - zonage.
- Pièce n° 4 (1 page) : projet du document graphique du PLUi-H qui prévoit le classement de nos parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 en zone A, zone agricole.
- Pièce n° 5 (3 pages) : certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 017439 18 C0023 validant en date du 26 septembre 2018 la constructibilité de 2 habitations au nom des propriétaires, l'Indivision BALLANGER.
- Pièce n° 5 bis (2 pages) : demande de prorogation en date du 24 janvier 2020 du certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 017439 18 C0023.
- Pièce n° 6 (4 pages) : permis de construire n° PC 017439 14 C0002 délivré le 24 avril 2014 qui est resté valide jusqu'au 10 mars 2019 autorisant la construction d'une maison d'habitation à usage locatif.
- Pièces n° 7 (1 page)
et 7 bis (1 page) : annexe au rapport de présentation - Atlas des dents creuses et extensions - 10-10-2019 - TAUGON.
- Pièce n° 8 (2 pages) : Légifrance - Article R 151-22 du code de l'urbanisme

Fait à RIVES-D'AUTISE, le 20 novembre 2020

Jean Jacques BALLANGER



Pascal BALLANGER



Observations sur l'enquête publique prévue du 02 novembre 2020 au 04 décembre 2020

Cette enquête publique a pour objectif selon la Communauté de Communes Aunis Atlantique d'associer le public afin de consulter le projet de PLUi-H, de recueillir les observations, les propositions et les contre-propositions du public sur le projet d'aménagement et de développement.

Il est surprenant que cette concertation citoyenne prévue du 02 novembre 2020 au 04 décembre 2020 soit maintenue pendant la période de confinement général imposé sur l'ensemble du territoire français afin de lutter contre la propagation du virus Covid-19.

Les circonstances exceptionnelles liées à cette lutte contre la propagation de l'épidémie de la Covid-19 impliquent des mesures de limitation des déplacements, et des rassemblements, et nécessitent de prendre des dispositions compatibles avec cette situation que sont :

- La loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19,
- Le décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020, déclarant l'état d'urgence sanitaire,
- L'allocution présidentielle du 28 octobre 2020 annonçant un confinement général sur l'ensemble du territoire à compter du jeudi 29 octobre 2020 à 21h, interdisant de fait les déplacements et rassemblements,
- Le respect du principe constitutionnel de participation du public prévu par l'article 7 de la Charte de l'environnement issue de la révision constitutionnelle du 01 mars 2005 impliquant que les procédures de participation du public conservent un effet utile lors d'enquêtes publiques afin de faire valoir l'expression et les observations des citoyens dans le cadre de réunions ou de permanences physiques .

Au titre de ces dispositions, il est considéré que :

- Le confinement de la population est une mesure d'urgence sanitaire visant à limiter la propagation du virus, laquelle n'autorise pas le déplacement pour participer à une enquête publique à titre dérogatoire.
- Le but d'une enquête publique est de favoriser l'expression des citoyens ce qui n'est pas compatible avec les mesures d'urgence sanitaires prises pour limiter la propagation du virus.
- La limitation des déplacements de la population et les mesures prises par les autorités compétentes en vue d'imposer le confinement de celle-ci, pour des raisons sanitaires et d'intérêt général, ne permettent plus la tenue des permanences programmées de la commission d'enquête désignée et l'accès du public aux lieux de déroulement de l'enquête publique, dans lesquels sont placés les registres et les pièces du dossier d'enquête publique.

Les conséquences de ces dispositions sont les suivantes :

- L'enquête publique liée au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) arrêté le 23 octobre 2019 sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique doit se dérouler dans des conditions permettant l'expression la plus large possible de la population,
- Il convient donc de préserver la possibilité ultérieure pour la population de prendre connaissance, dans les meilleures conditions des pièces du dossier d'enquête, d'échanger avec la commission d'enquête et de s'exprimer par tous les moyens mis à sa disposition ce qui autorisera la possibilité ultérieure pour les citoyens de s'exprimer sereinement sur des questions de mobilité susceptibles de les concerner.
- L'arrêté DIR URB n° 20-01 du 28 septembre 2020 pris par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Aunis Atlantique portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) doit être abrogé (il ne s'agit pas d'un projet présentant un intérêt national),
- L'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) qui devait se dérouler sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique du 02 novembre 2020 au 04 décembre 2020, doit-être reportée à une date ultérieure.
- Ladite enquête publique sera organisée lorsque les conditions sanitaires et les dispositions relatives aux déplacements de la population permettront l'information et l'expression appropriée des citoyens sur le projet de projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) et lorsque les conditions sanitaires permettront d'organiser des échanges utiles entre la commission d'enquête, les collectivités territoriales et la population pendant une durée suffisante.

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

PIÈCE N°1

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
TAUGON

Section : ZD
Feuille : 000 ZD 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 18/11/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion Cadastre
26 ave De Fétilly Réception sur RDV 17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-rochelle@gdgp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



Département de la Charente-Maritime

Commune de
Taugon

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision n°1

PIÈCE N°3 : RÈGLEMENT
a) Règles

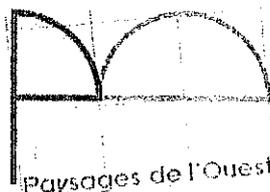
DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 7 mars 06
Le Maire,

U160 – MARS 2006

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	le 03.02.84	le 27.10.87	le 15.07.88
Révision n°1 / Élaboration du PLU	le 23.11.99	le 09.06.05	le 07.03.06

PAYSAGES DE L'OUEST
2 rue du Château de l'Éraudière
BP 30661
44306 NANTES CEDEX 3
tél. : 02 40 76 56 56
fax : 02 40 76 01 23
✉ paysages.de.louest@wanadoo.fr



Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales.....	3
Article 1 – Champ d'application territorial du plan	4
Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	4
Article 3 – Division du territoire en zones	4
Article 4 – Adaptations mineures	5
Article 5 – Cas particuliers	5
Article 6 – Ouvrages techniques	5
Article 7 – Bâtiments sinistrés.....	5
Article 8 – Vestiges archéologiques.....	5
Article 9 – Nuisances sonores	6
Article 10 – Rappels de procédure.....	6
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....	7
Chapitre 1. Règles applicables au secteur Ua.....	9
Chapitre 2. Règles applicables au secteur Ub.....	13
Chapitre 3. Règles applicables au secteur UL.....	18
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....	21
Chapitre 1. Règles applicables au secteur AU	23
Chapitre 2. Règles applicables au secteur 1AU	28
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	29
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle	34
Chapitre 1. Règles applicables aux secteurs N et Nj.....	36
Chapitre 2. Règles applicables aux secteurs Nh et Nh _d	38
Chapitre 3. Règles applicables au secteur Nr _{in}	41
Titre 6 : Annexes	44
Liste des emplacements réservés	45

**Titre 2 : Dispositions applicables
à la zone urbaine**

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le **secteur Ua** est déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.
- Le **secteur Ub** est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées. Il comporte un **sous-secteur Ub_a**, où les constructions ne sont autorisées qu'après aménagement et équipement de la voie communale.
- Le **secteur UL** est destiné à l'accueil des équipements publics ou d'intérêt général, notamment les installations existantes de sports et loisirs et leurs extensions éventuelles.

Les règles applicables au secteur Ua sont présentées dans le chapitre 1.

Les règles applicables au secteur Ub sont présentées dans le chapitre 2.

Les règles applicables au secteur UL sont présentées dans le chapitre 3.

Chapitre 1. Règles applicables au secteur Ua

Le secteur Ua est déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Le secteur Ua concerne l'ensemble de la partie ancienne du bourg de Taugon.

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- les abris pour animaux ;
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme :
 - les parcs d'attraction visés au § a,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c ;
- les habitations légères de loisirs ;
- la création d'activités industrielles ;
- l'extension d'activités artisanales, industrielles ou commerciales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration , sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc.
- les abris pour animaux sous réserve d'être implantés à plus de 50 m des habitations,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées (notamment, les bassins de rétention...) ou qu'ils soient directement liés à des travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement des terrains et espaces libres.

Article Ua 3 - Voiries et accès

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3,50 m et être aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.

Voie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux***Alimentation en eau :***

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

A défaut du réseau public existant, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public lors de sa réalisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées sur le terrain.

Électricité - Téléphone - Télédiffusion

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie.

Lorsqu'elle se situe entre deux constructions implantées en retrait par rapport à la voie, une construction nouvelle devra s'implanter à l'alignement dominant.

Une implantation en retrait est possible lorsqu'un terrain a une largeur, au droit de l'alignement de la voie, inférieure à 8 m. Dans ce cas, la construction pourra s'implanter dans la partie large du terrain.

Les constructions en second rang sont autorisées à condition qu'une construction soit déjà implantée à l'alignement.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi hauteur de ce bâtiment, avec un minimum de 3 m.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m

En cas d'aménagement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée, à l'égout des toitures et au faîtage

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie. Si le terrain est situé avec une différence supérieure de plus ou moins 0,50 m par rapport à la route, le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au dessus du niveau moyen du terrain naturel.

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants dont la pente est d'environ 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuile.

Les toitures en ardoises existantes des maisons d'habitation doivent être conservées dans le cadre de réhabilitation. Les extensions se feront en harmonie.

Clôtures

Les clôtures sur voies et/ou emprises publiques doivent être constituées par :

- soit une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit un mur en pierre ou enduit de 0,8 m maximum de hauteur, éventuellement surmonté de dispositifs à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'un mur enduit d'une hauteur maximale de 2 m ou d'une haie éventuellement doublée d'un grillage.

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les abris en bois sont autorisés en arrière de la maison d'habitation.

Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé deux places de stationnement par logement

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

Article Ua 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

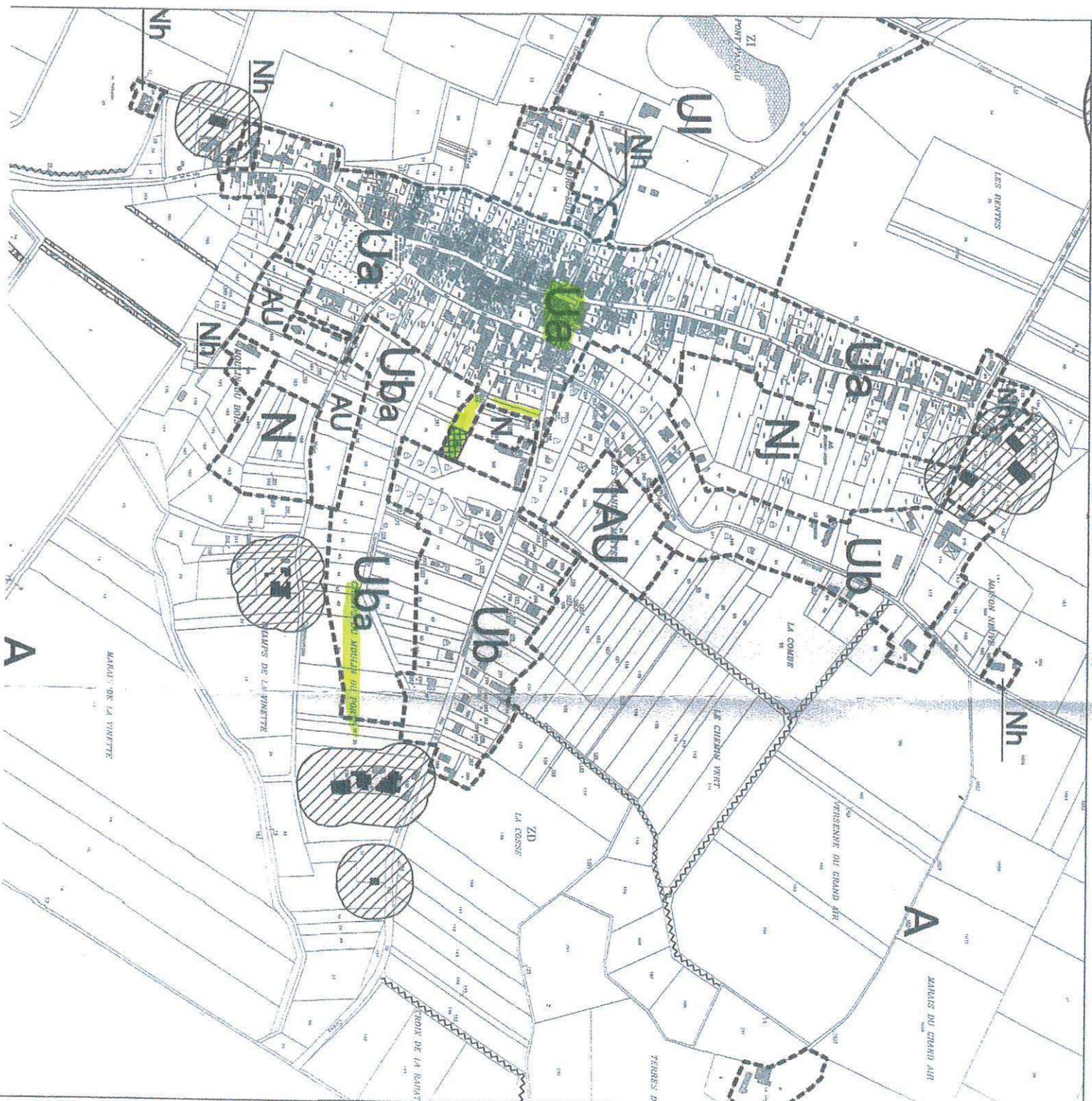
Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre 6 : Annexes

Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie indicative
1	Extension de l'école	Commune	1 300 m ²
2	Liaison piétonnière (prolongement de l'impasse du Paradis)	Commune	370 m ²



Plan de zonage n° 3

Zones urbaines

- UJ** Secteur orienté de boulogne
- UJb** Secteur périphérique à vocation principale d'habitat
- UJc** Secteur à vocation principale d'activités
- UJd** Secteur à vocation principale de loisirs

Zones à urbaniser

- UAJ** Secteur à urbaniser à court ou moyen terme
- UAJb** Secteur à urbaniser à long terme

Zones agricoles

- ZA** Zone naturelle
- ZAN** Secteur naturel
- ZANb** Secteur de jardins
- ZANc** Secteur naturel inondable strictement protégé en site Natura 2000
- ZANd** Secteur d'habitat isolé
- ZANe** Secteur d'habitat isolé en milieu de rigole

Parcels de production des espèces agricoles

- 1** Emplacements réservés
- 2** Extension de l'école (Généraliste commune)
- 3** Chemin pédestre (Généraliste commune)
- 4** Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123.1-7 (Gade)
- 5** Espaces boisés classés
- *** Mémoires traditionnelles du Mansou mouk.

PLAN LOCAL D'URBANISME

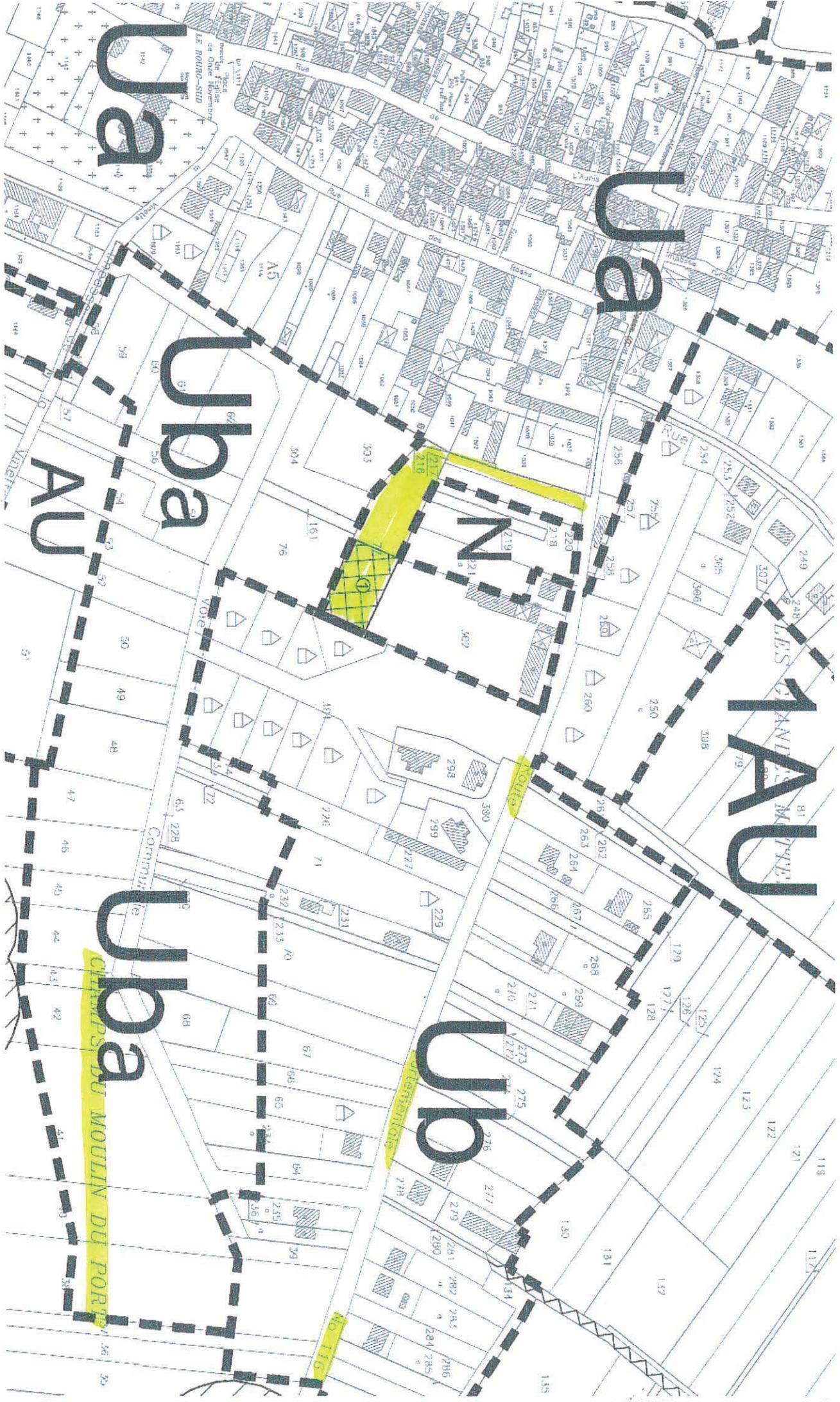
Revision n°1
Plan n°3 Règlement
Document graphique
Document d'approbation

Le Bourg

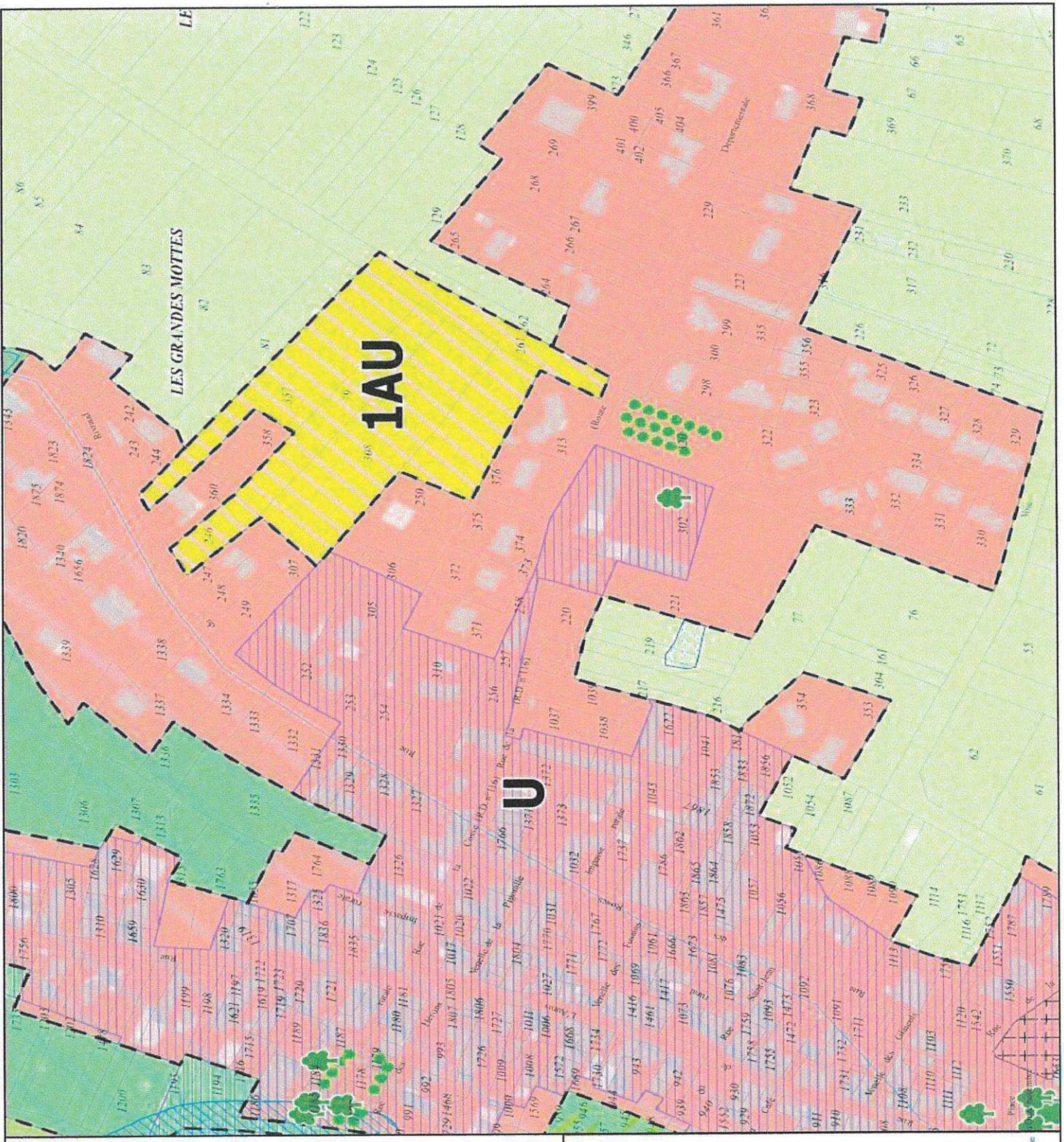
Date de l'élaboration		7 Mars 2011		Echelle: 1:1000	
Date de l'adoption		12 Mars 2011		N° de l'opération: 1/11	
Date de l'approbation		12 Mars 2011		N° de l'opération: 1/11	
Date de l'approbation		12 Mars 2011		N° de l'opération: 1/11	
Date de l'approbation		12 Mars 2011		N° de l'opération: 1/11	



PIÈCE N°3



PIECE N°4



DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME



**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL - HABITAT**

COMMUNAUTE DE TAUGON



RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE

Approuvé par le conseil communautaire, le ...

PLAN N° 1/1	ELABORATION	MODIFICATIONS	REVISIONS
ECHELLE 1/2000			

CONCEPTION: ...
 DRESS: ...
 URBISIG

Légende

- ZONES URBAINES**
 - U Zone urbaine
 - UE Zone urbaine à vocation d'équipement
- ZONES A URBANISER**
 - AU Zone à urbaniser à court terme à vocation résidentielle
- ZONES AGRICOLES**
 - A Zone agricole
- ZONES NATURELLES**
 - IN Zone naturelle
 - INP Zone naturelle protégée
 - INP* Zone d'équipement pour le développement alternatif des énergies renouvelables
 - INP** Zone naturelle protégée
 - INP*** Zone naturelle portant un projet spécifique
- ELEMENTS GRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES**
 - Boisement protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - Cours d'eau et habitats remarquables protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - Emplacement réservé
 - Reservoirs boueux remarquables au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - Secteur remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
 - Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - Zone exceptionnellement inondable
 - Alignement d'arbres protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - Haie remarquable protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - Arbre remarquable protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - Bâtiment susceptible de changer de destination (logement) au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme
 - Immeuble remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Par : INDIVISION BALLANGER
Représentée par Monsieur Jean Jacques BALLANGER

CU 017439 18 C0023

Demeurant à :
80 rue de la Venise Verte
85420 OULMES

Déposé le : 17/07/2018

Cadastré : ZD217, ZD77

Superficie : 3 380 m²

(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Sur un terrain sis à :
Champs du Moulin du Port
17170 TAUGON

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Construction de deux bâtiments à usage d'habitation. La surface de plancher de chaque bâtiment à usage d'habitation sera inférieure à 150 m².

Le Maire,

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisé,

Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Taugon approuvé le 07.03.06,

Vu le règlement de la zone Ua du PLU,

Vu l'avis de d'Enedis en date du 07/08/2018,

Vu l'avis de la RESE en date du 24/08/2018,

Considérant le recours gracieux de l'indivision BALLANGER en date du 26 septembre 2018 rappelant le jugement du tribunal administratif de Poitiers n°1 101 234 du 24 octobre 2013 ;

CERTIFIE

RÉPONSE A LA DEMANDE (POUR UNE OPERATION DETAILLEE)

L'opération est **RÉALISABLE (1)**

(1) sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans ce document.

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain objet de la demande est concerné par la servitude suivante :

- Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques.

DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain, objet de la demande, est concerné par le droit de préemption urbain dont le bénéficiaire de ce droit est la commune par délégation de la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

EQUIPEMENTS PUBLICS

ENEDIS

La capacité d'alimentation a été estimée à 12kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets de particuliers. Aucune contribution financière n'est due par la CCU. Il sera nécessaire de prévoir une extension de privée d'environ 128 mètres.

RESE

Une canalisation d'eau potable ainsi qu'un réseau gravitaire assainissement sont existants rue de la Cosse. Les branchements seront réalisés en limite de voie publique. Le pétitionnaire demandera auprès des services de RESE un devis de raccordement aux réseaux publics.

Le pétitionnaire veillera à ne pas créer en domaine privé des ouvrages qui par leur positionnement altimétriques serviraient d'exutoire en cas de mise en charge du réseau public gravitaire d'assainissement.

Le permis de construire est susceptible d'être assujéti à la PFAC.

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation.

FISCALITÉ APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DU PRÉSENT CERTIFICAT :

• Taxe d'Aménagement :

✓ Part communale (taux de 5 %)

✓ Part départementale (taux de 2,5 %)

• Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001), (taux de 0,4 %)

TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGÉS A L'OCCASION DE L'OPÉRATION :

• CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme)

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Tout projet de construction devra se conformer au **règlement de la zone Ua du PLU**.

Le Conseil départemental devra donner son accord pour l'accès à la parcelle depuis la RD 116.

Conformément à la Loi LCAP n° 2016-925 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, promulguée le 07.07.2016, le seuil du recours obligatoire à un architecte est à 150 m².

Conformément au Décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016 relatif à des dispenses de recours à un architecte a été publié au JO du 16 décembre 2016. Il fixe à 150 mètres carrés le seuil au-delà duquel les personnes physiques sont tenues de recourir à un architecte lorsqu'elles édifient ou modifient des constructions, à l'exception des constructions à usage agricole.

Conformément à l'article R. 431-16 i) du Code de l'Urbanisme, le permis de construire devra être complété par le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique (obligation depuis le 1^{er} janvier 2013).

Conformément au décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010, le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée).

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

Demande de : Permis de Construire – Déclaration Préalable – Permis de Démolir – Permis d'Aménager

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende en application de l'article L. 480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Fait à Taugon

Le 26 septembre 2018

Gérard BOUHIER



Transmis au contrôle de la légalité le :

Notification au pétitionnaire le : 26/09/2018

Remis en main propre

Signature du pétitionnaire

Transmise par courrier (Recommandé avec AR)

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).



PIÈCE 5 BIS

Département de la Charente-Maritime
Mairie de Taugon

Récépissé.

Je soussigné, Antoine SOBOCINSKI, secrétaire de la mairie de Taugon, certifie avoir reçu ce jour, 24 janvier 2020, de la part de M. BALLANGER, une demande de prorogation du CU n°017 439 18 C0023.

À Taugon, le 24 janvier 2020
Le maire, Gérard BOUHIER



Pièce 5Bis

Indivision BALLANGER
Représentée par BALLANGER Jean Jacques
80, rue de la Venise Verte
85420 OULMES

Oulmes, le 23 janvier 2020

Commune de TAUGON
1, rue du Marais
17170 TAUGON

Lettre déposée contre récépissé

OBJET : Demande de prorogation du certificat d'urbanisme
N° CU 017 439 18 C0023 - délivré le 26 septembre 2018
Terrain cadastré ZD 217 et ZD 77
Champs du Moulin du Port - 17170 - TAUGON

Monsieur le Maire,

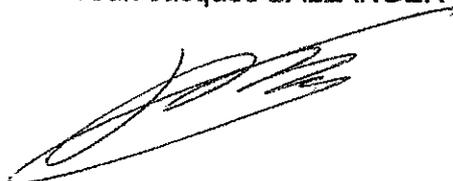
Nous vous remercions de bien vouloir proroger la validité du certificat d'urbanisme N° CU 017 43918C0023 délivré le 26 septembre 2018 concernant la construction de 2 habitations sur notre terrain cadastré ZD 217 et ZD 77 situé Champs du Moulin du Port - 17170 - TAUGON.

La présente demande de prorogation est formulée en double exemplaire.

Nous annexons à ce courrier la copie du certificat d'urbanisme N° CU 017 43918C0023 délivré le 26 septembre 2018.

Nous restons dans l'attente de vous lire et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Pour l'Indivision BALLANGER
Jean Jacques BALLANGER



PIÈCE N° 5

A.R. PREFECTURE

017-211704390-20140424-PC14C0002-RI
Regu le 28/04/2014



Mairie de Taugon
1, rue du Marais
17170 TAUGON

05 46 09 76 15
taugon@mairie17.com

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

4

Service instructeur :

Affaire suivie par :
Elise LEGRIS
05 46 68 84 85
elise.legris@aunisatlantique.fr

référence dossier

N° PC 017 439 14C 0002

Surface de plancher créée :
160 m²

Nature des travaux : construction
d'une maison d'habitation à usage
locatif

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 30 janvier 2014 et complétée le 24 février 2014

Par :	Indivision BALLANGER
Demeurant à :	80, rue de la Venise Verte 85420 OULMES
Représenté par :	M. BALLANGER Jean-Jacques
Pour :	Construction d'une maison d'habitation à usage locatif
Sur un terrain sis à :	Champs du Moulin du Port 17170 TAUGON
Références cadastrales :	ZD n° 77 et 217 – 3 380 m ²

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants et L. 600-2,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Taugon approuvé le 07.03.06,
Vu le règlement de la zone Ua du PLU,
Vu l'arrêté du 01.08.2006, modifié par l'arrêté du 30.11.2007, fixant les obligations applicables à la construction des maisons individuelles destinées à être louées, mises à disposition ou vendues (sauf MI construite pour le propre usage du maître d'ouvrage),

A.R. PREFECTURE

017-211704390-20140424-PC14C0002-AI
Regu le 28/04/2014

Vu le permis de construire n° PC 017 439 10A 0014 refusé le 19.01.11,
Vu le certificat d'urbanisme n° CU 017 439 12C 0001 délivré le 21.01.13,
Vu le jugement du Tribunal Administratif en date du 24.10.13,
Vu l'avis favorable de la Direction des Infrastructures Départementale en date du 26.02.14, joint au présent arrêté,
Vu l'avis d'Electricité Réseau Distribution France en date du 28.02.14, joint au présent arrêté,
Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipeement Rural en date du 01.04.14, joint au présent arrêté,

Considérant que le projet respecte notamment l'article Ua 3 du règlement du PLU, voirie et accès,

Considérant que le projet respecte notamment l'article Ua 7 du règlement du PLU, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Considérant que le projet respecte notamment l'article Ua 10 du règlement du PLU, hauteur maximale des constructions,

Considérant les pièces présentées à l'appui de la demande de permis de construire.

ARRÊTEArticle 1 :

Le permis de construire est accordé pour l'objet décrit dans la demande susvisée.

Ledit permis est assorti des prescriptions suivantes :

- Conformément à l'article Ua 4 du règlement du PLU, desserte par les réseaux : « Les eaux pluviales doivent être collectées sur le terrain. »
- Conformément à l'article Ua 11 du règlement du PLU, aspect extérieur et aménagement de leurs abords : « Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au-dessus du niveau de l'axe de la voie. »
- Conformément aux dispositions applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 01.01.07 ; à l'issue des travaux soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fait établir par un contrôleur technique ou architecte (à l'exclusion de celui qui a conçu le projet) une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables. L'attestation est jointe à la DAACT.

Article 2 :

ERDF a instruit la demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessaire pour le projet. Compte tenu du type de projet, la réponse est basée sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé. Sur la base des hypothèses retenues, aucune contribution financière n'est due par la commune à ERDF.

Pour information : la parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2011.

PIÈCE N° 5

A.R. PREFECTURE

017-211704390-20140424-PC14C0002-AI
Regu le 28/04/2014

Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ERDF pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Article 3 :

Le dossier ne précisant pas les besoins électriques à satisfaire, la réponse est du SDEER est conçue pour une habitation de taille moyenne – 12 kVA.

La desserte nécessite la construction d'un réseau public d'électricité sur le domaine public.

- Longueur : 10 ml
- Délai de réalisation prévisionnel : 6 mois

L'unité foncière est desservie par le réseau. Par rapport au projet, une extension de réseau sur le domaine public jusqu'à l'accès commun (ZD 217) est nécessaire. Celle-ci peut être mise à la charge du pétitionnaire au titre de l'équipement propre. La contribution relative à l'extension nécessaire sur le domaine public est estimée à 1 300€ HT.

En outre, une extension de réseau conforme à la norme NF C14-100 doit être réalisée par cet accès. Cette extension sur le domaine privé sera de fait à la charge du pétitionnaire et est à solliciter auprès du syndicat.

Article 4 :

Conformément au décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée), toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.



Le 28 Avril 2014
le Maire **Gerard BOUHIER**
[Signature]

Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Pour information, le projet est assujéti à la Taxe d'Aménagement (part communale : taux 5% - part départementale : taux 2%) & à la RAP (redevance d'archéologie préventive : taux 0.4%) dont le montant global vous sera communiqué ultérieurement.

Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois seront prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'Arrêté Préfectoral du 10.06.02.

A.R. PREFECTURE

017-211704390-20140424-PC14C0002-AI
Regu le 28/04/2014

PIÈCE N° 6

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **DELAI ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision.

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L. 241-1 et suivants du Code des Assurances.

AUNIS ATLANTIQUE - PLUI
Dents Creuses et Extensions
10-10-2019

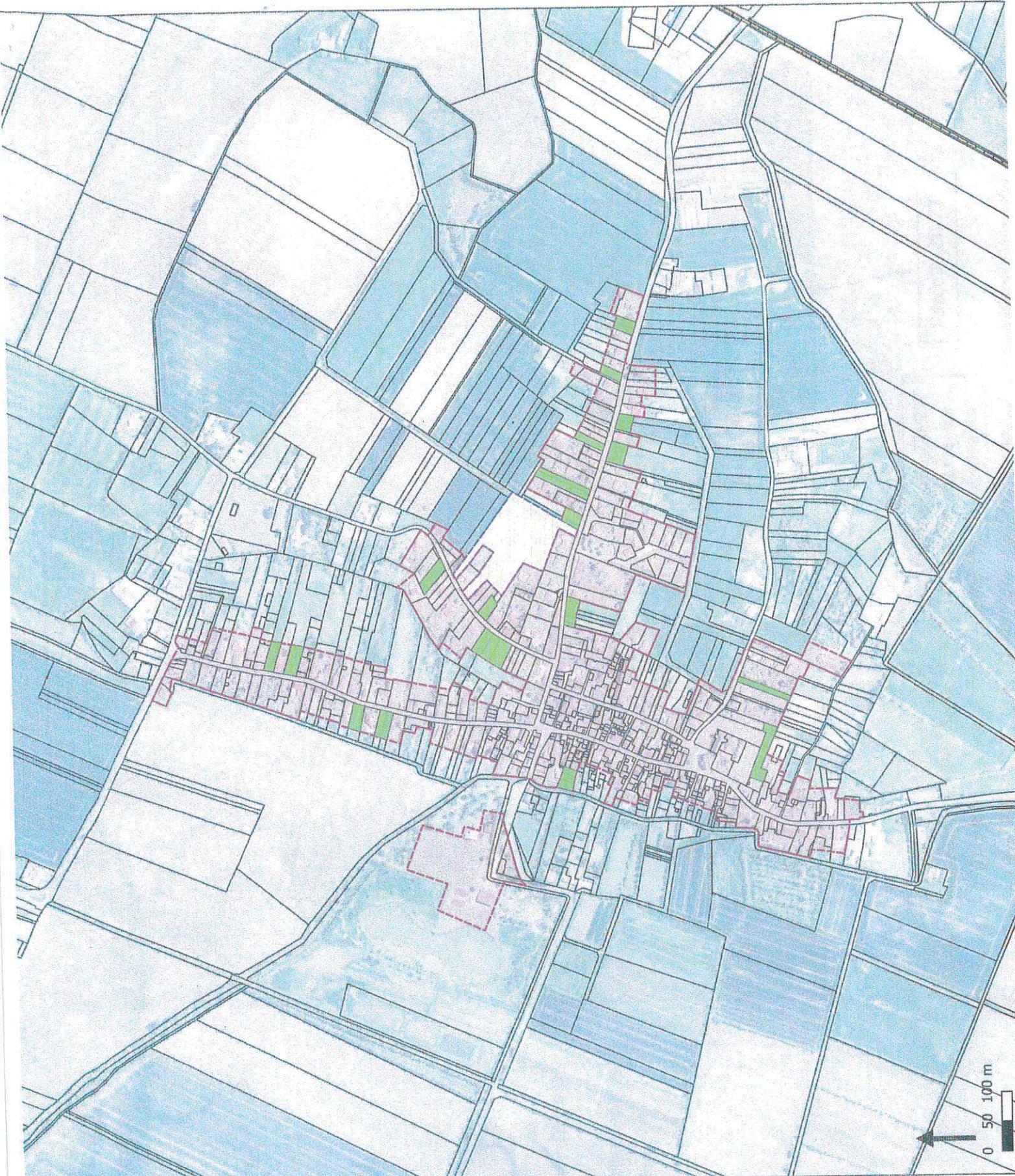
TAUGON
Bourg

PIÈCE N° 7

Légende

-  Limites commune
-  Enveloppes urbaines - Zones U
- Dents creuses**
-  Dents creuses mobilisables
- Extensions par destination :**
-  ECONOMIE
-  EQUIPEMENT
-  HABITAT
-  HEBERGEMENT
-  SANTE
-  TOURISME

0 50 100 m



Pièce n° 2 Bis

TAUGON

Bourg

- Légende**
-  Limites commune
 -  Enveloppes urbaines - Zones U
 - Dents creuses**
 -  Dents creuses mobilisables
 - Extensions par destination :**
 -  ECONOMIE
 -  EQUIPEMENT
 -  HABITAT
 -  HEBERGEMENT
 -  SANTE
 -  TOURISME



Parcelle ZD 217
Dent creuse
mobilisable

Parcelle ZD 77



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

Chemin :

Code de l'urbanisme

- ▶ Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat
 - ▶ Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme
 - ▶ Titre V : Plan local d'urbanisme
 - ▶ Chapitre Ier : Contenu du plan local d'urbanisme
 - ▶ Section 3 : Le règlement
 - ▶ Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière

Article R151-22

- ▶ Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Liens relatifs à cet article

Codifié par:

Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Anciens textes:

Code de l'urbanisme - art. R*123-7, alinéa 1 (Ab)

Créé par: Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

PIÈCE N°8

Observation n°154

Déposée le 26 Novembre 2020 à 20:17

Par REDIER Carole

2 rue du Moulin de Crépé

17170 La Grève sur Mignon

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Grève sur Mignon

Observation:

M. le Commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire de la parcelle section ZA n° 80 du lieu-dit "Crépé" appartenant à LA GREVE-SUR-MIGNON. Cette parcelle est close et entourée de haies.

En consultant le plan de cadastre du PLUi-H, nous avons remarqué qu'il manque la localisation d'un abri de jardin que nous avons construit en 2008. Après avoir contacté les services du cadastre et après vérification que nous étions en règle, l'erreur a été corrigée (voir plan joint). Par contre, une partie de notre parcelle a été mise en zone agricole ce qui inclurait notre bâtiment dans cette zone. A mon avis, notre parcelle n'aurait pas été divisée de cette façon si notre bâtiment avait été indiqué depuis sa création. Je demande donc à ce que toute notre parcelle soit mise en zone urbaine afin de ne pas avoir à supporter une erreur faite par les services du cadastre. Surtout que le prix de notre parcelle sera moindre et, forcément, pas à notre avantage... J'espère que cette observation sera entendue. Cordialement,

2 documents joints.

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Département :
CHARENTE MARITIME
Commune :
LA GREVE SUR MIGNON

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

*modifié
le 22.10.2020*

Section : ZA
Feuille(s) : 000 ZA 01
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 22/10/2020

Numéro d'ordre du registre de
constatation des droits :
Cachet du service d'origine :

Pôle Topographique et de Gestion Cadastre
26 ave De Fétilly
Réception sur RDV

17020 La Rochelle Cédex 1
Téléphone : 05.46.30.68.04

ptgc.170.la-rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Service du Cadastre

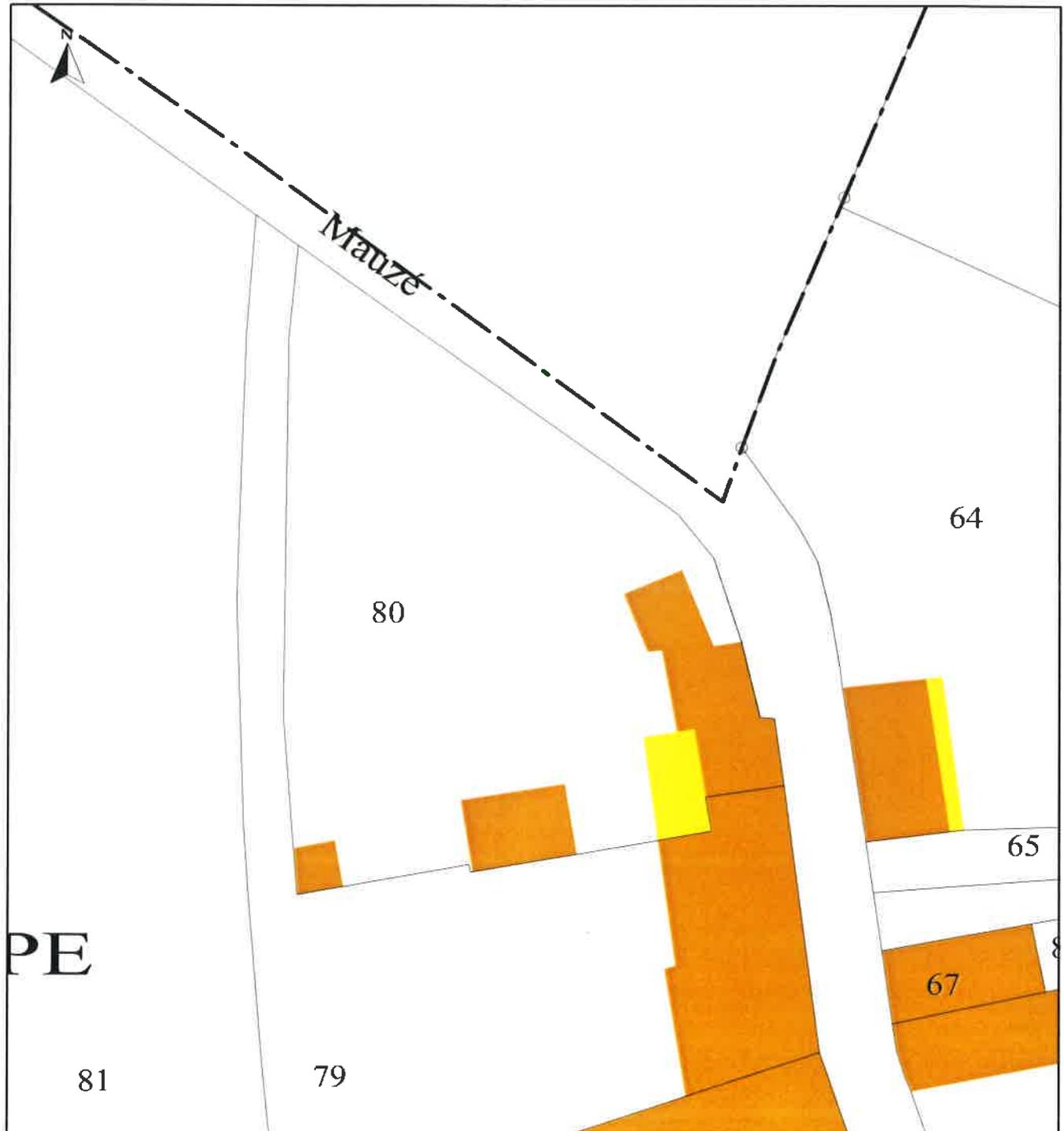
Extrait certifié conforme au plan
cadastral à la date

du :/...../.....

A/...../.....

le/...../.....

L'/...../.....





SIG AUNIS



Echelle : 1/1722 format A4

Date : 8 Juillet 2020

Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

- Limites communales
- Parcelles cadastrales
- Bâti - Cadastre
- Numéro de parcelle
- Habillage surfaces
- Cours d'eau
- Zonage PLUI

Bâti Cadastre

- Dur
- Léger

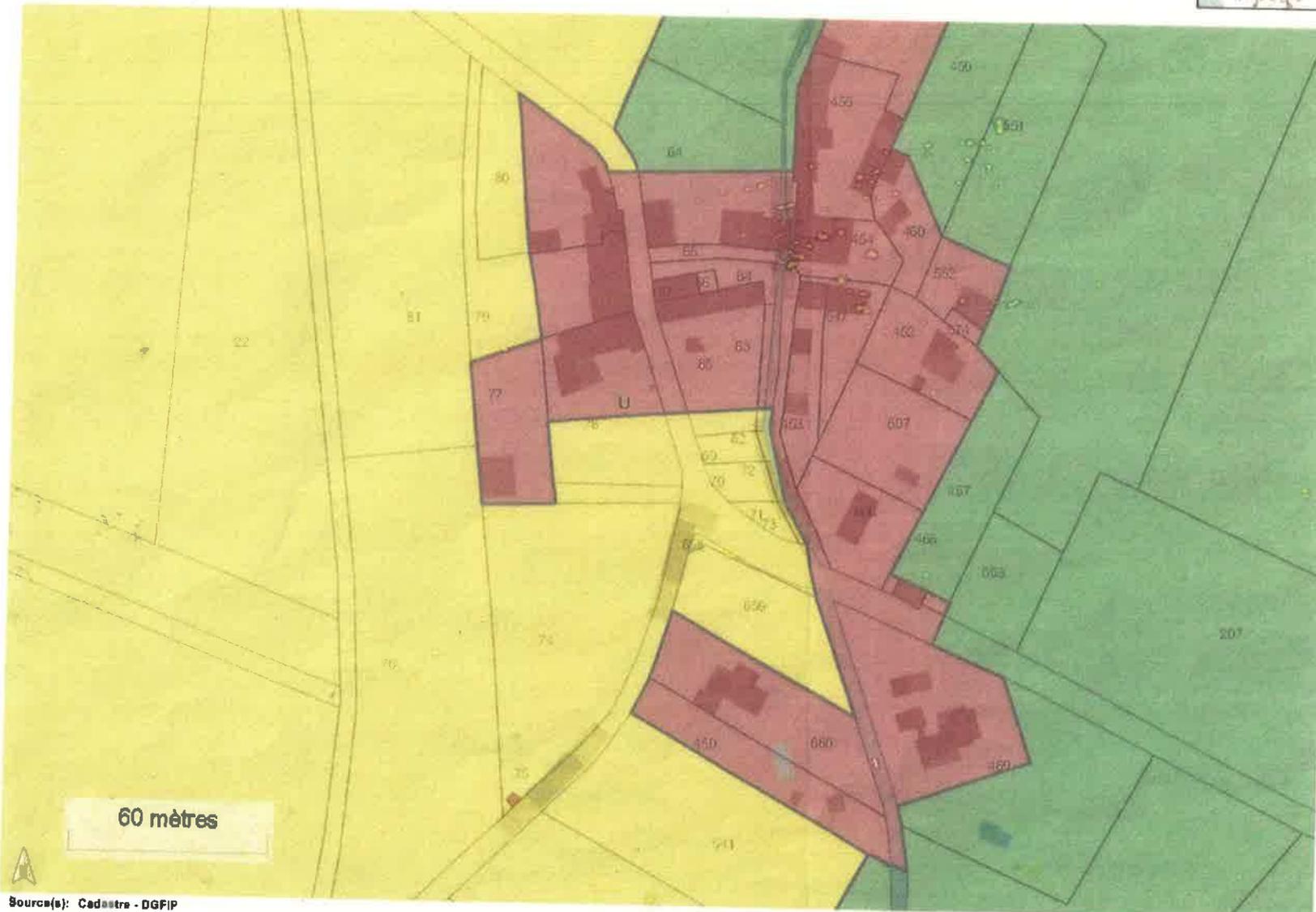
Habillage surfaces Cadastre

- Parapet
- Etang, Lac
- Cimetière
- Piscine

Zonage PLUI

Zonage PLUI

- Zone urbaine
- Zone à urbaniser. ouverte
- Zone à urbaniser. bloquée
- Zone naturelle
- Zone agricole



60 mètres

Source(s): Cadastre - DGFIP

Commentaires(s) :

Observation n°155

Déposée le 26 Novembre 2020 à 20:30

Par DENIS Didier

3 la Touche

17170 Saint CYR du DORET

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

Didier DENIS Le 26-11-2020

3 La TOUCHE

17170 St CYR du DORET

A l'intention de Mesdames et Messieurs les commissaires enquêteurs du PLUIH Aunis Atlantique

C'est au non des Associations syndicales de marais que je viens vous interpeller .

Nous sommes confrontés de plus en plus à l'ignorance des nouveaux acquéreurs en nos zones de marais syndiqués, des obligations dont sont soumis leurs biens.

Et notre problème, trouvera écho demain dans l'administration de la Gémapi par son nouveau gestionnaire, sur notre secteur : le SYRIMA .

Les travaux d'entretien de ces secteurs sont possibles que par l'accès sur des propriétés privées, cela est de tout tant ainsi, Il n'est concevable de créer en parallèle à tous les cours d'eau une voie d'accès qui devra être entretenue pour ne servir qu'une fois au mieux aux travaux tous les dix, quinze ans. Par des règlements intérieurs, votés à la majorité par ces mêmes associations de propriétaires, applicables à tous au sein du périmètre syndiqué, des règles ont été définies pour que les riverains laissent un accès aux personnels et aux entreprises des travaux ainsi que l'acceptation des dépôts des produits de curage sur leur propriété riveraine des voies d'eau.

Mais aujourd'hui on peut dire sauf pour aux arrivants, nous trouvons honorables qu'ils viennent entretenir un patrimoine qui s'abandonne, mais peut on pour autant les dispenser de collaborer aux contraintes pour entretenir ce milieu qui intervient pour la protection de leurs biens par la même. L'accès des gestionnaires et des entreprises des travaux nécessaire, ainsi que le dépôt des produits de curage des voies d'eau sur propriétés riveraines exceptées habitations et jardins, sont ainsi prévus.

Aussi j'attire votre attention sur notre souhait d'inclure au document du PLUIH AA une couche des périmètres syndicaux des AS de marais, afin que lors d'actes notariés puissent être informés les acquéreurs des devoirs et obligations qu'ils se devront envers la collectivité à laquelle ils vont adhérer de fait.

Les transactions de biens gérés en copropriété, lors même du compromis un exemplaire du règlement de copro est joint et qui devra être accepté, avec les documents des zones de risques (sismique, inondation, radon , termites,...) pourquoi pas celui les zones soumises aux règlements des marais.

Et seul le PLUIH pourrait informer les notaires des obligations qui y sont liées.

Les Associations de Marais (constituées en AS soit autorisées , voir commises d'office,...) peuvent peut être être connues de tous.

Merci de votre attention à cet égard, veuillez, recevoir, Mesdames ,Messieurs, les commissaires enquêteurs, l'expression de nos salutations les plus respectueuses

Pour le SIAH du canal de la Banche.

Didier DENIS

1 document joint.

Règlement de Service de l'Association Constituée d'Offices des Marais de Taugon, La Ronde, St Jean de Liversay, St Cyr du Doret

Le Présent Règlement a pour objet de définir et / ou de préciser, le cas échéant, le caractère et la portée des servitudes, des usages ainsi que des droits et obligations des propriétaires associés qui en résultent.

A) Servitudes

I. Les servitudes de libre passage pour la surveillance

⇒ Champ d'application

- a) Concernant l'ensemble des écoures compris dans le périmètre associatif

Les propriétaires riverains doivent permettre le libre passage sur les rives de tous les écoures situés à l'intérieur du périmètre syndical :

- aux membres du syndicat,
- aux personnes mandatées par le Président,

dans le but d'exercer la surveillance, l'expertise, l'estimation des travaux à effectuer sur les chenaux, canaux ou fossés ainsi que les ouvrages de franchissement communs ou privés, les ouvrages de régulation hydraulique, les ouvrages à la mer.

- b) Concernant les digues

Leurs propriétaires doivent permettre le libre passage :

- aux membres du syndicat,
- aux personnes mandatées par le Président

dans le but d'exercer leur surveillance, leur expertise ou, le cas échéant, l'estimation des travaux à y effectuer.

⇒ Modalités d'exécution

- a) Dans l'espace

Cette servitude de passage s'exerce sur une largeur de 2 mètres en longeant la berge des écoures ou la crête de la digue. Elle se décale d'autant que des obstacles empêchent son exercice.

b) Dans le temps

Cette servitude de passage s'exerce en toute saison sans que l'association ait à en prévenir préalablement le propriétaire.

II. Les servitudes de libre passage, pour les travaux, le personnel et les engins de chantiers

⇒ **Champ d'application**

Les propriétaires riverains des écourts (syndicaux ou non) doivent à l'association syndicale ainsi qu'aux entreprises mandatées par elle, une servitude de passage pour les personnels et les engins de chantier.

⇒ **Modalités d'exécution**

a) Dans l'espace

La largeur de la servitude est fixée à 6 mètres à partir de la crête de la berge pour les écourts et de 6 mètres axée sur la crête, pour les digues. Elle est décalée d'autant qu'un obstacle naturel ou non l'empêche de s'exercer en longeant l'écourt ou en respectant l'axe de la digue.

La largeur de la servitude est portée à 15 mètres au droit des ouvrages hydrauliques et des ouvrages de franchissement situés sur les écourts syndicaux.

b) Information préalable

L'association s'engage à informer le propriétaire de l'usage qu'elle compte faire de la servitude

-Soit lors de la programmation bisannuelle des travaux présentés en assemblée des propriétaires,

-Soit à tout moment, par mail, fax, courrier ou affichage dans les mairies sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association au moins 15 jours avant le commencement des travaux.

c) Exception – Dispense d'information

L'association est dispensée de cette information en cas d'intervention nécessitée par l'urgence, notamment, dans le cadre d'un recours à des mesures conservatoires concernant un ouvrage, une berge ou une digue.

III. Les Servitudes de dépôt des produits de curage

Les riverains doivent supporter sur une largeur de 15 mètres à compter de la crête de rive, ou suivant les directives du syndicat le dépôt et l'emploi sur leurs terrains des matériaux provenant des curages.

IV. Les servitudes d'emprunt de terre

Les propriétaires devront permettre sur leurs terrains les emprunts de terre nécessaire à l'établissement des batardeaux d'isolement des tâches ou de franchissement des fossés par les engins des entreprises chargés des travaux ou pour tout autre usage nécessaire à leur réalisation.

Sauf accord particulier avec le propriétaire, la servitude d'emprunt s'exerce dans l'emprise de la servitude de dépôt des produits de curage.

V. L'exercice des servitudes

⇒ Obligations

Les servitudes de libre passage pour la surveillance s'exercent tout au long de l'année sans qu'il soit besoin d'en informer au préalable les propriétaires.

Les servitudes de travaux, de dépôt de produits de curage ou d'emprunt de terre doivent faire l'objet d'un avis aux propriétaires concernés :

- Soit dans le cadre de l'assemblée des propriétaires,
- Soit individuellement par tous les moyens au choix de l'association, mail, fax, courrier ou affichage dans les mairies sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association au moins 15 jours avant le commencement des travaux.

L'association ne peut faire usage de l'ensemble de ces servitudes sur les parcs et jardins attenants aux habitations qu'après en avoir obtenu l'accord exprès et préalable des propriétaires .

En cas d'opposition, l'assistance de l'autorité administrative peut être requise.

L'association syndicale ne peut faire usage de la servitude de dépôt qu'en ce qui concerne les produits de curage « normaux », vases, sables etc... à l'exclusion de tous déchets, macros déchets, souches, bois et produits pierreux. Ceux-ci sont, alors, évacués aux frais de l'association ou enfouis avec l'accord du propriétaire, hormis ceux résultants du traitement éventuel de la ripisylve ou de travaux incombant personnellement au propriétaire.

Dans l'emprise des servitudes, les propriétaires ne peuvent édifier de constructions, de clôtures fixes, effectuer des plantations ou excavations, sans l'accord exprès et préalable de l'association syndicale.

⇒ Responsabilités

L'association ou les personnes mandatées par elle sont, par ailleurs, responsables de tout dommage et délit commis par elle / ou son personnel à l'occasion de sa mission.

L'usage des servitudes ne peut donner lieu à indemnisation.

B) PROTECTION DES DIGUES

Aucun propriétaire ne peut, lui-même, ni laisser son fermier, métayer, entrepreneur ou toute autre personne :

- faire circuler ou pacager les animaux, ainsi qu'enlever des bois de coupe en période hivernale ou de forte pluviométrie,
- circuler des véhicules en période hivernale ou de forte pluviométrie,
- édifier des clôtures fixes ou des constructions,
- effectuer des plantations,

sur la digue sans autorisation expresse de l'association.

S'il existe déjà des constructions, clôtures fixes, passerelles, plantations ou constructions édifiées ou effectuées en l'absence d'autorisation, l'association se réserve le droit de demander au propriétaire, leur démolition ou leur enlèvement.

A défaut d'exécution dans le délai prévu suite à la mise en demeure adressée à l'intéressé par lettre recommandée, l'association, se réserve le droit de faire procéder à leur enlèvement et à la remise en état des lieux aux frais du propriétaire responsable.

Il est également interdit de labourer les talus de la digue.

1. PROTECTION DES BERGES ET DES ECOURS

Il est interdit de labourer les terrains à une distance inférieure à 2 mètres de la crête des berges de l'ensemble des écours situés à l'intérieur du périmètre syndical.

Tout arbre ou branchage tombé dans le canal ou dans les fossés à la charge de l'ASCO, sera enlevé par son propriétaire ou, à défaut par l'ASCO aux frais du propriétaire défaillant. Il en sera de même de tout détritrus qui obstruerait l'écoulement des eaux.

C) PRELEVEMENT D'EAU DANS LE RESEAU SYNDICAL

Tout prélèvement d'eau à partir du réseau syndical est soumis à l'approbation préalable et écrite de l'association.

D) MANQUEMENT AU REGLEMENT, REPARATIONS

En cas de manquement caractérisé de la part des propriétaires dans l'exécution de leurs obligations au titre du présent Règlement de service, non remédié à l'issue d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, le Président de l'association syndicale se réserve le droit de faire réaliser les travaux et / ou de prendre toutes dispositions aux frais du propriétaire responsable.

1. APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT DE SERVICE

Le Président a pour mission de faire appliquer le présent Règlement de service. Il se réserve le droit, au besoin, de déléguer au Vice-Président ainsi qu'à plusieurs membres du syndicat, la mission de faire constater l'application de tout ou partie du Règlement.

Il peut, également, avec l'accord du syndicat, créer un ou plusieurs postes de gardes-marais assermentés chargés de constater les faits constitutifs d'un délit et contravention au sens du présent Règlement.

Le Président peut après une mise en demeure, faire procéder, aux frais du propriétaire, à la démolition, la réparation, l'évacuation des ouvrages réalisés ou dégradés.

La dépense correspondante effectuée par l'association sera recouvrée, au titre des redevances particulières stipulées à l'article 15 des Statuts, par l'émission d'un titre exceptionnel émis en sus de la taxe syndicale dont sera redevable le propriétaire objet des infractions au Règlement de service.

A Taugon,
Le 20 juin 2008

Le Président de l'ASCO des Marais de Taugon, La Ronde, St Jean de Liversay, St Cyr du Doret

Mr GUILLOUX Jean



Observation n°156

Déposée le 27 Novembre 2020 à 19:36

Par clément josette

rue des vieux puits

17170 cram chaban

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Cram-Chaban

Observation:

Monsieur le président ,

suite a l'enquête publique du PLUIH sur la commune de cram chaban, je vous sollicite afin d' apporter si possible, une réponse positive à ma demande.

Cette demande concerne la parcelle AO 0105 au lieu dit sainte gemme, hameau de cram chaban. Cadastré AO 78 en 2003 lors de son achat et divisée en 3 parties par la suite, la totalité de cette parcelle était constructible; confère les pièces jointes transmises (CU DE 2003 ET 2005 pour la première construction).

Cette parcelle, cette "dent creuse" du hameau, demande réflexion de votre part et des membres titulaires, car un jeune couple avec enfant, veut acheter ce terrain, y projette une construction et souhaite vivre sur cette commune et inscrire ses enfants au RPI pour les écoles!! Au regard du tracé existant, qui aurait été modifié en 2010, sans prévenir la commune et moi même, je trouverais logique d'un point de vue zonage urbain, que celui ci soit ré aligné aux autres parcelles voisines!

Veillez Monsieur le président, recevoir mes sincères salutations

madame Clément

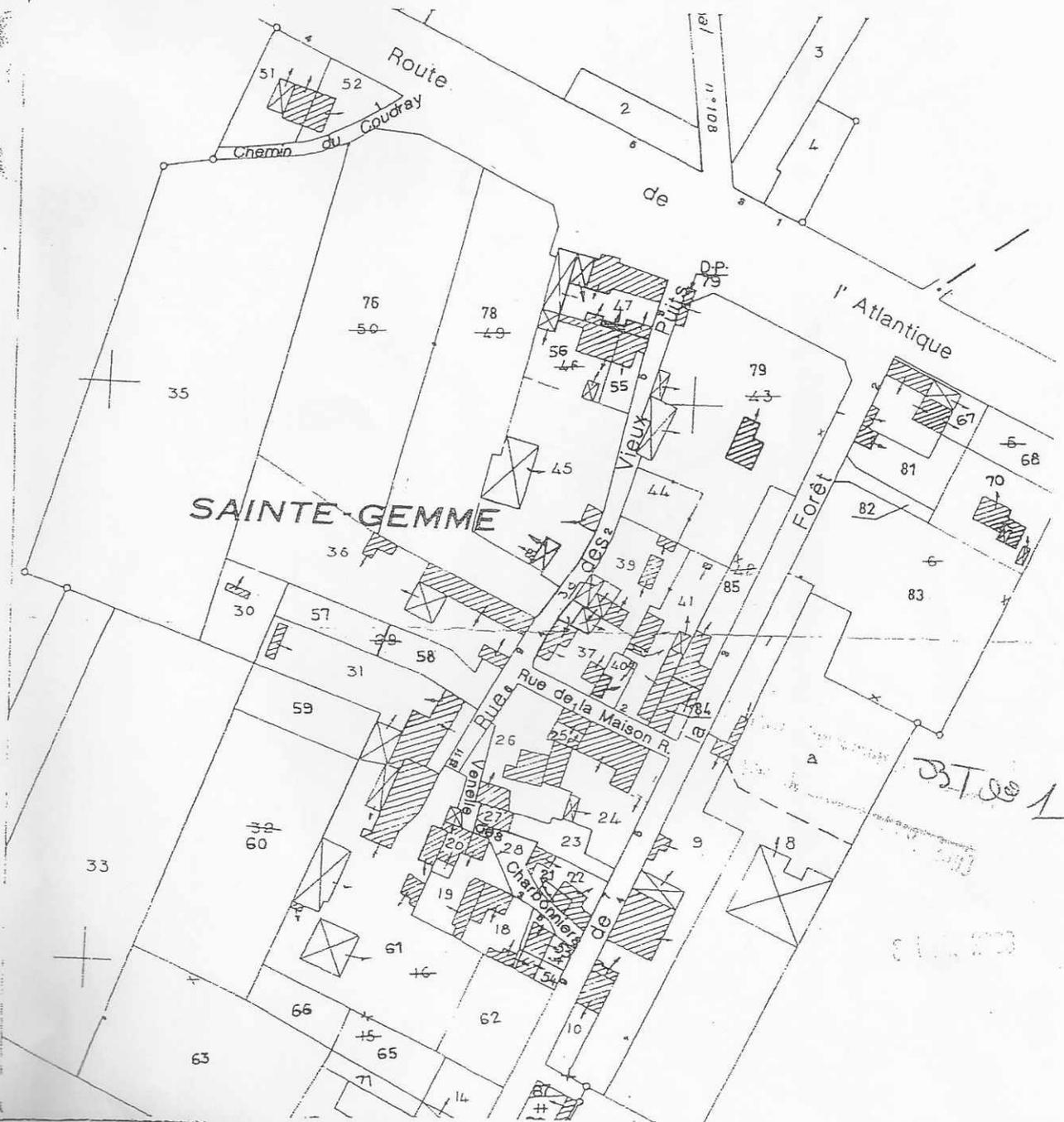
7 documents joints.

DÉPARTEMENT
de la Charente Maritime
COMMUNE
de CRAI-CHABAN

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS
SERVICE DES AFFAIRES FONCIÈRES ET DOMANIALES
CADASTRE

(Sept. 1970)
Section AO
Feuille
Echelle: 1/2000

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



N° d'ordre au registre de constatation des droits:
Coût du présent extrait:
3 €
Cochet du Service d'origine:
**SERVICE DES IMPÔTS FONCIERS
CADASTRE**
Administrative Duperré
Place des Conseillers

Extrait certifié conforme
au plan cadastral
à la date ci-dessous (1).
à la date du 1^{er} janvier 19__ (1)
A LA ROCHELLE
le 27/10/1973
l'INSPECTEUR

CERTIFICAT D'URBANISME

N° INSEE du département : **C U 1 7** N° INSEE de la commune : **1 3 2 0 3** Année de dépôt : **T 0 0 0** N° de dossier : **1**

Délivré au nom de l'Etat par le préfet

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN Adresse: Cadastre (numéros de sections et parcelles):	<p style="text-align: center;">Sainte Gemme 17170 CRAM CHABAN</p> <p style="text-align: center;">AO 78</p>
DEMANDEUR DU CERTIFICAT: Identité: (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) Adresse:	<p style="text-align: center;">Mme LAINE LACROIX Suzy</p> <p style="text-align: center;">5 Rue du chemin bas 17137 MARSILLY</p>
PROPRIETAIRE DU TERRAIN : (s'il est autre que le demandeur) Identité: (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) Adresse:	<p style="text-align: center;">Mme LAINE LACROIX Suzy</p> <p style="text-align: center;">5 Rue du chemin bas 17137 MARSILLY</p>

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 30/01/2003 (ne concerne que les cases cochées ci-dessous)
<input type="checkbox"/> - Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L.410-1.1 ^{er} alinéa du code de l'urbanisme) <input checked="" type="checkbox"/> - Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre (art. L.410-1.2 ^{ème} alinéa du code de l'urbanisme). Nature de l'opération : Construction à usage de : Habitation d'environ 170 m ² Utilisation du terrain pour l'opération projetée: se reporter en particulier aux cadres 10 et 11.

CADRE 3: NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Règlement National d'Urbanisme applicable Situation / Zone : Le terrain est situé en limite de partie actuellement urbanisée de commune Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

CADRE 4: DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m ²)				
Superficie du terrain de la demande <i>Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</i>	S.H.O.N. ① susceptible d'être édifiée ② (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)	S.H.O.N. ① des bâtiments existants (Sb)	S.H.O.N. ① résiduelle disponible	S.H.O.N. ① maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
4747 m ²	SANS OBJET	0 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET
① Surface Hors Œuvre Nette (voir la définition sur la demande de certificat d'urbanisme). ② Calculée par application du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) à la superficie du terrain (s'il existe un C.O.S.). Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la Surface Hors Œuvre Nette disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'lot de propriété.				

CADRE 5: NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN
Aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain de la demande

<p>CADRE 6: DROIT DE PREEMPTION</p> <p>SANS OBJET</p> <p>Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.</p>	<p>CADRE 6 bis: BENEFICIAIRE DU DROIT</p> <p><i>au bénéfice de:</i></p> <p>Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.</p> <p>SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.</p>
--	---

<p>CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN</p> <p>Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme</p>																					
<p>TAXES</p>	<p><i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</i></p>																				
<p><input checked="" type="checkbox"/> Taxe locale d'équipement.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">taux catégorie 1 :</td> <td style="width: 25%;">1.00 %</td> <td style="width: 50%;">taux catégorie 2 :</td> <td style="width: 25%;">1.00 %</td> </tr> <tr> <td>taux catégorie 3 :</td> <td>1.00 %</td> <td>taux catégorie 4 :</td> <td>1.00 %</td> </tr> <tr> <td>taux catégorie 5-1 :</td> <td>1.00 %</td> <td>taux catégorie 5-2 :</td> <td>1.00 %</td> </tr> <tr> <td>taux catégorie 6 :</td> <td>1.00 %</td> <td>taux catégorie 7 :</td> <td>1.00 %</td> </tr> <tr> <td>taux catégorie 8 :</td> <td>1.00 %</td> <td>taux catégorie 9 :</td> <td>1.00 %</td> </tr> </table>		taux catégorie 1 :	1.00 %	taux catégorie 2 :	1.00 %	taux catégorie 3 :	1.00 %	taux catégorie 4 :	1.00 %	taux catégorie 5-1 :	1.00 %	taux catégorie 5-2 :	1.00 %	taux catégorie 6 :	1.00 %	taux catégorie 7 :	1.00 %	taux catégorie 8 :	1.00 %	taux catégorie 9 :	1.00 %
taux catégorie 1 :	1.00 %	taux catégorie 2 :	1.00 %																		
taux catégorie 3 :	1.00 %	taux catégorie 4 :	1.00 %																		
taux catégorie 5-1 :	1.00 %	taux catégorie 5-2 :	1.00 %																		
taux catégorie 6 :	1.00 %	taux catégorie 7 :	1.00 %																		
taux catégorie 8 :	1.00 %	taux catégorie 9 :	1.00 %																		
<p><input type="checkbox"/> Taxe complémentaire à la taxe locale d'équipement en région d'Ile-de- France. Taux : %</p>																					
<p><input type="checkbox"/> Taxe spéciale d'équipement de la Savoie. Taux : %</p>																					
<p><input type="checkbox"/> Taxe départementale des espaces naturels sensibles.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">taux catégorie 1 :</td> <td style="width: 25%;">%</td> <td style="width: 50%;">taux catégorie 2 :</td> <td style="width: 25%;">%</td> </tr> <tr> <td>taux catégorie 3 :</td> <td>%</td> <td>taux catégorie 4 :</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>taux catégorie 5-1 :</td> <td>%</td> <td>taux catégorie 5-2 :</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>taux catégorie 6 :</td> <td>%</td> <td>taux catégorie 7 :</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>taux catégorie 8 :</td> <td>%</td> <td>taux catégorie 9 :</td> <td>%</td> </tr> </table>		taux catégorie 1 :	%	taux catégorie 2 :	%	taux catégorie 3 :	%	taux catégorie 4 :	%	taux catégorie 5-1 :	%	taux catégorie 5-2 :	%	taux catégorie 6 :	%	taux catégorie 7 :	%	taux catégorie 8 :	%	taux catégorie 9 :	%
taux catégorie 1 :	%	taux catégorie 2 :	%																		
taux catégorie 3 :	%	taux catégorie 4 :	%																		
taux catégorie 5-1 :	%	taux catégorie 5-2 :	%																		
taux catégorie 6 :	%	taux catégorie 7 :	%																		
taux catégorie 8 :	%	taux catégorie 9 :	%																		
<p><input checked="" type="checkbox"/> Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme, et de l'environnement. Taux : 0.30 %</p>																					
<p><input type="checkbox"/> Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France. Taux de la zone: EUR au m².</p>																					
<p><input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive.)</p>																					
<p><input type="checkbox"/> Versement pour dépassement du plafond légal de densité. PLD de :</p>																					
<p>PARTICIPATIONS</p>	<p><i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux. • par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12. 																				
<p>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.</p>																					
<p><input checked="" type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)</p>																					
<p><input checked="" type="checkbox"/> Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2^{ème}-e).</p>																					
<p>Participations préalablement instaurées par délibération.</p>																					
<p><input type="checkbox"/> Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2^{ème}-a).</p>																					
<p><input type="checkbox"/> Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L. 332-6-1-2^{ème}-b).. Montant fixé à: EUR . Ce montant est actualisé tous les ans au 1^{er} novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.421-3 du code de l'urbanisme)</p>																					
<p><input type="checkbox"/> Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2^{ème}-d). Délibération spécifique du:</p>																					
<p><input type="checkbox"/> Participation des riverains en Alsace et Moselle (article L. 332-6-1-3^{ème}).</p>																					
<p><input type="checkbox"/> Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9). (Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).</p>																					
<p><input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (article L. 332-11).</p>																					

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME					
RESEAUX	Desserte	Capacité	sera desservi: service ou concessionnaire	vers le	date non déterminée
Voie(s) publique(s)	desservi	suffisante			
Eau potable	desservi	suffisante			
Assainissement	non desservi				
Electricité	desservi	suffisante			

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
 La construction d'une habitation sur ce terrain est réalisable sous réserve d'application du règlement national d'urbanisme et sous les réserves ci-après :
 L'installation d'un dispositif d'assainissement conforme autonome pour le traitement des eaux vannes et des eaux ménagères et de toilette devra être réalisée conformément à l'arrêté interministériel du 06/05/1996 dont la consultation peut être effectuée en mairie et un dossier spécifique sera à adresser au syndicat des eaux (service de l'assainissement non collectif)
 Les branchements aux réseaux sont à la charge du pétitionnaire.
 L'arrêté d'alignement sera obtenu
 Une cote de plancher pourra être imposée dans le cadre de la demande de permis de construire

CADRE 10 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE
REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Case cochée ci-dessous)

- Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 2^{ème} alinéa)
 Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants :
 Les règles d'urbanisme (voir cadre 3) empêchent de reconstruire de la même façon le(s) bâtiment(s) existant(s) sur le terrain de la demande.
 Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface hors-cœuvre nette mentionnée au cadre 4 (5^e colonne) sur le terrain de la demande.

- Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 3^{ème} alinéa) au(x) motif(s) que:

CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)
 En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé :

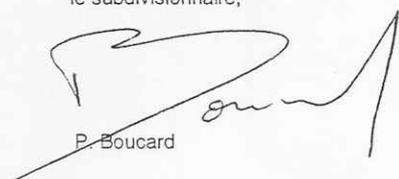
CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION
 (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :
Demande de permis de construire
ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 EUROS, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

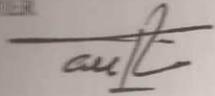
Le présent certificat comprend 4 pages
 Pour toute demande de renseignements, s'adresser :

Le 28.04.2003
 Pour le préfet,
 le subdivisionnaire,

DDE 17 Subdivision
 de Surgères
 rue Jean Philippe Rameau
 BP 65
 17700 SURGÈRES
 ☎ : 05-46-07-61-68


 P. Boucard

Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.



L'AN DEUX MIL CINQ,
Le Trente Septembre,

A MAUZE SUR LE MIGNON (Deux-Sèvres), en l'Etude,

Maître Marc SEGALEN, notaire à MAUZE SUR LE MIGNON, soussigné,

A reçu en la forme authentique, le présent acte de VENTE D'IMMEUBLE, à la
requête des personnes ci-après dénommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame Suzy Claudine LAINE, retraitée, épouse de Monsieur Daniel
Jacques Jean-Ignace LACROIX, demeurant à MARSILLY (Charente-Maritime), 5,
rue du Chemin Bas.

Née à CRAM-CHABAN (Charente-Maritime), le 4 juillet 1945.

De nationalité française.

Mariée, en premières noces, sous le régime de la communauté légale de
biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à son union
célébrée à la mairie de LA ROCHELLE (Charente-Maritime), le 10 septembre
1966 ; lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou
judiciaire.

Agissant personnellement.

Ci-après dénommée le "Vendeur".

ACQUEREUR

Madame Josette Renée CLEMENT, vendeuse, divorcée en premières noces et
non remariée de Monsieur Bernard Lucien ORIEZ, déclarant ne pas avoir conclu de
pacte civil de solidarité, demeurant à SAINT PIERRE D'AMILLY (Charente-
Maritime), lieudit "Courdeault".

Née à LA JARRIE (Charente-Maritime), le 28 mai 1950.

De nationalité française.

Agissant personnellement.

Ci-après dénommée "L'Acquéreur".

PRESENCES OU REPRESENTATIONS DES PARTIES

Le Vendeur et l'Acquéreur sont présents.



Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme délivré par la Direction Départementale de l'Équipement, Subdivision de SURGERES, le 12 septembre 2005, sous le numéro CU 17 13205T0008, de laquelle il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

"Cadre 2 : objet de la demande de certificat d'urbanisme en date du : 29/04/2005,

"Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors oeuvre (art. L.410-1-2ème alinéa du Code de l'Urbanisme).

"Nature de l'opération : construction à usage de : habitation d'environ 170 m²

"Utilisation du terrain pour l'opération projetée : se reporter au cadre 10.

"Cadre 3 : Nature et contenu des dispositions d'urbanisme applicables au

"terrain :

"Règlement National d'Urbanisme applicable

"Situation / zone : le terrain est situé en partie actuellement urbanisé du hameau. Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

"Cadre 4 : Dispositions relatives à la densité (surfaces mentionnées au m²) :

"Superficie du terrain de la demande : 4747 m²

"S.H.O.N. susceptible d'être édifiée : sans objet

"S.H.O.N. des bâtiments existants (sb) : 0 m²

"S.H.O.N. résiduelle disponible : sans objet

"S.H.O.N. maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis :

sans objet.

"Cadre 5 : Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

"Aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain de la demande

"Cadre 7 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au

"terrain :

"Taxe locale d'équipement.

"taux catégorie 1 : 1,00 %

"Taux catégorie 3 : 1,00 %

"Taux catégorie 5-1 : 1,00 %

"Taux catégorie 6 : 1,00 %

"Taux catégorie 8 : 1,00 %

"Taxe départementale des espaces naturels sensibles

"Taux catégorie 1 : 1,00 %

"Taux catégorie 3 : 1,00 %

"Taux catégorie 5-1 : 1,00 %

"Taux catégorie 6 : 1,00 %

"Taux catégorie 8 : 1,00 %

"Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme, et de l'environnement. Taux : 0,30 %

"Redevance d'archéologie préventive (en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, relative à l'archéologie préventive)

"Participations :

"Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

"Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

"Cession gratuite de terrains (article L.332-6-1-2ème e)

"Cadre 8 : Équipements publics mentionnés à l'article L.421-5 du Code de

"l'Urbanisme :

"Réseaux : desserte : capacité

2

"Voie publique : desservi - suffisante

"Eau potable : desservi - suffisante

"Assainissement : non desservi

"Electricité : desservi - suffisante

"Cadre 9 : observations et prescriptions particulières :

"La construction d'une habitation sur ce terrain est réalisable sous réserve d'application du règlement national d'urbanisme et selon les observations ci-après :

"L'installation d'un dispositif d'assainissement conforme autonome pour le traitement des eaux vannes et des eaux ménagères et de toilette devra être réalisée conformément à l'arrêté interministériel du 06/05/1996 dont la consultation peut être effectuée en mairie et un dossier spécifique sera adressé au syndicat des eaux.

"Le terrain est situé dans la zone de bruit de 250 m en bordure de la RN 11, entraînant l'obligation d'une isolation acoustique renforcée des façades.

"Les branchements aux réseaux publics sont à la charge du pétitionnaire.

"Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle et en dehors du domaine public.

"Une cote de plancher sera imposée dans le cadre de la demande de permis de construire.

"Le terrain est en secteur d'aléa faible au titre du risque de retrait et gonflement des sols argileux. En conséquence, le projet devra notamment au niveau des fondations tenir compte de ce risque.

"L'arrêté d'alignement sera obtenu.

"Cadre 10 : réponse à la demande de certificat d'urbanisme

"Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L.410-1, 2ème alinéa).

"Cadre 12 : formalités administratives préalables à l'opération :

"Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : demande de permis de construire."

Un exemplaire de ce certificat d'urbanisme est demeuré annexé aux présentes après mention.

Alignement

Un arrêté d'alignement individuel délivré par la Mairie de CRAM-CHABAN, le 15 mars 2004, sous le numéro T 2004 51, est demeuré annexé aux présentes après mention.

Il résulte de cet arrêté ce qui suit dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

"La limite du domaine public est déterminée comme suit :

"L'ALIGNEMENT A RESPECTER EST DETERMINE PAR UNE PARALLELE SITUEE A 4,00 m. de l'axe de la chaussée."

L'Acquéreur reconnaît que le notaire soussigné lui a rappelé qu'il faut obtenir, entre autres pièces, notamment permis de construire, déclaration de clôture ..., un arrêté d'alignement, avant le commencement des travaux. Une demande a été faite, mais cet arrêté n'est pas à ce jour délivré.

Assainissement

Le Vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement public.

D

Observation n°157

Déposée le 29 Novembre 2020 à 12:58

Par AUGER Yvonnick

30 rue de la Potence

17170 Courçon d'Aunis

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Courçon

Observation:

A l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête publique,

Je suis propriétaire de la maison située sur la parcelle AB 67 sur la commune de Courçon d'Aunis.

Depuis le décès de mes parents, j'ai conservé ce bien familial dans un premier temps à titre sentimental mais aussi avec le projet personnel d'y élire domicile quand je serai en retraite (fin 2021).

Sur les 3 044 m² de ma parcelle j'ai (j'avais ???) le projet de construire 2 maisons jumelées, écologiques en bois, à destination locative avec accès soit par un chemin aménagé à partir de mon entrée actuelle, soit à partir du terrain de mon voisin, propriétaire des parcelles n°591 & 592, qui pourrait aussi concevoir un projet similaire sur sa parcelle n°592. Il y a environ 5 ans j'avais interrogé Madame Le Maire de Courçon d'une façon informelle qui ne voyait pas d'objection de principe à ce type de projet. Récemment j'ai aussi demandé conseil à un architecte pour l'implantation de la construction en vue d'élaborer une demande de permis de construire dans l'année qui vient.

Le projet de modification du PLU conduisant à rendre inconstructible la moitié de ma parcelle m'affecte particulièrement car :

1. Mon projet de retraite deviendrait nul et non avenu (ainsi que les revenus que je prévoyais d'en retirer),
2. La valeur de mon bien serait notablement réduite. Il s'agirait d'une dévalorisation de l'ordre de 60 000 Euros (sur la base des prix courants de terrain dans la commune),
3. Et tout en conservant la globalité de mon terrain dont une surface de l'ordre de 1 500 m² deviendrait inconstructible et dont la valeur serait réduite à néant, donc invendable, je serais néanmoins tenu à l'obligation de l'entretenir pour le plaisir du public utilisant le chemin piétonnier faisant partie du projet objet de cette enquête publique. Ai-je bien compris ?

De fait, ce projet de modification de PLU concernant ma parcelle N° AB 67 m'imposerait en quelque sorte une « triple peine » que je juge inacceptable à mon égard. Dans cette hypothèse, je pense également que mon projet personnel afin de redevenir Courçonnais à titre permanent un jour prochain deviendrait caduque.

En dernier ressort, si jamais il est vraiment ressenti vital et impératif par les autorités administratives locales de créer une zone boisée (mon terrain n'est pas boisé hormis 4 à 5 arbres fruitiers en fin de vie), dans le centre du village, alors il serait bien plus recevable à mon niveau qu'une procédure d'expropriation des surfaces concernées soit engagée, avec dédommagement à sa juste valeur des propriétaires concernés (soit un budget d'acquisition de 250 à 300 KEUR + aménagement à prévoir pour la commune). Avec cette solution alternative, que je considérerais bien plus juste à l'égard des parties concernées, elle m'éviterait aussi les nuisances engendrées par l'aménagement du chemin piétonnier au fond de ma parcelle (indiscrétion, bruit de la part du public que ce type d'aménagement va nécessairement apporter et que je ne souhaite évidemment pas non plus).

En tant que propriétaire d'une des 4 parcelles concernées par le projet d'aménagement du PLU sur le point précis de la modification de zonage en classement Zone de Boisement protégé, je demande l'abandon de ce point particulier d'aménagement du PLU. Ma requête n'a en fait pas d'autre objet que la demande du respect du bien d'autrui par l'administration, et ceci, sans nuire au bien collectif (examiné dans le cadre précis de ma demande), dont je considère également être redevable en tant que tout administré de la commune de Courçon.

Bien cordialement

Yvonnick AUGER

Observation n°158

Déposée le 29 Novembre 2020 à 15:45

Par douhaud xavier

18 rue de l'école

17540 anglers

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

figure en pièces jointes: ma lettre de requête et le plan cadastral

2 documents joints.

DOUHAUD XAVIER
18 RUE DE L ECOLE
17540 ANGLIERS.
05-46-37-57-01
06-63-74-97-04

A Angliers, le 22 Novembre 2020.

Monsieur le Président de la
commission d'enquête publique
PLUI-H.
Communauté de communes Aunis
Atlantique.
113 Route de La Rochelle, CS100042
17230 Marans.

Objet : Requête déclassement de parcelle.

Monsieur,

Par la présente, et suite à notre entrevue le 10 Novembre 2020, à Angliers, je vous fais suivre cette requête concernant la demande de modification de classement d'une partie de la parcelle A790 en zone constructible (actuellement en zone naturelle) sur la commune d'Angliers (voir pièce jointe).

Au préalable, j'ai été reçu en rendez-vous le 23 Novembre 2020 avec Monsieur Taupin Didier, maire de la commune, qui a connaissance de ma requête particulière et m'a indiqué de rédiger ma demande en ce sens et de vous la transmettre.

En effet, ma fille est la future propriétaire de cette parcelle.

Elle désire faire construire sa maison principale.

Il s'agit d'une dent creuse (voir pièce jointe).

Une surface d'environ 400 m² serait suffisante et permettrait, comme vous l'aviez évoqué, une péréquation de surface à faire qui serait infime et impacterait donc que très faiblement les autres surfaces constructibles (voir tracés rouges sur le plan cadastral).

D'un point de vue plus personnel, la volonté de ma fille d'être propriétaire sur la commune résulte aussi de sa pathologie.

En effet, elle est âgée de 37 ans et atteinte d'une maladie neurologique (sclérose en plaques) décelée il y a 10 ans. De ce fait nous avons ma fille et moi ce désir de se rapprocher, afin de lui apporter ma femme et moi un soutien au quotidien

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements.

Dans l'attente, Veuillez agréer Monsieur, l'expression de mes sincères

salutations.

DOUHAUD XAVIER



Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
ANGLIERS

Section : A
Feuille : 000 A 03

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 19/11/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly Réception sur RDV
17020
17020 La Rochelle Cède: 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-
rochelle@dgif.finances.pouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Observation n°159

Déposée le 29 Novembre 2020 à 15:51

Par Brard Frédéric

28 rue de la potence

17170 Courçon

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Courçon

Observation:

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Je suis propriétaire des parcelles n°591 et 592 à Courçon. Je ne suis pas d'accord avec le projet de zonage Boisement protégé et Emplacement réservé sur la parcelle n°592.

En 2015, je me suis lourdement endetté pour acheter la parcelle n°592 en zone constructible.

Le 8 juin 2015, Madame Le Maire de Courçon a validée une déclaration préalable pour diviser les parcelles n°591 et 592 en vue de construire sur la parcelle n°592. Sur cette déclaration, ERDF et la SAUR ont émis un avis favorable aux raccordements des réseaux sur la rue de la potence. Un géomètre a ensuite procédé à la division parcellaire de ces 2 parcelles conformément au cadastre en vigueur.

La parcelle n°592 est principalement en herbe et n'est pas recouvertes d'arbres remarquables (uniquement quelques arbustes et arbres fruitiers sur une faible surface en extrémité sud). La forêt de Benon n'est située qu'à 1 km. Je ne suis donc pas convaincu que l'intérêt du zonage en Boisement protégé de cette parcelle soit écologique.

La zone de Boisement protégé prévue sur la parcelle n°592 s'étend sur une surface de 1500 m2. Ce classement en zone de Boisement protégé constituerait pour moi un préjudice financier considérable. Je ne peux pas accepter de continuer à rembourser un crédit durant de nombreuses années pour une parcelle que j'ai achetée au tarif constructible il y a 5 ans et qui n'aurait plus aucune valeur, qui deviendrait invendable et que je devrais continuer à entretenir.

Je suis également défavorable au projet de liaison de voie piétonne sur la parcelle n°592 dont je suis propriétaire pour éviter les nuisances et l'indiscrétion qui en découlent.

D'autres raisons m'interpellent concernant ce projet de liaison de voie piétonne.

Des trottoirs sont déjà aménagés en nombre suffisant sur les rues existantes de Courçon permettant de se déplacer à pied.

Cet aménagement non indispensable va contribuer à augmenter les impôts locaux.

Un cours d'eau, des haies et des arbres sont présents sur le cheminement du projet de liaison de voie piétonne, et sont donc incompatibles avec ce type d'infrastructure.

Une zone de Boisement protégé interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Une liaison de voie piétonne ne peut donc pas être aménagée sur une zone de Boisement protégé.

Dans l'attente d'une réponse positive, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

Frédéric BRARD

Observation n°160

Déposée le 29 Novembre 2020 à 16:05

Par Pinteaux Cecile

4c rue du marais guyot

17230 Villedoux

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Villedoux

Observation:

Bonjour

Ma question concerne l'accès aux parcelles constructibles prévues pour le lotissement derrière la rue du marais guyot. Il semble que l'accès soit prévu le long de la plaine des jeux. Ne serait-il pas plus judicieux de faire l'accès par la rue des loges ? Cela éviterait des problèmes de sécurité lorsque les enfants jouent sur la plaine des jeux.

Observation n°161 (Mairie de Saint-Ouen d'Aunis)

Déposée le 26 Novembre 2020 à 14:22

Par CLUSEAU

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Ouen d'Aunis

Observation:

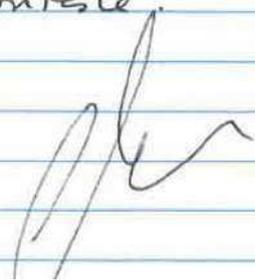
ST SO R5

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

- le jeudi 26 novembre 2020 de 9h00 à 12h00 et 14h00 à 17h
(présence commissaire enquêteur)

⑤ Mr CLUSEAU dépose courrier joint
et propriétaire de la parcelle No AB 13 qui est classé
en A dans le nouveau PLU, ce qu'il conteste.



5

Mr et Mme CLUSEAU Olivier et Sandie
8 rue des Petites Maisons
17230 SAINT OUEN D'AUNIS

Tél : 06.64.69.39.53

Madame le MAIRE
Madame Valérie AMY-MOIE
MAIRIE DE SAINT OUEN D'AUNIS
61 rue Marie-Louise Cardin
17230 SAINT OUEN D'AUNIS

Saint Ouen d'Aunis,
Le 1^{er} mai 2020,

Objet :
Demande modification PLU

Madame le Maire,

Nous sommes propriétaires de la parcelle située : 8 rue des Petites Maisons à Saint Ouen d'Aunis, cadastrée sur le numéro « section AB n°13 » d'une superficie totale de 2670 m² dont une partie est constructible et l'autre non.

Nous souhaiterions pouvoir disposer d'une partie supplémentaire de notre terrain en zone constructible pour un projet à venir (cf. plan cadastral joint sur lequel nous avons fait apparaître l'agrandissement de la zone constructible souhaité).

Dans le cadre du renouvellement du PLU, nous sollicitons votre hôte bienveillance pour vous demander de bien vouloir prendre notre demande en considération.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Nous vous prions de croire, Madame le Maire, en l'assurance de nos respectueuses salutations.

Olivier et Sandie CLUSEAU,



Observation n°162 (Mairie de Saint-Ouen d'Aunis)

Déposée le 26 Novembre 2020 à 14:27

Par LACHAISE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Marans

Observation:

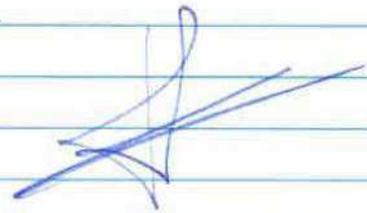
ST SO R6

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

⑥ Mr LACHAISE Commune de IARRANS.
parcelle N° AN 27.

Demande qu'une partie de parcelle (27) soit la
redevienne constructive.
(parcelle en zone Ap.)

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, located at the bottom right of the page.

Observation n°163 (Mairie de Saint-Ouen d'Aunis)

Déposée le 26 Novembre 2020 à 15:31

Par HEROUIN Joel

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

ST SO R7

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

(7) M^r HERQUIN Joël Commune de LA LAIGNE
Je suis propriétaire des parcelles 279-606-604-603
et 605.

Je constate qu'une partie seulement de mes
parcelles ~~est~~ est constructible dans le nouveau PLU.
Je conteste cette nouvelle limite constructible en demandant
~~restaurant~~ la constructibilité sur l'ensemble de
la parcelle 604.

Je rajoute que ce terrain est
en vente à l'Agence IAD.



Observation n°164 (Mairie de La Laigne)

Déposée le 27 Novembre 2020 à 10:33

Par ORGERON Christophe

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

LA LA R12

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

VENDREDI 27 NOVEMBRE DE 8H à 12H30.

M. ORGERON dépose ce jour en courrice - moté (12)

M Christophe ORGERON

35 rue de la Guédivière

17100 La Laigne

Tel 06.03.85.47.20

12



La Laigne, le 26 novembre 2020

A Mme la commissaire enquêtrice

Objet : demande de classement en zone constructible

Madame la commissaire enquêtrice,

En date du 12/12/2018, je demandais le classement de mon terrain ZL62, ZL63 et ZL153 en zone constructible. En effet, ce terrain était jusque-là en zone « habitat isolé en milieu agricole », et se trouve aujourd'hui enclavé entre des constructions et entouré de haies.

Les nouvelles numérotations de mes parcelles sont ZL62 - ZL67 et ZL153.

A ce jour seule une partie du n° ZL67 et du ZL62 a été classée en zone constructible.

Je suis étonné qu'aujourd'hui la partie de la parcelle ZL67 qui supporte déjà des constructions (anciens bâtiments agricoles en Pierre) ne soit pas en zone constructible... ainsi qu'une partie de la parcelle ZL62 totalement enclavée et entourée de haies.

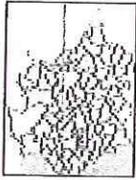
Me tenant à votre disposition, je vous remercie par avance de bien vouloir réexaminer cette situation sachant que j'envisage la construction de 2 maisons sur ces parcelles.

Je vous prie de croire, Madame la commissaire enquêtrice, en mes sincères salutations

Christophe ORGERON

12

→ Page 1/2



SIG AUNIS



Echelle : 1/1022 format A4

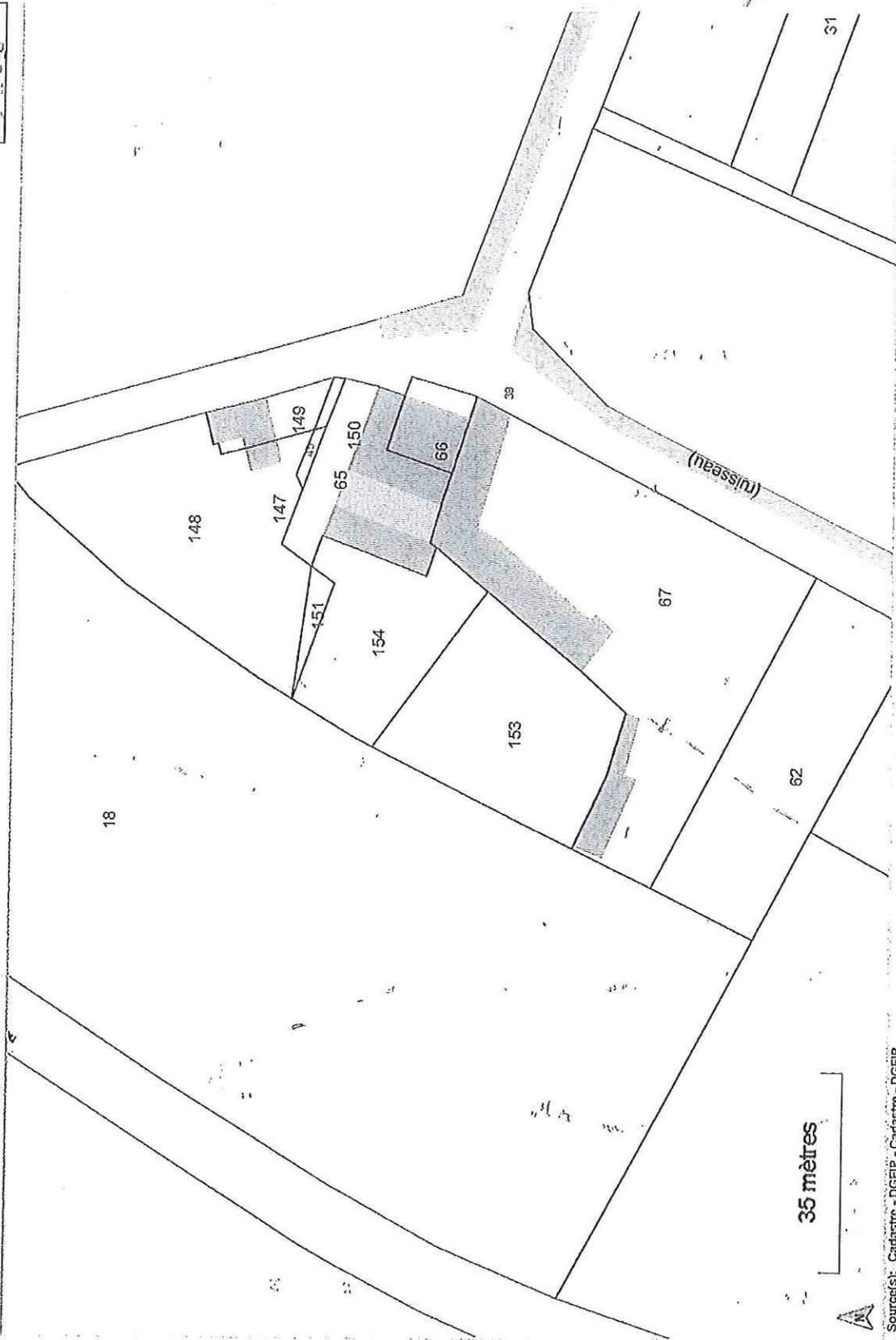
Date : 20 Novembre 2020

Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

-  Parcelles cadastrales
-  Numéro de voirie
-  Numéro de parcelle
-  Cours d'eau
-  Nom de voirie
-  Bâti - Cadastre

-  Bâti Cadastre
-  Dur
-  Léger



COURRIER "ARRIVÉE"
 Le 27 NOV. 2020
 Mairie de LA LAIGNE

35 mètres



Source(s): Cadastre - DGFIP - Cadastre - DGFIP

Commentaires(s) :

Observation n°165 (Mairie d'Andilly les Marais)

Déposée le 27 Novembre 2020 à 10:43

Par Monsieur le maire d'Andilly

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Andilly

Observation:

AND R3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Vendredi 27 Novembre 2020 de 9^h12^h - 14^h18^h

N°3 Courrier déposé au commissaire enquêteur par la Mairie d'ANDILLY.

N°4 Courrier déposé au commissaire enquêteur par Les Carrières Kléber Moreau S.A.

N°5 Courrier déposé au commissaire enquêteur par Monsieur Jean-Paul COURTOIS.

N°6 Courrier déposé au commissaire enquêteur par Monsieur Jean-Paul COURTOIS.



**Andilly,
le 26 novembre 2020**

Monsieur le Maire d'ANDILLY

à

Monsieur le Président de l'enquête publique

Mairie d'Andilly
30, rue de la Paix
17230 ANDILLY

Tél. 05 46 01 40 17

Fax 05 46 68 13 28

www.andillylesmarais.fr
info@andillylesmarais.fr

**Objet :
Observations**

Monsieur le Président,

Dans le PLUI-H, nous avons actuellement inscrit une zone US pour l'extension du pôle de santé de la commune.

Il s'avère que le dimensionnement du projet initialement prévu a augmenté au regard du nombre de praticiens envisagés.

Dès lors, nous souhaitons doubler la surface de cette zone US pour atteindre une superficie de 2 000m².

Nous souhaitons également mentionner notre vive opposition à la construction de logements en R+2 sur nos OAP.

Cette hauteur de bâtiment ne correspond pas à l'architecture et à l'identité de notre territoire.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Président**, l'expression de mes salutations distinguées.

**Le Maire,
Sylvain FAGOT**



**L'Adjoint à l'urbanisme,
Francis GUÉRIN**



Observation n°166 (Mairie d'Andilly les Marais)

Déposée le 27 Novembre 2020 à 10:47

Par kleber Moreau SA

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Andilly

Observation:

AND R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Vendredi 27 Novembre 2020 de 9^h12^h - 14^h18^h

N°3 Courrier déposé au commissaire enquêteur par la Mairie d'ANDILLY.

N°4 Courrier déposé au commissaire enquêteur par Les Carrières Kléber Moreau S.A.

N°5 Courrier déposé au commissaire enquêteur par Monsieur Jean-Paul COURTOIS.

N°6 Courrier déposé au commissaire enquêteur par Monsieur Jean-Paul COURTOIS.

Commission d'Enquête

Communauté de Communes
113 route de La Rochelle

172320 MARANS

A LA MEILLERAIE, le 27/11/2020

Objet : PLUiH Aunis Atlantique

Monsieur le Président de la Commission d'enquête

Madame, Monsieur les Commissaires Enquêteurs

Veillez trouver ci-joint notre observation sur le dossier d'enquête publique portant sur le projet de règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat (PLUiH) de la communauté de communes Aunis Atlantique.

Dans la mesure du possible, nous souhaitons être associés aux modifications concernant nos observations.

Veillez agréer nos salutations distinguées.

Jérôme HENRY
Le Directeur



Copie :

Monsieur le Président de La Communauté de Communes.

Monsieur le Maire de Andilly Les Marais

**Mémoire concernant nos observations sur le dossier d'enquête publique portant
sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat (PLUIH)
de la Communauté de Communes Aunis Atlantique.**

PREAMBULE

Le règlement graphique tel que mit à l'enquête publique correspond à notre souhait exprimé en 2019. Cependant, nos discussions avec les propriétaires fonciers nous amènent à revoir notre demande initiale.

En effet :

1 – Le propriétaire foncier des parcelles ZL 38 et ZL 39

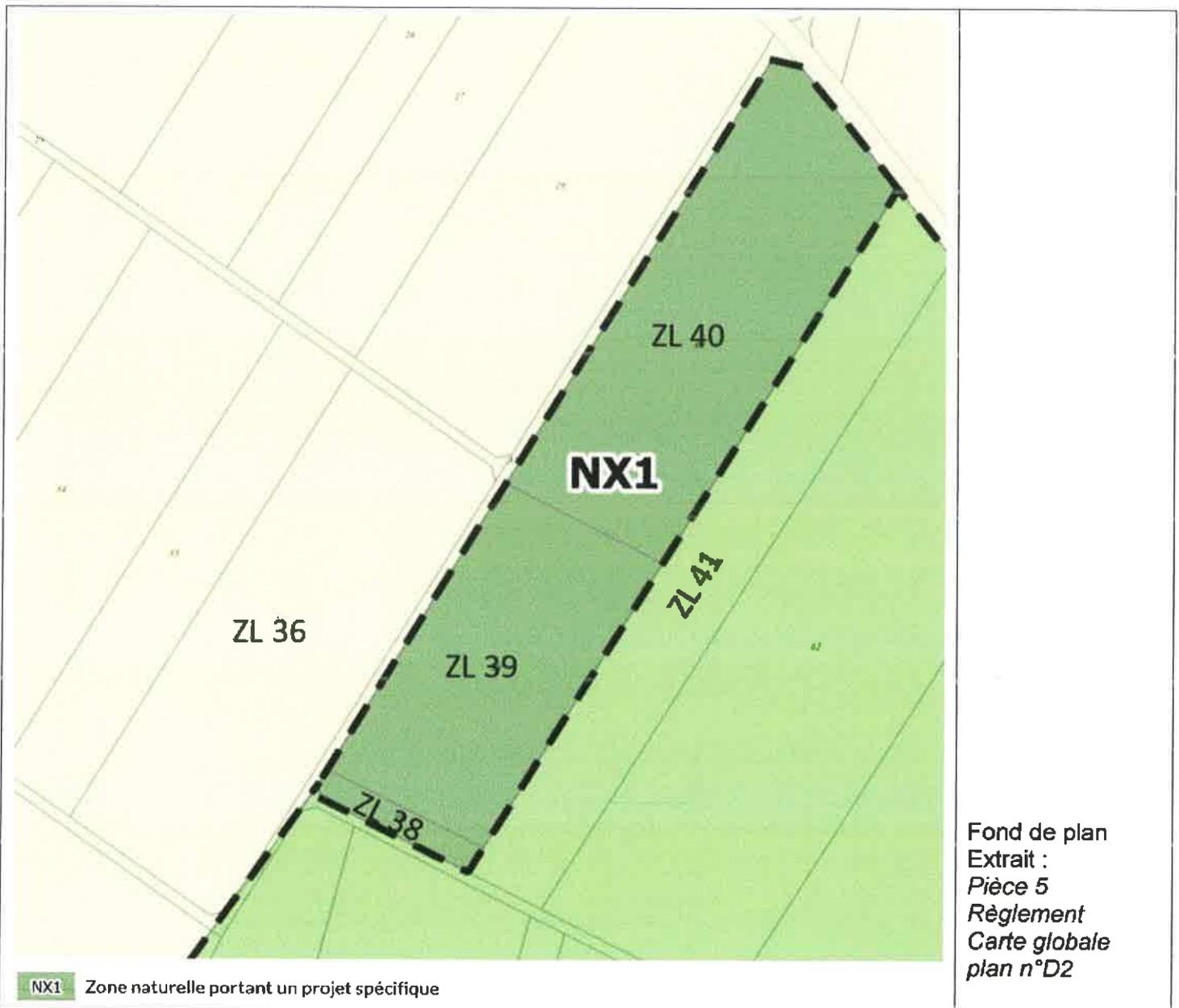
Nos échanges avec le propriétaire foncier (et agriculteur) nous ont permis à ce jour de maîtriser le foncier.

2 – La propriétaire foncière de la parcelles ZL 40

N'ayant pas trouvé d'accord avec la propriétaire foncière nous ne maîtrisons pas cette parcelle.

3 – Les propriétaires fonciers des parcelles ZL 36 et 41

Nos échanges avec les propriétaires fonciers (et agriculteurs) nous ont permis à ce jour de maîtriser le foncier.



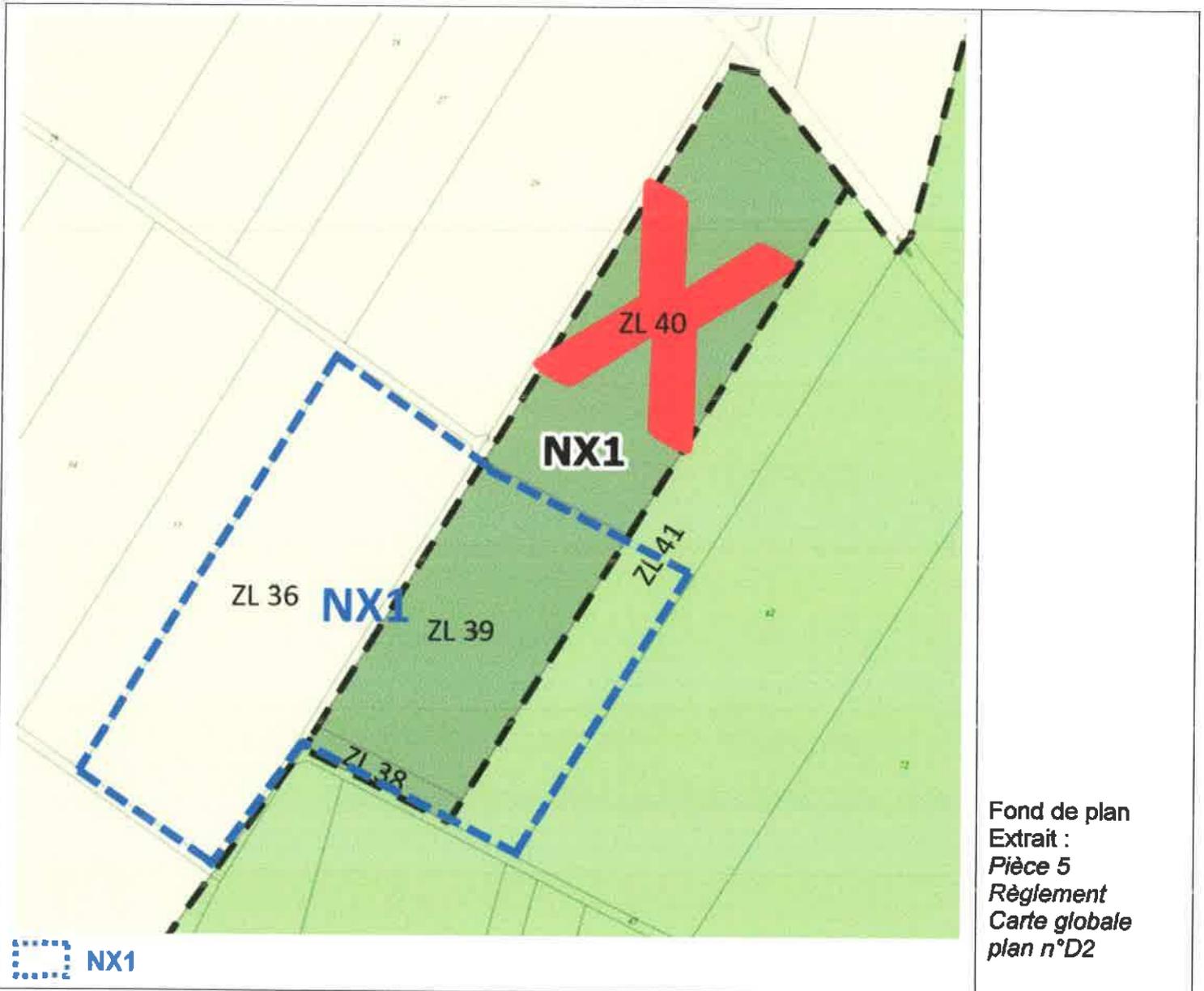
DEMANDE

C'est pourquoi, compte tenu de nos maitrises foncières nous demandons par la présente :

- de ne pas classer la parcelle ZL40 en zone NX1 ✖

et en contre partie :

- de classer les parcelles ZL36 et ZL41 (pour partie) en zone NX1 

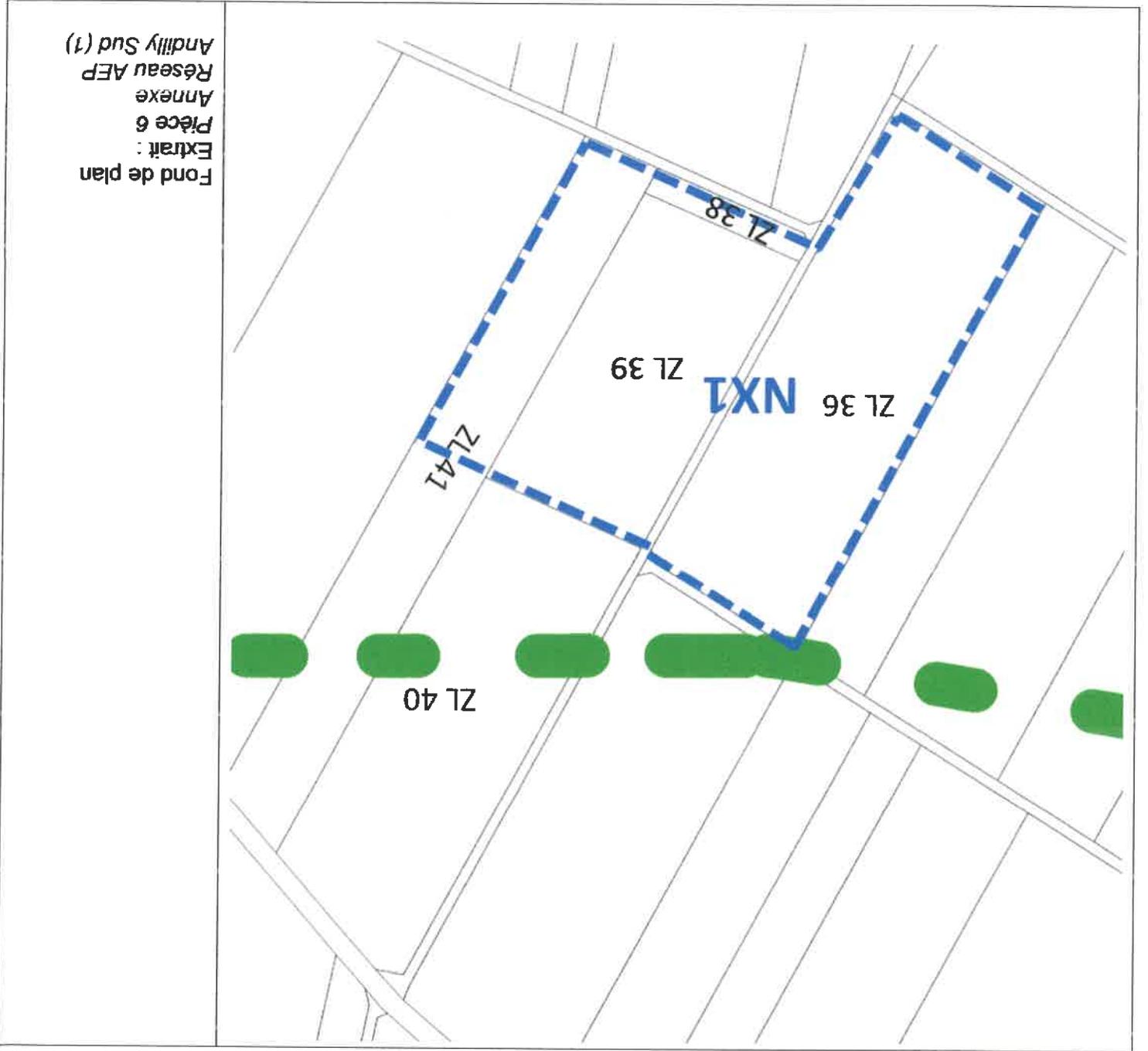


Fond de plan
Extrait :
Pièce 5
Règlement
Carte globale
plan n°D2

 NX1

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

A noter que la parcelle ZL40 est grevée d'une servitude de réseau d'eau potable. Abandonner cette parcelle du classement « NX1 » permet de supprimer un risque entre l'activité de la zone « NX1 » et la présence de cette canalisation d'eau.



Enfin, nous précisons que l'une des activités réalisées sur ce site : recyclage, traitement et valorisation des déblais de chantiers du BTP, répond à l'un des objectifs du DOO (Document d'Orientation et d'Objectif) du SCOT Aunis Atlantique de 2012 : « *une réduction des déchets à la source et le développement de filière de tri, recyclage (...) seront encouragés.* »

SCoT du Pays d'Aunis	
2.4 – SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES RESSOURCES RENOUVELABLES	
Objectifs du PADD	<p>Objectif général n°3 : limiter les émissions de gaz à effet de serre</p> <p>Objectif général n°4 : protéger et valoriser le patrimoine naturel dans une logique de développement durable</p>
Orientations prescriptives	<p>1 - Economie d'énergie à l'échelle de l'habitat</p> <p>Promouvoir des démarches environnementales de type :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Approche globale de développement durable (démarche AEU⁶, écoquartiers) permettant par exemple à l'échelle des projets d'aménagement d'optimiser les déplacements, de maintenir de la biodiversité, d'implanter les bâtiments de manière optimale, de créer des bâtiments bioclimatiques ... - Approche au niveau des constructions en optimisant la qualité et le bilan énergétique des constructions et des matériaux (démarche Haute Qualité Energétique, Haute Performance Energétique, Bâtiment Basse Consommation, Effinergie ...) <p>Les documents d'urbanisme devront inciter à la création de formes urbaines plus denses et plus compactes, moins consommatrices d'énergies</p> <p>2 - Production d'énergie renouvelable</p> <p>L'énergie éolienne devra être développée en cohérence avec le Schéma Régional Eolien qui a repéré un potentiel éolien conséquent sur le Pays d'Aunis (par la mise en œuvre de Zone de Développement Eolien, ZDE)</p> <p>Le développement d'autres formes d'énergies renouvelables pourra être recherché (solaire, bois...) en évitant l'implantation d'équipement de production énergétique consommateur de foncier agricole important (ex. centrale photovoltaïque au sol prohibée)</p> <p>3 - Une politique de réduction des déchets</p> <p>Une réduction des déchets à la source et le développement de filière de tri recyclage et compostage seront encouragés.</p> <p>Le ramassage des déchets devra être pris en compte dans la conception des nouvelles ouvertures de voirie.</p>
	<p>Extrait : DDO du SCOT</p>

Le 27/11/2020
Jérôme HENRY
 Le Directeur

Observation n°167 (Mairie d'Andilly les Marais)

Déposée le 27 Novembre 2020 à 12:49

Par COURTOIS Jean-Paul

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

AND R5

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Vendredi 27 Novembre 2020 de 9^h12^h - 14^h18^h

N°3 Courrier déposé au commissaire enquêteur par la Mairie d'ANDILLY.

N°4 Courrier déposé au commissaire enquêteur par Les Carrières Kléber Moreau S.A.

N°5 Courrier déposé au commissaire enquêteur par Monsieur Jean-Paul COURTOIS.

N°6 Courrier déposé au commissaire enquêteur par Monsieur Jean-Paul COURTOIS.

M/9 POLIERTOIS. J. Paul.

8, rue de la Gravette
17540 ANGLIERS

1/2 sans propriétaire en indivision
avec ma sœur M/9 Elingreau Fnnick
de la parcelle cadastrée de St Eloi
n° A. 849. Angliers

Une partie est classée en. N.Y.

Aucun projet n'est prévu qui
correspond à ce classement.

- par Contre une reconversion de cette
parcelle en plantation d'arbre -
Batiment agricole. photo. voltaic ... est
à l'étude. Ce classement N.Y est il
compatible avec l'agriculture

Pourquoi ne pas consulter les propriétaires
avant. de faire un classement.



Observation n°168 (Mairie d'Andilly les Marais)

Déposée le 27 Novembre 2020 à 12:51

Par COURTOIS Jean-Paul

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

AND R6

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Vendredi 27 Novembre 2020 de 9^h12^h - 14^h18^h

- N°3 Courrier déposé au commissaire enquêteur par la Mairie d'ANDILLY.
- N°4 Courrier déposé au commissaire enquêteur par Les Carrières Kléber Moreau S.A.
- N°5 Courrier déposé au commissaire enquêteur par Monsieur Jean-Paul COURTOIS.
- N°6 Courrier déposé au commissaire enquêteur par Monsieur Jean-Paul COURTOIS.

M^r Courtois J. Paul.

8, rue de la Gravette
17540 ANGLIERS

Le 30/04/2019 un permis
de Construire a été déposé sur
la parcelle A. 302, lieu dit le
grand feu sur la Commune d'Angliers
il a été accordé le 7 juin 2019

Il se trouve que l'implantation de
la maison n'a pas été prise en compte
dans l'élaboration du nouveau plan.
Le terrain a été rétrogradé.

La maison se trouve en Zone non
constructive.

Si je veux aménager, modifier,
agrandir et.... je vais me trouver dans une
situation injoignable ou de refus.

Je demande que l'on revienne
au tracé de la date du projet
Les Parcelles voisines 885 et 290
ne se voient pas diminuer voir
augmenter leurs surfaces constructives
ce qui crée une dent creuse.

D. T.

ACCORD D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° PC 017009 19 C0017

Dossier déposé complet le 30/04/2019

Par : Monsieur JEAN-PAUL COURTOIS

Demeurant à :

8 RUE DE LA GRAVETTE
17540 ANGLIERS

Pour :

Construction d'une maison individuelle - locatif

Sur un terrain sis :

RUE DE LA GRAVETTE, LE GRAND PEU
17540 ANGLIERS

Cadastré : A302

SURFACE DE PLANCHER

Créée : 110,40 m²

SURFACE TAXABLE

Créée : 125,40 m²

Nombre de logements créés : 1

Superficie du terrain : 3 940 m²

LE MAIRE,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes susvisée,
Vu les plans et pièces annexés à la demande,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, et R.421-1 et suivants,
Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 30/04/2019
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Angliers approuvé le 19.01.07 et modifié les 07.12.10 et 05.11.13, zones Ua, Ub et Ni,
Vu l'avis d'Enedis, joint au présent arrêté, en date du 27.05.2019,
Vu l'avis de la RESE, joint au présent arrêté, en date du 06.06.2019,

Considérant les pièces présentées à l'appui de la demande de permis de construire,

ARRÊTE

Article 1 :

Le Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes est accordé pour l'objet décrit dans la demande susvisée.

Ledit permis est assorti des prescriptions suivantes :

- La puissance de raccordement a été fixée à 12 kVA monophasé sans aucune contribution financière due par la CCU selon avis ENEDIS ci-annexé.
- Une canalisation d'eau potable ainsi qu'un réseau gravitaire assainissement sont existants rue de la Gravette. Les branchements seront réalisés en limite de voie publique. Le pétitionnaire demandera auprès des services de la RESE un devis de raccordement aux réseaux publics. Le pétitionnaire veillera à ne pas créer en domaine privé des ouvrages qui par leur positionnement altimétrique serviraient d'exutoire en cas de mise en charge du réseau public gravitaire d'assainissement. Le permis de construire est susceptible d'être assujéti à la PFAC selon avis RESE ci-annexé.
- Les eaux pluviales seront résorbées et valorisées sur la parcelle.
- Pour toute construction nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.
- Le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0,20 et 0,30 m au-dessus du niveau moyen de l'axe de la voie. Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0,50 m, le rez-de-chaussée de la construction devra se situer entre 0,20 et 0,30 m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- Les toitures des constructions auront une pente comprise entre 28 et 34 %, en tuiles de terre cuite demi-rondes ou romanes canal de tons mêlés.
- Concernant les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les façades des constructions principales seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ». Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées.
- Le mur de clôture sera enduit sur les deux faces et sa hauteur sur rue n'excédera pas 1,20 m.
- Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par 200 m² de terrain non bâti.

Article 2 :

Conformément à l'article R.462-3 du code de l'urbanisme, la déclaration d'achèvement des travaux sera accompagnée de l'attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables ; Conformément aux dispositions applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 01.01.2007 ; à l'issue des travaux soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fait établir par un contrôleur technique ou architecte (à l'exclusion de celui qui a conçu le projet) une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables. L'attestation sera jointe à la DAACT.

Article 3 :

Conformément à l'article R. 462-4-1 du Code de l'Urbanisme, l'attestation de la prise en compte de la RT2012 sera jointe à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

Article 4 :

Conformément au décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée), toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

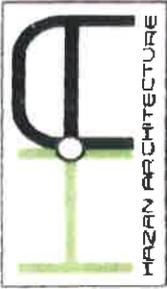
Fait à Angliers

Le 07/06/2013

Le 1er adjoint

Dany PAPOT





Plan de masse

PCMI2

Projet de :
M COURTOIS

Rue de la Gravette 17540
ANGLIERS

DATE : 02/05/2019

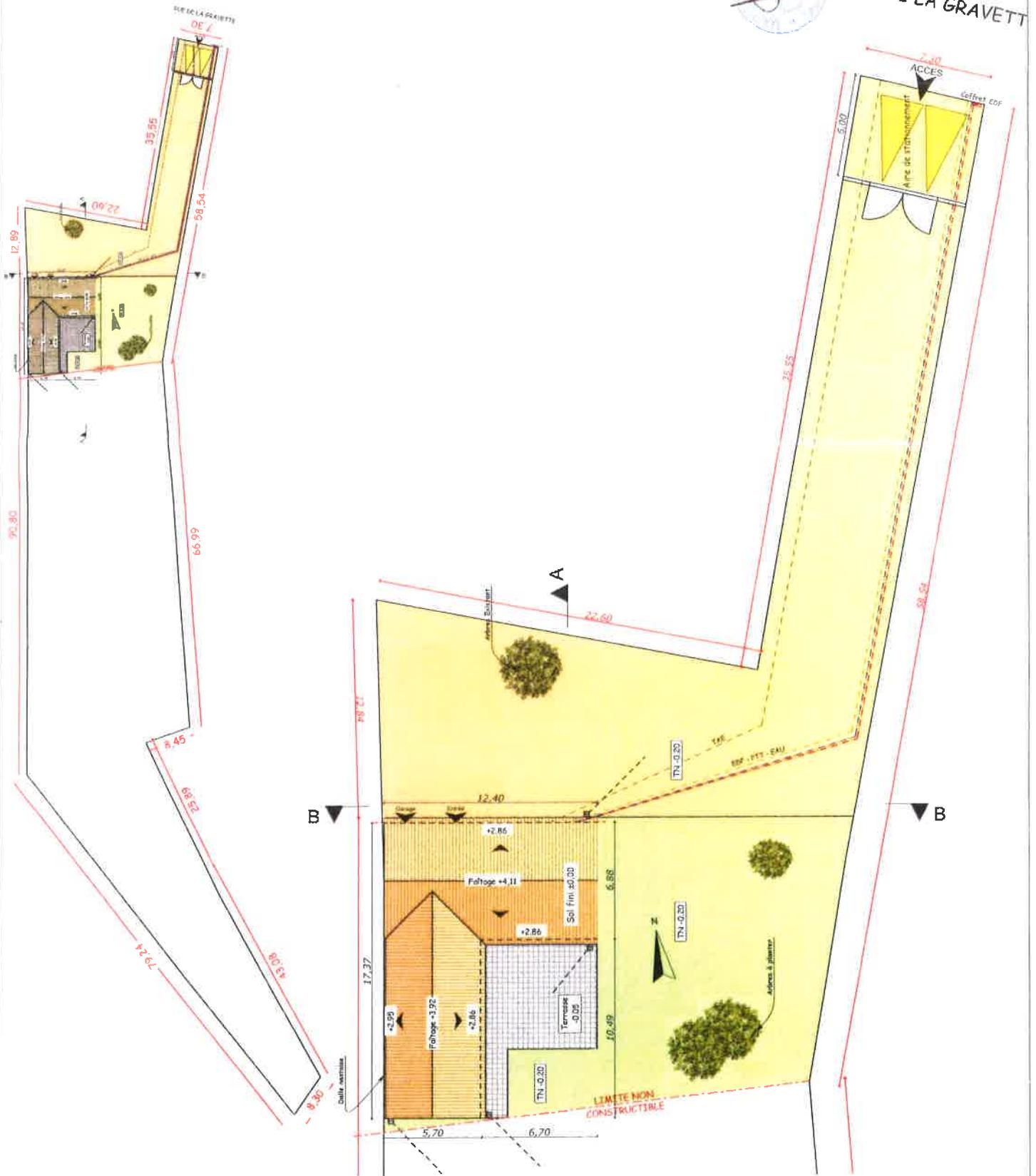
Echelle :
1:700, 1:225

Maitre d'oeuvre :

SAS HAZAN ARCHI
& Associés
17340-CHATELAILLON - PLACE
06.80.99.21.36
829 200 609 RCS La Rochelle

Maitre d'ouvrage :

SIGNATURE :



Observation n°169 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 27 Novembre 2020 à 12:53

Par DERAZE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Jean de Liversay

Observation:

CDC RC11

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Le 27 novembre 2020

(11) Courrier reçu de M. DERAZE

(11)

3222

CDC Aunis Atlantique

27 NOV. 2020

Courrier Arrivé

Mrs DE'RAZE Francois et Pascal
23 Rue de la Vendée - Choupan
17170 St Jean de Liversay.
Tél 06-59-00-26-33.

le 25 Novembre 2020.

M^r le Président de la
Commission d'enquête publique
PLU IH de la Communauté des
Communes Aunis Atlantique

Monsieur,

Nous sommes propriétaires de la parcelle ZK 412.
à St Jean de Liversay, passée constructible
dans sa partie basse, touchant la rue Beau Séjour

Nous voyons quelques inconvénients à ce tracé,
et avons une suggestion.

* inconvénients:

- mitoyenneté avec les établissements Soufflet
- l'ouest de la parcelle est voisine de la RD 206
bruit des camions et des tracteurs allant aux
établissements Soufflet.
- du point de vue agricole, la parcelle ZF 183
va se trouver enclavée, donc obligation d'arracher
la haie séparant la haie de la ZK 412 et la ZK 183
qui sert de protection phonique et visuelle des habitants
du lotissement du vignaud vis à vis des établissements
Soufflet.
- Par la suite, la parcelle agricole ZK 183 + partie ZK 412
aura 25 faces mitoyenne avec des habitations, donc
difficultés d'exploitations, car ZNT, de 10 mètres.

+33 0546342761 : RALE DES IMPOTS

Municipalité : SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY

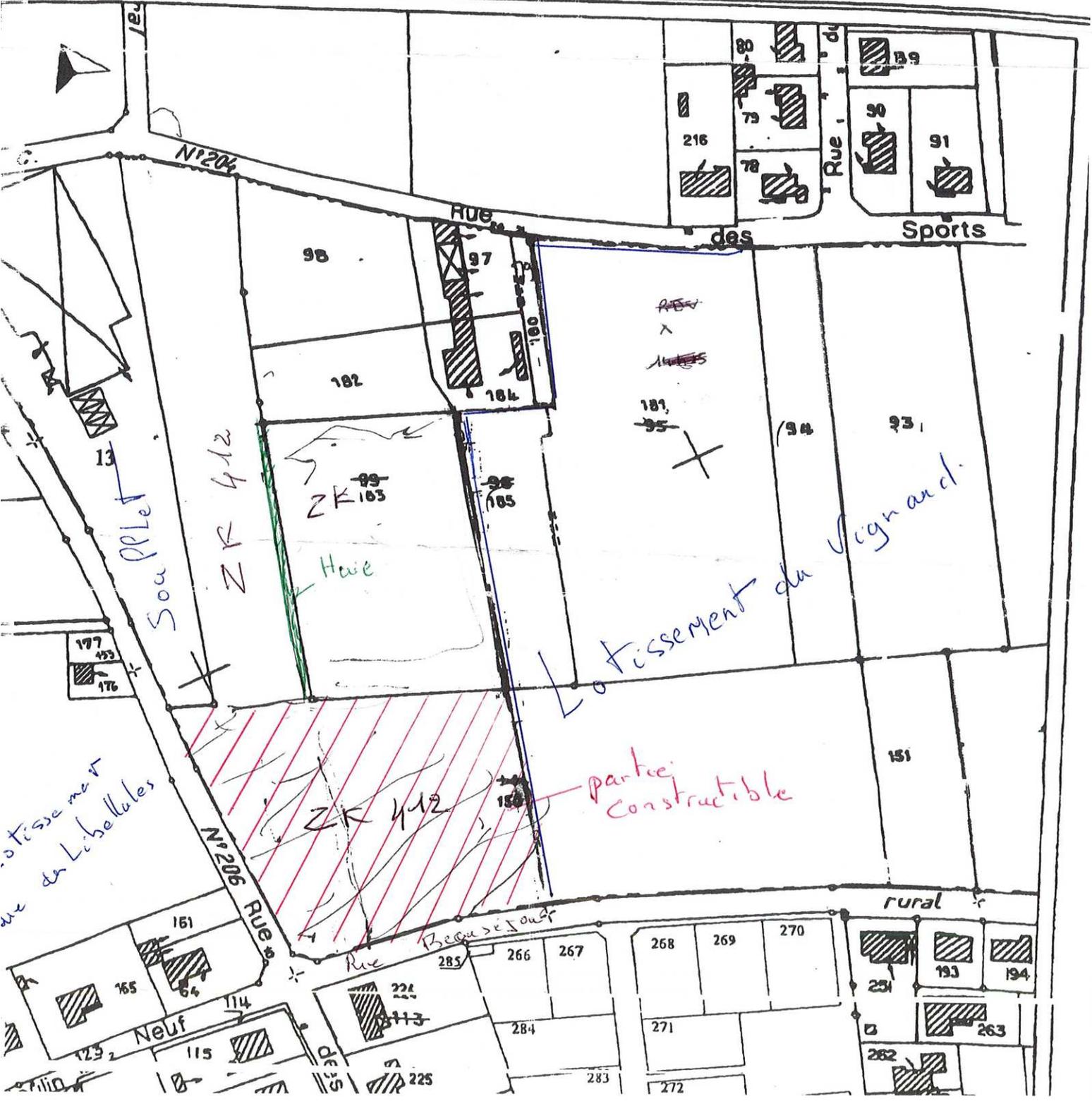
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Section : ZK
Qualité du plan : 1
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 08-02-2004
Support magnétique :

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par M _____ géomètre à _____
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6483.
A _____ Le _____

Document d'arpentage dressé par M. _____ (2) à _____ date : ____/____/____ Signature : _____

Remarque : Les mentions inscrites à la formule A n'ont été appliquées que dans la mesure où elles ont été vérifiées par voie de mise à jour, dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes la certification. Préciser dans les notes et qualités de signature s'il est différent de propriétaire géométrier, ainsi qu'éventuellement qualité de futur propriétaire.



* notre suggestion.

- prendre la parcelle ZR 173 plus le bas de la ZR 412 en constructible.
- prolonger la haie existante jusqu'à la rue deauséjour (isolation phonique et visuelle par rapport aux établissements Soufflet, et à la Route départementale 206) de plus séparation de la partie agricole restant de la parcelle ZR 412
- isolation totale des établissements Soufflet
- En espérant que vous étudierez notre proposition

Recevez Monsieur le président de la commission d'enquête publique du PLU un nos sincères salutations.

+33 0546342761:RALE DES IMPOTS

Municipalité : **SAINTE JEAN-DE-LIVERSAY**

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Section : ZK
 Qualité du plan : 1
 Echelle d'origine : 1/2000
 Echelle d'édition : 1/2000
 Date de l'édition : 06-02-2004
 Support magnétique :
 Document d'arpentage dressé par M. _____ (2)
 à _____
 date : ____ / ____ / ____
 Signature : _____

CERTIFICATION
 (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
 Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
 A - d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau
 B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain
 C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par M _____ géomètre à _____
 Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
 A _____ Le _____

Numéro d'ordre du document d'arpentage : _____
 Numéro d'ordre du registre de constatation des droits : _____
 Date de la levée d'origine : _____

Remarque : Les mentions inscrites à la formule A n'ont application que dans la mesure où elles ont été vérifiées par voie de mise à jour, dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes la situation. Les mentions inscrites à la formule C ont application dans la mesure où elles ont été vérifiées par voie de mise à jour, dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes la situation. Les mentions inscrites à la formule C ont application dans la mesure où elles ont été vérifiées par voie de mise à jour, dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes la situation.



Observation n°170

Déposée le 30 Novembre 2020 à 15:49

Par de Villeneuve Olivier

Abbaye de la Grâce-Dieu

17170 BENON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

Bonjour, je souhaite présenter un projet d'hébergement insolite sur 2 parcelles de Benon, qui sont situées à l' Abbaye de la Grâce-Dieu.

Ces projets ont été présentés, et soutenus sur le principe, par le maire de Benon et le président de la Communauté de Commune Aunis Atlantique. L'un et l'autre considèrent que le projet correspond d'une part au lieu, sans le dénaturer, et répond d'autre part à un besoin du territoire.

Ce projet consiste à installer entre 4 et 8 hébergements insolites (type cabane, tente safari, ou même bulle) sur 2 parcelles qui se situent à l'arrière du logis abbatial de l' Abbaye de la Grâce-Dieu, afin d'attirer une clientèle touristique en semaine, et d'étoffer la capacité d'hébergement du site pour les mariages qui s'y déroulent. Enfin, cette offre au contact avec la nature correspond à une demande des entreprises, qui cherchent un retour à l'authentique, dans un cadre joli, mais sans bien évidemment dénaturer le lieu. Mon projet correspond à ces critères, étant particulièrement respectueux et attentif à l'environnement, et à la beauté des lieux.

J'espère pouvoir vous présenter ce projet de vive voix.

Les parcelles concernées sont F0042 et F0043.

Un terrain de tennis pourrait venir, éventuellement, compléter cette nouvelle offre.

Observation n°171

Déposée le 01 Décembre 2020 à 09:16
Par Mairie de La Grève Gallian Roland
33, route de Courçon
17170 La Grève sur Mignon

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Grève sur Mignon

Observation:

Bonjour,

Vous trouverez en pièces jointes un document sur les demandes de la Mairie de La Grève concernant des classements en espaces réservés en lien avec notre projet de développement touristique.

Ces demandes émanent de la recomposition du nouveau Conseil municipal.

Merci pour votre attention. Cordialement / Roland GALLIAN

1 document joint.

Commune de LA GRÈVE sur MIGNON
PLUI-H – CDC Aunis Atlantique

Requête de la Mairie de LA GRÈVE – Enquête publique PLUI-H

Le contexte :

La Commune de La Grève est située dans le Marais mouillé. Les élus du nouveau Conseil municipal souhaitent proposer des espaces réservés supplémentaires et plus particulièrement autour des points d'eau, trous de bri, mares et étangs. Il souhaite également cartographier des arbres remarquables non identifiés à ce jour ainsi qu'un puit.

Nous demandons le classement en **zones humides protégées** les parcelles suivantes :
AC 56, AC 72 et AC 71 (Mares protégées et conventionnées avec le PNR).

Nous demandons le classement en **emplacements réservés** les parcelles suivantes :
AM 79 (2 étangs raccordés au bief Jaulin).
AM 230 (étangs et trous de Bri), AM 237 et AM 238 (accès parcelle AM 230)
AM 194, AM 478, AM 482, AM 480 et AM 482 (étangs de pêche).

Nous demandons le classement en **emplacements réservés** (réserve chemin touristique) :
AM 224 et AM 95 (projet chemin desserte touristique).
AB 72, AB 73 et AL 82 (projet chemin touristique desserte Marais et lien maillage réseau promenade).

Nous demandons le classement en **emplacement protégé**, patrimoine remarquable et projet commune en lien avec le projet de la Briqueterie les parcelles suivantes :
AB385 et AB 390.

Nous demandons le classement en arbres remarquables protégés les parcelles suivantes :
AM 404, AB 80, AB 79 et AB 82 - (Chênes pédonculés du Marais).

Nous demandons le déclassement de la **zone fréquemment inondée** les parcelles suivantes qui ne sont pas classées dans la carte des risques d'inondation :
AB 698, AB 687, AB 675, AB 591, AB 595, AB 598, AB 342, AB 341, AB 450, AB 451, AB 560, AB 340, AB 337, AB 452, AB 453, AB 345, AB 335, AB 334, AB 338, AB 333, AB 509 et Ab 510.



Le Maire,
Roland GALLIAN

Observation n°172

Déposée le 01 Décembre 2020 à 11:36

Par Anonyme

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

A près avoir lu avec attention ce PLUIH celui-ci appelle de ma part les observations suivantes.

Il me semble que les constructions de prestige telles que l'Hôtel de la Communauté dans la zone commerciale de l'Aunis à Ferrières, le, projet de transformation de l'ancienne laiterie de St Jean de Liversay sont disproportionnés par rapport à la situation économique d'une part et ne sont pas de première nécessité au vu des bâtiments et emplacements dont la CDC disposent actuellement. Les motifs évoqués ne justifient pas de telles dépenses.

Un simple exemple l'aménagement du parking des Services Techniques, pour garer moins de 10 véhicules légers était-il nécessaire? J'en doute.

Vos priorités doivent se diriger:

à l'amélioration du réseau routier dont l'état est déplorable

bien que cela soit du ressort du département, vous devez faire pression sur celui-ci pour que la réalisation de l'Echangeur de Beauvallons (RD115-RN11 Rue de la Juillerie) soit réalisé au plus tôt. C'est un vrai coupe-gorge, qu'attend t'on ? L'accident grave ? L'un des points importants de vos préoccupations, à juste titre est l'amélioration de nos villages en matière de sécurité et de présentation.

Suppression des points noirs dans les communes, aménagements et sécurisation des intersections. Ne pas réaliser des pistes cyclables pour que celles-ci aboutissent sur une route ouverte, sans concertations avant leurs réalisations.

Est-il admissible qu'aucune voie piétonne soit aménagée pour les habitants de St. Sauveur souhaitant se rendre au Centre Commercial de l' Aunis et en repartir ?

Hors force est de constater, parmi les nouveaux lotissements, ou, constructions individuelles que les limites séparatives bien souvent sont laissés à l'initiative de chacun.

Souvent l'article 6 de votre PLUIH: Les clôtures n'est pas respecté.

Plus particulièrement l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, à vous lire, est interdit

Hors nombreux sont les murs et murets laissés non enduits.

Il est tout à fait concevable qu'un enduit coûte cher, mais à ce moment là il faut le remplacer par un grillage et une haie végétale.

Ce n'est pas le tout d'écrire un document de 102 pages, si c'est pour faire joli, et que tout le monde se fiche de son contenu sans que personne ne trouve à y redire.

Vous devez être plus vigilants sur le respect de ce que vous avez décidé.

Cordialement

Observation n°173

Déposée le 01 Décembre 2020 à 12:37

Par Anonyme

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Ferrières

Observation:

Madame, Monsieur.

Bonjour.

Veillez recevoir par le présent courrier une proposition de classement au Plan Local d'Urbanisme, d'une haie paysagère et de deux marronniers, au titre de « sujets remarquables, et espaces boisés à conserver » situés Rue de la croix de paille à Ferrières d'Aunis 17170.

Cet ensemble paysager situé entre le 24 et le 30 de la rue de la croix de paille est constitué d'une haie de hauts frênes, et de deux très grands marronniers qui autrefois encadraient l'entrée d'un champ (à l'angle de la rue des Haillans et de la rue de la croix de paille) Aujourd'hui ce champ à laissé place à un lotissement, et nous sommes de nombreux riverains à être inquiets de l'abattage de cette haie et de ces marronniers au profit de trottoirs et de places de parking...

Inquiétude malheureusement fondée puisque confirmée par des agents municipaux qui étaient déjà en train de réduire cette haie au printemps dernier, et qui nous ont avoué qu'à moyen terme ces arbres seraient tous abattus.

Notre ville de Ferrières d'Aunis, possède à ce jour peu, voir pas de zones paysagères en centre ville. Tous les efforts et les regards sont tournés vers l'agrandissement de la zone commerciale de l'Aunis, et pendant ce temps l'urbanisation grandissante du petit centre bourg efface toute trace végétale de notre centre ville.

Dans des villes comme la nôtre, à faible patrimoine historique construit, ce genre d'ensemble paysager fait figure de patrimoine historique.

Nous souhaiterions donc que soit classé cet ensemble Rue de la croix de paille, afin que soient préservés des sujets aussi remarquables que ces deux marronniers et cette haie, et que soient préservés quelques rares espaces verts dans notre ville.

Vous trouverez ci joint 3 photos de cet ensemble végétal.

En espérant que notre demande soit entendue.

Veillez agréer Madame, Monsieur mes salutations sincères.

3 documents joints.







Observation n°174 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 30 Novembre 2020 à 10:08

Par BONNIN

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Cram-Chaban

Observation:

CDC RC12

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Le 30 novembre 2020

(12) courrier reçu de T et M^{me} BONNIN

12

Mr et Mme BONNIN
8 route du Marais
17170 CRAMCHABAN



27 novembre 2020
CRAMCHABAN

Madame, Monsieur,

Suite à la consultation sur le PLUIH de la CCAA, je souhaite vous faire les remarques suivantes (déjà faites oralement auprès de l'enquêteur, le 10 novembre 2020).

- Je suis résident propriétaire de la maison sise au 8 route du marais à Cramchaban ; ma maison est située sur la parcelle n°469 augmentée des terrains 468, 470, et 472. La parcelle 472, acquise en 1996 et achetée au prix du terrain à bâtir, permet l'accès à ma maison par une voie privée.
- Je m'étonne que seule la parcelle 468 figure en rose (constructible) et non les 470 et 472.
- Je remarque que la parcelle 474 dans le prolongement de la 472, achetée au même vendeur que moi en 1997 par mon voisin, est construite et reste néanmoins en vert...
- Je vous informe également que la maison de Mme Faucher, jumelée à la mienne, ne porte pas de numéro. Il s'agit sans doute d'un oubli mais sa maison et le terrain attenant portent vraisemblablement le n° 467. (cf doc joint).

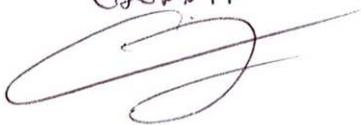
Conclusions

- 1) Je souhaiterais que la parcelle 472 soit considérée en terrain constructible.
- 2) Il me semble que la « la dent creuse » (parcelles n° 10,11,473,472,474,8) comprise entre le hameau du Peu, le stade de football, le lotissement du tarte et l'école de Cramchaban, devrait être incluse dans les terrains constructibles. Ces parcelles sont toutes desservies par l'assainissement collectif et il y a d'ailleurs 4 parcelles jouxtant l'école (numéros 507,508,509,510) qui sont indiquées en terrains constructibles .

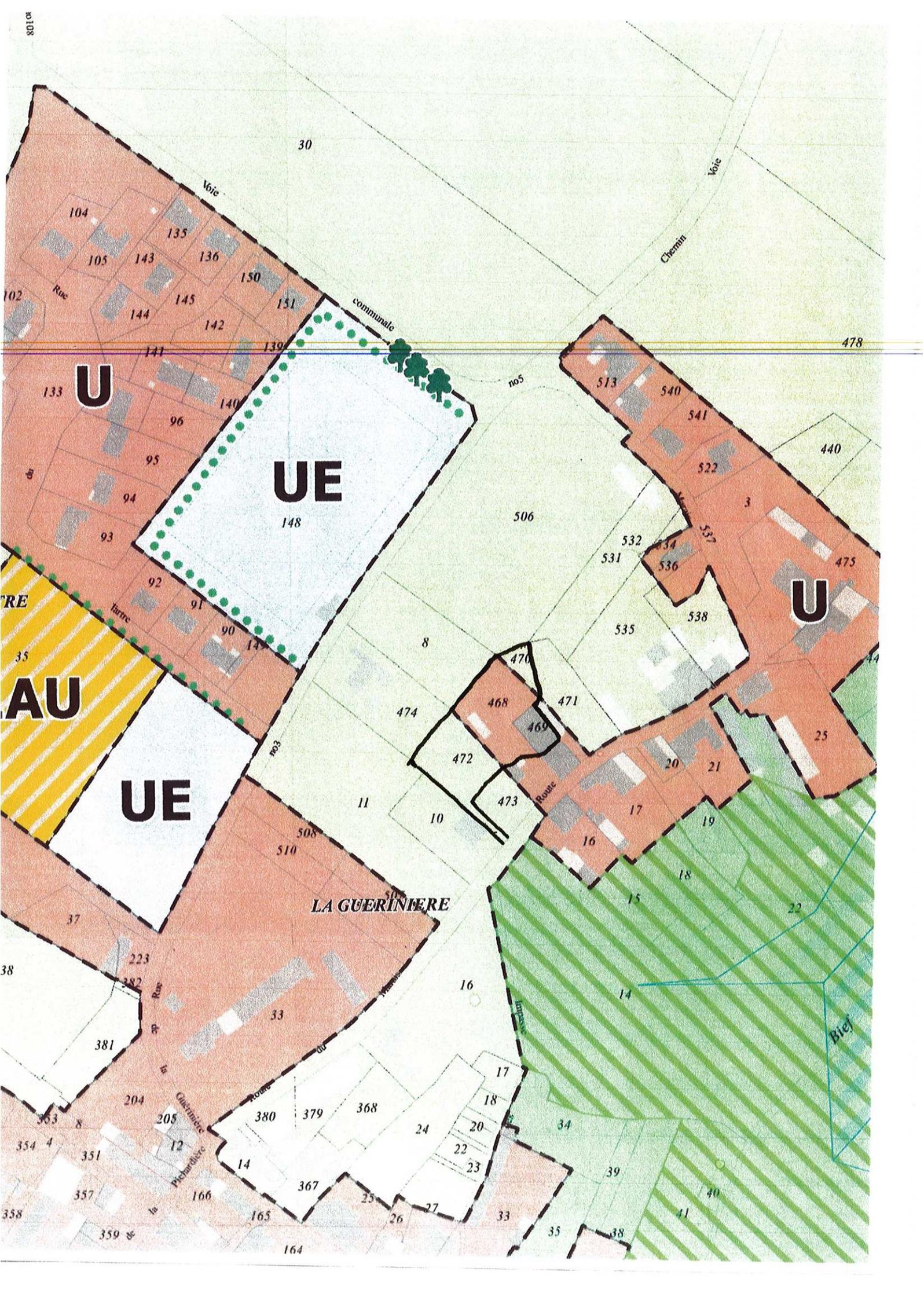
En souhaitant que vous puissiez prendre en compte ma demande et mes remarques, je reste à votre disposition pour toute explication complémentaire.

Avec mes remerciements, veuillez agréer Madame, Monsieur, mes salutations.

Bonnin



Copie à M le maire de CRAMCHABAN

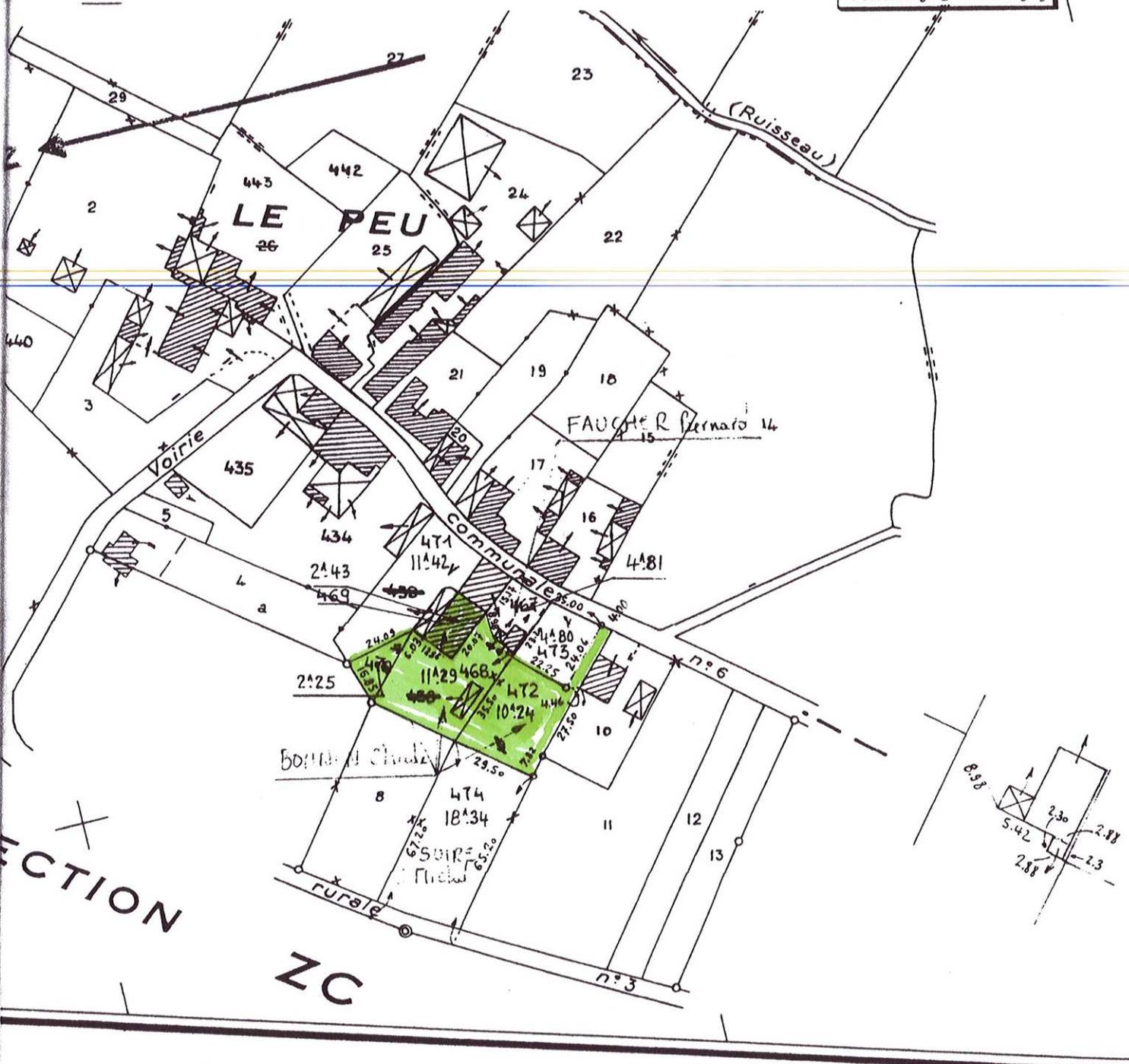


Section ... A.C.

N° d'ordre du document d'arpentage	237.D
Tableau d'assemblage	à modifier (1) sans chang (1)

Feuille

chelle: 1/1000



Voir la rubrique « INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES » au dos de la chemise 6463

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés(3), a été établi

- A - d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau(1).
- B - en conformité d'un piquetage effectué sur le terrain(1).
- C - d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 5.01.96 par M. ... P. NICOLET, géomètre à NIORT(1).

A ... NIORT, le 23.01.1996

Signature: Vincent Fournier
Signature: Vincent Fournier
Signature: Vincent Fournier
 Comm. arpentage

Document d'arpentage dressé par M. M. NICOLET
 géomètre expert(2),
 à NIORT.
 Date: 23.01.96



du plan minute établi
 le Bureau du Cadastre(1),
 la personne agréée dans
 bureaux du Cadastre(1),
 ordre au registre de cons-
 des droits:
 du Service d'origine:

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
 (2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du Cadastre, etc.).
 (3) Préciser les nom et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc.).

Observation n°175 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 01 Décembre 2020 à 10:11

Par SAUMON Jean-Louis

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Jean de Liversay

Observation:

CDC R13

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Je 1^{er} décembre 2020

(13) Courrier reçu de M. et M^{re} Jean-Louis SAUJON

(14) Courrier reçu de M^{re} SICARD

(15) Courrier reçu de M^{re} AURARD

13

Mr et Mme Jean-Louis SAUMON
1, rue de l'école
Thairé-le-Fagnoux
17 170 – Saint Jean de Liversay
jl.saumon@gmail.com
06 13 33 26 56

Communauté de communes Aunis atlantique
PLUi – CC Aunis-Atlantique
113, route de La Rochelle

Thairé-le-Fagnoux, le 27 novembre 2020

Objet : enquête publique, PLUi Aunis Atlantique

**Maintien du statut constructible
de la parcelle 241 (ShON 280 m2)**

**Thairé-le-Fagnoux
PLU de St Jean de Liversay**



à Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Nous demandons instamment le maintien du statut constructible de la parcelle 241, **sur laquelle sont d'ores et déjà édifiés des bâtiments ayant reçu toutes les autorisations administratives nécessaires.**

Elle forme une unité foncière avec la parcelle 242 selon les vœux de la municipalité de l'époque, qui avait encouragé la non-dispersion du domaine du fief Etien, tout à fait représentatif de l'organisation de la vie locale dans le marais d'autrefois.

La parcelle 241 est arborée de nombreux arbres fruitiers. Elle est déjà équipée des fluides (eau et électricité) nécessaires. Elle est entièrement clôturée et sa taille modeste ne permettrait en aucun cas une quelconque exploitation agricole.

Nous avons acquis **d'un seul tenant en 1996 les parcelles 241 et 242**, afin de mener à bien un projet que nous voulons achever par l'extension d'un bâtiment existant, dans l'objectif d'accueillir nos petits-enfants durant les vacances d'été.

Le changement de statut suggéré ne tient aucun compte de la réalité du terrain.

Nous espérons que cette requête retiendra toute votre attention et vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre haute considération.

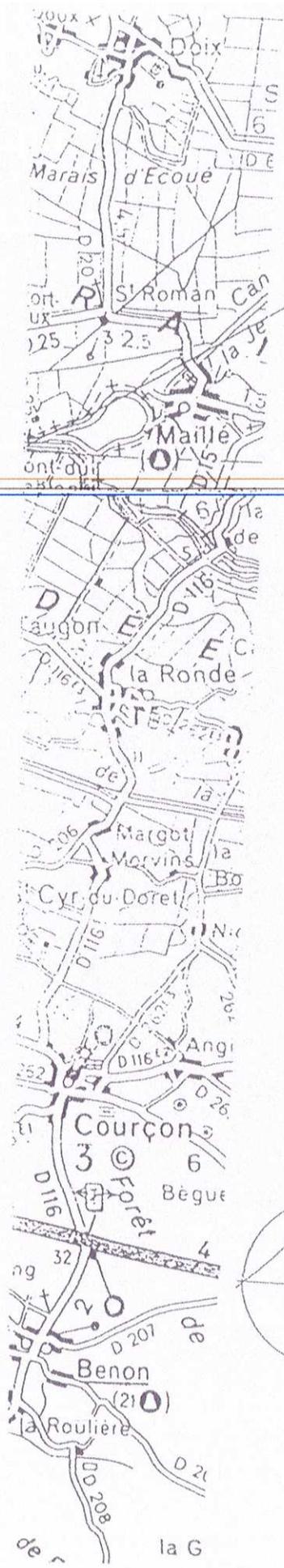
Jean-Louis Saumon

Marie-Christine Saumon

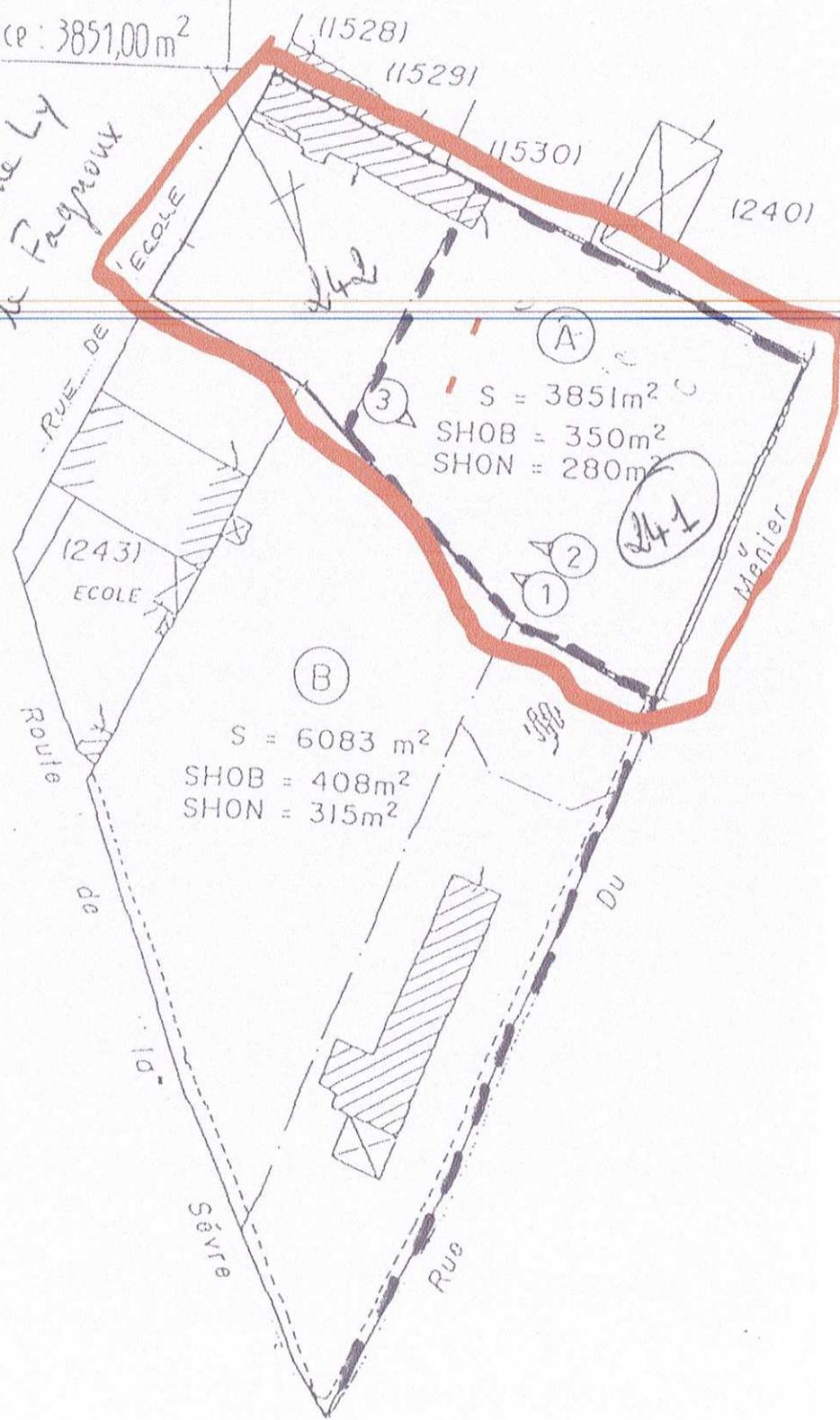
PJ :

1. plan de masse explicitant la division raisonnée du fief ETIEN v/s projet PLUI (1+1)
2. localisation de la parcelle 241 du PLU, bâtiments déjà édifiés
3. photos des bâtiments érigés sur la parcelle 241

PROJET
SECTION A
PARCELLE n° 242
Surface : 3851,00 m²



*17170 - St Veau de Ly
Thaite de Fagnoux*



Le FIEF ETIEN
PLAN DE MASSE ECH. 1/1000^e



parcelle 241 Saint jean de Liv





11

aprendre la présente Moitié du Cote' du levant, située
C'est de la Croix, Commune de Smaillou, conf. du
Avant à la Vigne en troisième lot du Couchant au
Cinquième lot, en miy au pied Chevallier fosse de la dite
Vigne Entre d'Hay, et du nord à la Vigne des Smaillou par la
Plus une terre de bois située au bord de la Bourde
Commune dudit Versay, conf. du levant au bord de
Jaquer & Neveu, fosse Entre d'Hay, du Couchant à celui
Sim et Jean Chassiron fosse Commune Entre d'Hay au miy
en miy, et du nord à Smaillou C'est de la

22. - Situé une autre terre de bois située au d'Hay
Commune de Liversay, Conf. du levant à.

9 Du
plus une terre de bois située au Comarain de Chaire, conf. du miy à
Joseph Chabrand.

23. Plus quinze Sillon de terre située à la tête de
Grolle Commune du dit Liversay, Conf. du levant à la
Celle de Jean Grand, du Couchant à celle de Gilles Dupont, en
miy, à celle de Jean Raison, et du nord à celle de
Martineau.

24. Plus quatre journaux de terre située près de la
ditte Commune de Liversay, Conf. du levant, à la
Celle de Jean Guesmet, du miy à celle de
Clement Copier, du nord au Couchant de Courcy, et
du Couchant.

1771
1772
1773
1774
1775
1776
1777
1778
1779
1780
1781
1782
1783
1784
1785
1786
1787
1788
1789
1790
1791
1792
1793
1794
1795
1796
1797
1798
1799
1800

Est l'écu de la Seigneurie de Liversay, dit l'écu
Jean Etienne Audin, et consiste en un domaine principal,
Grand la moitié du Moulin à vent tournant versant, et
s'adant partie avec son agrès et apparam, de tout en tout
le Moulin a été appelé moulin de la Trize Commune de
Liversay, Conf. du levant à la

25. Plus la première chambre au nord de tout le patrimoine
un grand, sablonneux, un petit appant au nord, la
village s'ajoute avec la querc, au levant Commune par la
Bataillon de Liversay, Conf. du levant à la
Jusqu'à l'ancien mur de jardin, Situé de tout près de
la dite Commune dudit Liversay.

Observation n°176 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 01 Décembre 2020 à 17:14

Par SICARD Yvette

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Jean de Liversay

Observation:

CDC RC14

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

le 1^{er} décembre 2020

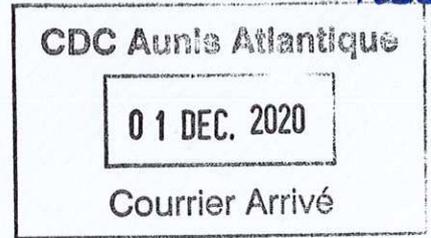
(13) Courrier reçu de M. et M^{re} Jean-Louis SAUJON

(14) Courrier reçu de M^{re} SICARD

(15) Courrier reçu de M^{re} AURARD

14

Madame SICARD Yvette
6 rue St Jean
17170 Saint Jean de Liversay.



M. le Président de la commission d'enquête P.L.U.I.H.
C.D.C. Aunis Atlantique
BP 42 17230 Marans.

Le 27 Novembre 2020

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire d'une parcelle section B 914 , rue des géraniums à Choupeau, 17170 St Jean de Liversay.

Suite à l'entretien que nous avons eu en mairie le 5 Novembre, je sollicite votre bienveillance quant au classement de cette parcelle en zone XX agricole.

D'environ 2200 m2, cette parcelle est accessible par la rue de géraniums. Cette ruelle, vue sa largeur, 4 mètres entre murs d'habitations, ne permet pas l'accès avec les engins agricoles dorénavant utilisés en agriculture.

Située au cœur du village de Choupeau, entourée d'habitations, elle représente parfaitement ce qui est appelé « dent creuse ».

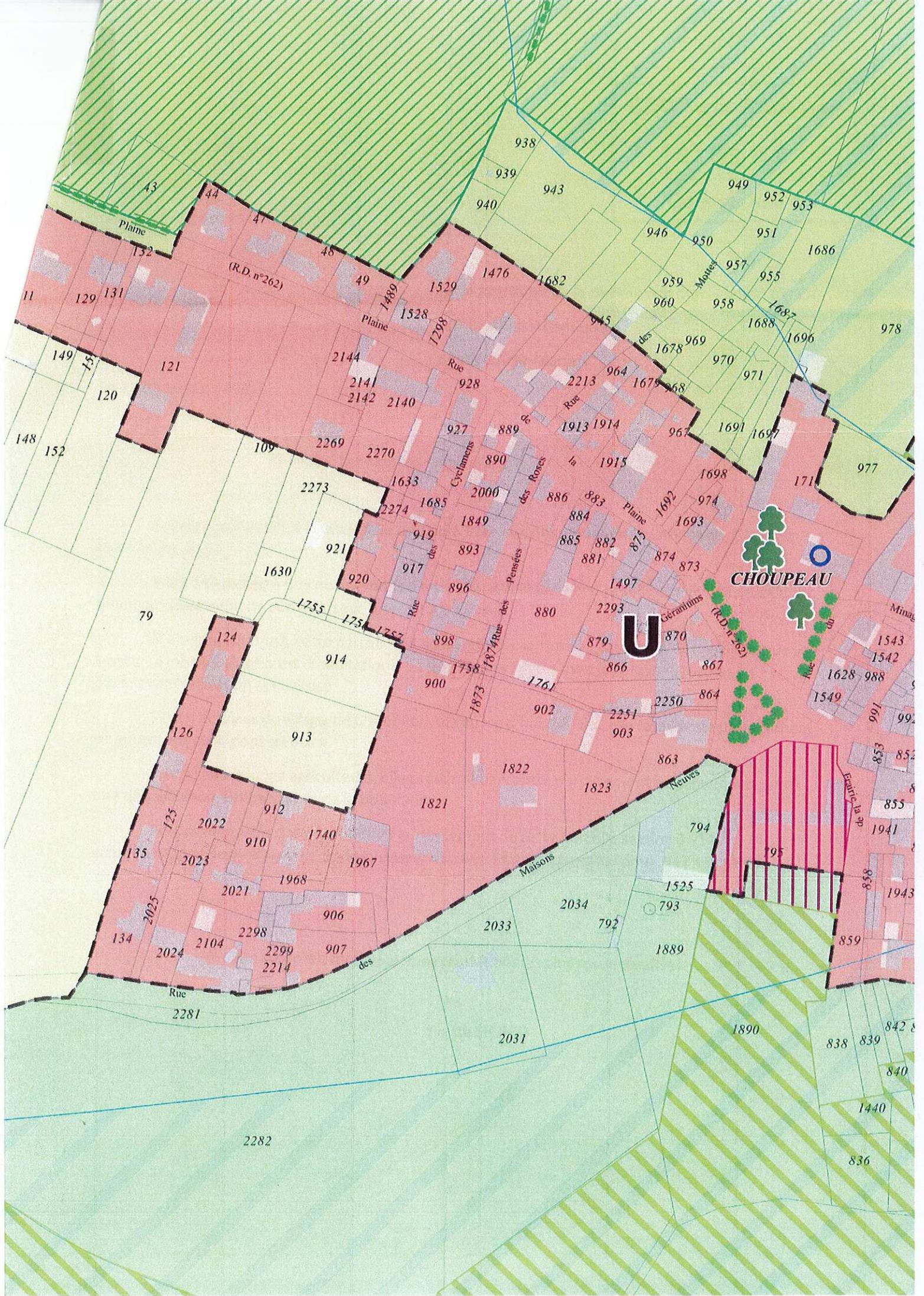
Inaccessible par les agriculteurs, elle présente par contre parfaitement les caractéristiques à une densification de l'habitat et de la population.

Je vous demande donc de modifier le classement de cette parcelle section B 914, actuellement en zone A agricole et de la classer en zone 1AU constructible pour de l'habitation.

Veuillez accepter, monsieur, mes salutations les plus respectueuses.

Yvette SICARD





Observation n°177 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 01 Décembre 2020 à 17:15

Par AVRARD Marie-Joseph

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Jean de Liversay

Observation:

CDC RC15

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

le 1^{er} décembre 2020

- (13) Courrier reçu de M. et M^{re} Jean-Louis SAUJON
- (14) Courrier reçu de M^{re} SICARD
- (15) Courrier reçu de M^{re} AURARD

AS

CDC Aunis Atlantique
01 DEC. 2020
Courrier Arrivé
7289

Madame AVRARD Marie Joseph
7 rue des maisons neuves
17170 Saint Jean de Liversay.

M. le Président de la commission d'enquête P.L.U.I.H.
C.D.C. Aunis Atlantique
BP 42 17230 Marans.

Le 26 Novembre 2020

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire d'une parcelle section B 913 , rue des Maisons Neuves à Choupeau,
17170 St Jean de Liversay.

Je sollicite votre attention quant au classement de cette parcelle en zone A agricole.

Située au cœur du village de Choupeau, entourée d'habitations, elle représente parfaitement ce qui est appelé « dent creuse ».

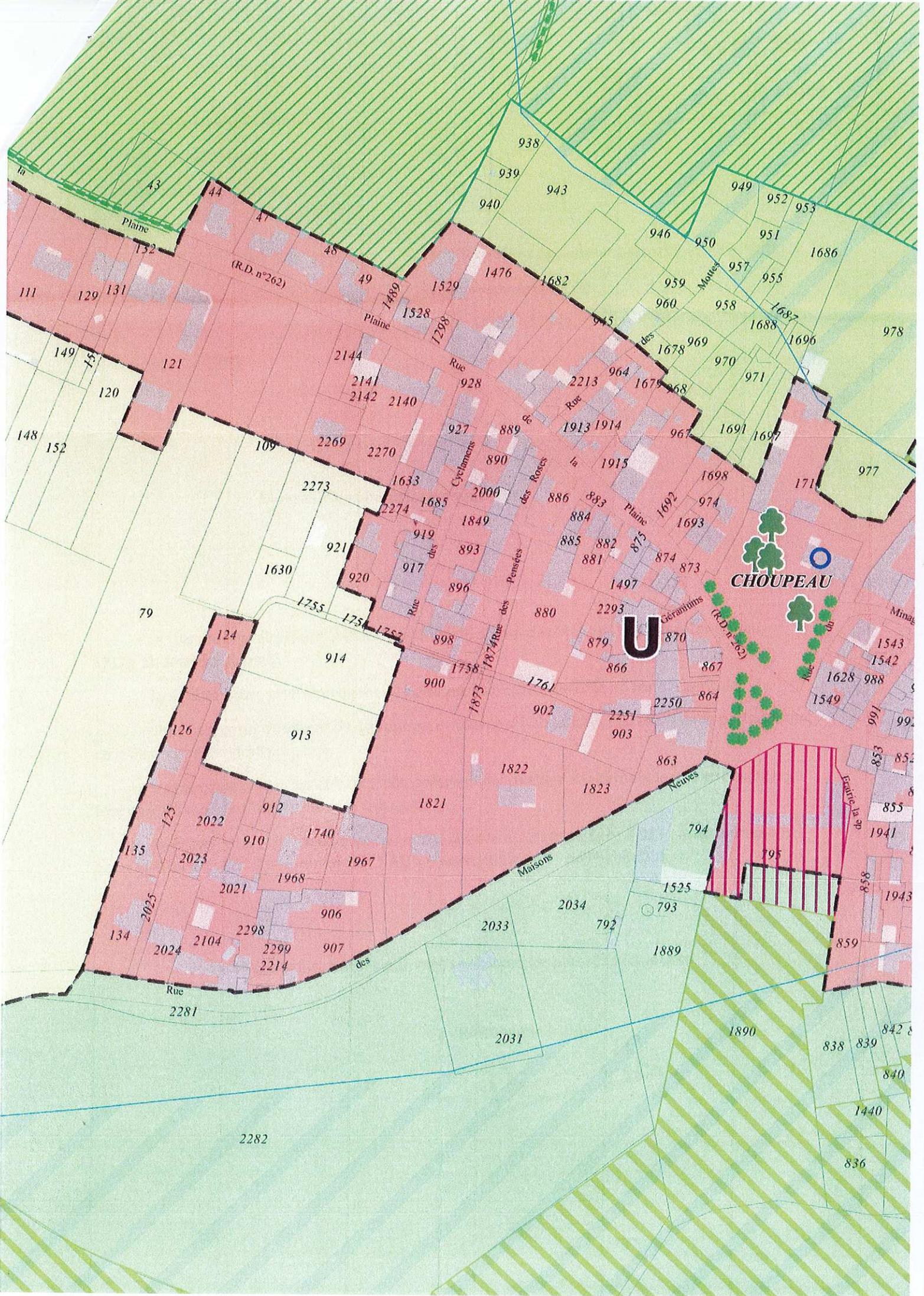
Inaccessible par les agriculteurs, elle présente par contre parfaitement les caractéristiques à une densification de l'habitat et de la population.

Je vous demande donc de modifier le classement de cette parcelle B 913 , actuellement en zone agricole et de la classer en zone « 1 AU » constructible pour de l'habitation.

Veuillez accepter, monsieur, mes salutations les plus respectueuses.

AVRARD Marie Joseph





Observation n°178 (Mairie de Longèves)

Déposée le 26 Novembre 2020 à 17:18

Par SOUCHET Catherine

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Longèves

Observation:

LONG R7

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

Rectification et complément à l'observation N°98

2 documents joints.

⑦ Mme Souchet Catherine La rue du moulin le 26/11/2022
modification du n° de la feuille : A.D 86 La Pallée

CS

H. SOUCHEZ



SIC AUNIS



Echelle : 1/1500 format A4

Date : 26 Novembre 2020

Impression Car/Vuick, outil Sic du Pays d'Aunis

Légende:

- Parcelles cadastrales
- Numéro de voirie
- Numéro de parcelle
- Habillage surfaces
- Nom de voirie
- Bâti - Cadastre

- Bâti Cadastre
- Dur
- Léger
- Habillage surfaces Cadastre
- Parapet
- Etang, Lac
- Cimetière
- Piscine

Observation n°179 (Mairie de Longèves)

Déposée le 01 Décembre 2020 à 17:23

Par MORICE Régine

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Longèves

Observation:

LONG R8

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

⑧ 0
Carnet reçu le 01.12.2025. Mme Régine MORICE 14 rue du Coq
J.F. 230 Longèves.

Régime MORICE

Reçu le

- 1 DEC. 2020

le 28/11/2020

14 rue du Courreau Mairie de Longèves
17230 Longèves

Objet: demande de création de zones pastilles dans un terrain en zone naturelle.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

je me permets de porter à votre attention ma demande de création de zones pastilles dans le terrain situé au 14 rue du Courreau 17230 à Longèves, sur les parcelles numéros 79 et numéro 77 afin d'y déposer sur chacune des parcelles une habitation légère de loisir (youlte ou tiny-house).

Mon objectif est de louer l'une des habitations et de proposer des ateliers nature pour les enfants à handicap dans l'autre.

Ces habitations seraient autonomes en eau, électricité et traitement des déchets.

Ceci permettrait de promouvoir le dynamisme économique, social et environnemental de Longèves.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'expression de ma profonde considération.



Observation n°180 (Mairie de Courçon d'Aunis)

Déposée le 01 Décembre 2020 à 10:44

Par BRARD/AUGER/BERTHELIN/BARBOT

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Courçon

Observation:

COUR R10

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

• Mardi 1^{er} Décembre 2020 de 8^h30 à 12^h30

⑩ M^R BRARD Frédéric, M^R AUGER Yvanick,
M^R et M^{me} BERTHELIN Franck et Valérie et
M^R et M^{me} BARBOT Daniel et Brigitte.



Mr BRARD Frédéric

28 rue de la potence, 17170 Courçon
06.46.24.50.94, fredbrard@hotmail.fr
Propriétaire des parcelles n°591 et 592 à Courçon d'Aunis (17170)

Mr AUGER Yvonnick

30 rue de la potence, 17170 Courçon (adresse postale : 6 rue A. Nobel 78180 Montigny Le Bx)
06.82.93.56.59, yvonnick.auger@thalesgroup.com
Propriétaire des parcelles n°67 et 404 à Courçon d'Aunis (17170)

Mr et Mme BERTHELIN Frank et Valérie

12 rue de la rochelle, 17170 Courçon
06.33.94.54.91, frank.berthelin@gmail.com
Propriétaire des parcelles n°493, 495 et 496 à Courçon d'Aunis (17170)

Mr et Mme BARBOT Daniel et Brigitte

10 rue de la rochelle, 17170 Courçon
05.46.01.67.08, d.barbot@orange.fr
Propriétaires des parcelles n°402 et 403 à Courçon d'Aunis (17170)

**M. le Président de la commission d'enquête
Communauté de Communes Aunis Atlantique
113 route de La Rochelle
17230 Marans**

Recommandée avec AR

A Courçon, le 27 novembre 2020

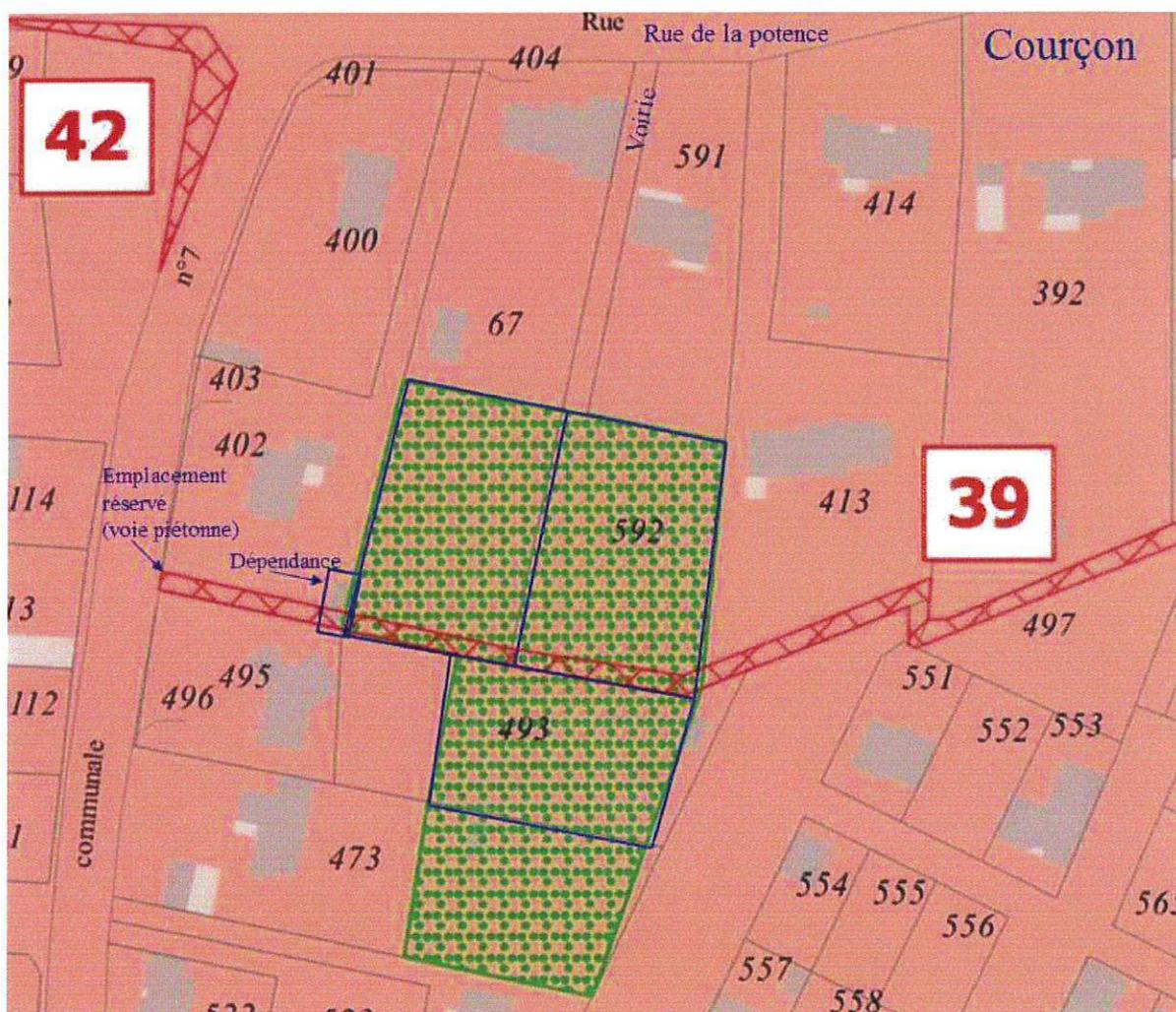
Objet : Notre opposition au projet de modification de zonage dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLUi-h de la communauté de communes Aunis Atlantique

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sus-référencée, nous vous sollicitons par la présente afin de bien vouloir prendre en compte notre désaccord concernant :

- le projet de classement en zone Boisement protégé sur les parcelles n°67, 592 et 493 à Courçon d'Aunis (17170)
- le projet de classement en zone Emplacement réservé sur les parcelles n°402, 67 et 592 à Courçon d'Aunis (17170)

Nous vous exposons ci-après nos justifications.



A. S'agissant du projet de classement en zone Boisement protégé sur les parcelles n°67, 592 et 493 :

- i. Les parcelles n°67, 592 et 493 sont situées au cœur du village et présentent donc un intérêt évident d'urbanisation, raisonnée et raisonnable en préservant le caractère pavillonnaire harmonieux actuel du quartier.
- i. La présence d'habitations sur les parcelles n°402 et 413 depuis des décennies prouve bien que la nature des sols sur ce secteur est compatible à l'édification de construction.
- ii. En 2015, une déclaration préalable a été acceptée et enregistrée par la Mairie de Courçon pour diviser les parcelles n°591 et 592 en vue de la vente de terrain constructible sur la parcelle n°592. Un géomètre a procédé à la division parcellaire de ces 2 parcelles conformément au cadastre en vigueur.

- iii. Il existe une voirie entre les parcelles n°67 et 591 pour relier la rue de la potence à la parcelle n°592, et possiblement au sud de la parcelle n°67. Les réseaux d'eau et d'électricité pourraient être raccordés à la rue de la potence en passant également par cette voirie.
- iv. La présence d'une habitation sur la parcelle n°413 démontre que les réseaux peuvent être raccordés dans ce secteur depuis la rue de la potence.
- v. Un classement en zone Boisement protégé interdit toute construction dans un rayon de 6 mètres autour de cette zone, ce qui impacterait donc également les parcelles n°402, 67 (nord), 591 et 495. La surface où il ne serait plus possible de construire est en fait beaucoup plus importante que celle qui est représentée en couleur verte sur le plan.
- vi. Un classement en Boisement protégé a pour rôle de protéger des boisements présentant des enjeux importants. Or les parcelles n°67 et 592 sont principalement en herbe et ne sont pas recouvertes d'arbres remarquables (uniquement quelques arbustes et arbres fruitiers sur une faible surface en extrémité sud).
- vii. A contrario, d'autres parcelles environnantes actuellement déjà boisées ne sont pas prévues d'être reclassées en Boisement protégé, ce qui paraît illogique et serait injuste entre administrés de la commune.
- viii. La forêt de Benon est située à seulement 1 km et s'étend sur une surface de 3 300 hectares, il n'y a donc pas de pénurie en boisement dans le secteur et sur la commune de Courçon d'Aunis.
- ix. Au vu des constats ci-dessus, le classement en zone Boisement protégé des parcelles n°67, 592 et 493 n'apporterait aucun avantage sur le plan écologique.
- x. La surface totale envisagée en classement Boisement protégé sur les parcelles n°67, 592 et 493 est de l'ordre de 4000 m² alors que l'ensemble de ces parcelles est actuellement classé en zone constructible. **Un classement en zone Boisement protégé conduirait à une dépréciation quasi-totale de la valeur de nos parcelles et constituerait donc un préjudice financier considérable, non supportable pour les propriétaires que nous sommes, qui se sont pour certains lourdement endettés pour acquérir leur bien.**
- xi. **Enfin, un classement en zone Boisement protégé rendrait illusoire toute vente ultérieure des parcelles concernées, ce qui constituerait également un préjudice supplémentaire pour les propriétaires qui de plus, conserveraient le devoir et la charge de l'entretien des dites surfaces.**

B. S'agissant du projet de classement en zone Emplacement réservé sur les parcelles n°402, 67 et 592

- a) Un membre de la Commission d'enquête publique a déclaré durant une permanence que l'intention de classement en zone Emplacement réservé sur les parcelles n°402, 67 et 592 est d'aménager une liaison de voie piétonne entre la rue de la rochelle et le bourg sud.

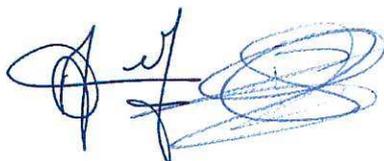
- b) En tant que propriétaires des parcelles n°402, 67, 592, 495 et 493, nous ne comprenons pas l'intérêt de cette liaison de voie piétonne car des trottoirs sont déjà aménagés en nombre suffisant sur les rues existantes permettant de se déplacer à pied.
- c) Ce projet de liaison de voie piétonne représenterait des investissements superflus pour la commune et contribuerait à l'augmentation certaine des impôts locaux.
- d) Une liaison de voie piétonne serait une source de nuisances et d'indiscrétion pour les propriétaires des parcelles n°402, 67, 592, 495 et 493.
- e) Les propriétaires des parcelles n°402, 67 et 592 sont en droit de conserver la propriété de leurs biens fonciers.
- f) Une construction (dépendance) est située au sud/est de la parcelle n°402, sur le cheminement du projet de liaison de voie piétonne.
- g) Un cours d'eau est présent sur le cheminement du projet de liaison de voie piétonne.
- h) Des haies et des arbres sont existants sur le cheminement du projet de liaison de voie piétonne.
- i) Un classement en zone de Boisement protégé rend, par définition, impossible tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. En conséquence une liaison de voie piétonne ne pourrait donc pas être aménagée sur une zone de Boisement protégé.

Au vu des arguments et graves préjudices à notre égard exposés ci-dessus que nous, les propriétaires concernés, serai^{ent} amenés à subir dans le cadre de ce projet de reclassement de nos parcelles en Zone de Boisement protégé, nous nous déclarons formellement en opposition avec ce projet de modification de zonage. Nous demandons l'abandon de cette évolution particulière du nouveau PLU telle que présentée à ce stade de l'enquête publique.

Dans l'attente d'une réponse positive à notre requête, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.



Frédéric Brard



Yvonnick Auger



Frank et Valérie Berthelin



Daniel et Brigitte Barbot

Copie :

**Madame la Maire
Mairie
17170 Courçon d'Aunis**

Observation n°181 (Mairie de Saint-Jean de Liversay)

Déposée le 27 Novembre 2020 à 17:47

Par REYNAL Michel

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Jean de Liversay

Observation:

ST JEAN R1

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe

2 documents joints.

27 Novembre 2020

M. REYNAL Michel, 08 rue du Courseau LUCHÉ

Tel. 06.14.54.19.19

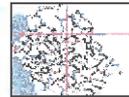
Je crois savoir qu'une partie de la parcelle D 2070 doit être déclarée inconstructible. Elle m'a été vendue en 1982 comme étant constructible. Le notaire, lors d'une visite, pensait même que l'on allait mettre la maison sur la partie que le PLU i H prévoit de la mettre inconstructible. Pourquoi? Cela? C'est un terrain clos de murs, qui m'a jamais d'eau affleurante, même durant l'inauguration de la rue de La Rochelle en hiver 83-84, de par les fossés insuffisamment nettoyés. Il y a des maisons construites récemment, surtout et plus au sud. Il serait difficile de rendre cette parcelle - ou une partie - au domaine agricole. Sa seule vocation ne peut être que constructible.

Si cette zone devait être construite, elle participerait à la densification tant recherchée et limiterait ainsi l'emprise sur les zones agricoles.

Je reste à votre entière disposition pour des compléments d'information -

M. Reynal

Terrain REYNAL



SIG AUNIS



Echelle : 1/1263 format A4

Date : 27 Novembre 2020

Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

- Limites communales
- Bâti - Cadastre
- Habillage surfaces
- Numéro de voirie
- Nom de voirie
- Zonages Urbanisme
- Prescriptions PLU S.
- Parcelles cadastrales
- Dossiers AD5
- Numéro de parcelle

Bâti Cadastre

- Dur
- Léger

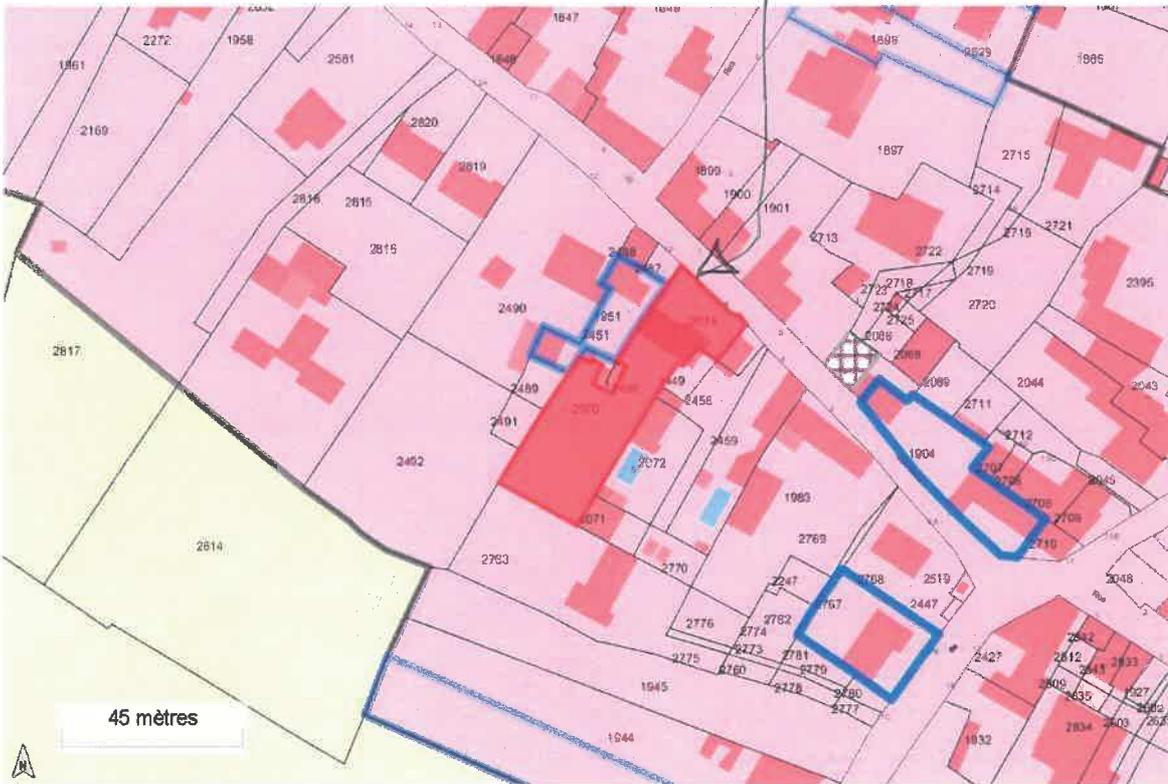
Prescriptions PLU Surfaces

- Données fournies à titre indicatif
- EBC
 - Limitation construction/risque. n
 - ER
 - Pré ER équipements
 - OA
 - Eléments à protéger
 - Marge de recul

Documents d'Urbanisme à titre i

Zonages PLU à titre indicatif

- U
- AUc



45 mètres



Source(s): Cadastre - DGFiP - Documents d'Urbanisme à titre indicatif

Commentaires(s) :

Observation n°182 (Mairie de Saint-Jean de Liversay)

Déposée le 27 Novembre 2020 à 10:54

Par BURGUN

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

ST JEAN R2

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe

1 document joint.

27 Nov. 2020

BURGUND Didier - FONTAINE laurene, 10 rue du Courreau, Luché
Tél: 0781774199.

Objet: Valorisation des déplacements à vélo au quotidien

Cet aspect n'est évoqué que sous un angle touristique et loisir. Or le PDM et tout projet d'avenir gagnerait à le prendre en compte comme moyen de déplacement à développer sur ce territoire particulièrement adapté (plat, beaucoup de petites routes rurales).

Le vélo favorisé par un bon maillage routier local, c'est de l'énergie renouvelable créée, du capital santé

→

→ suite

de la qualité de vie améliorée avec une valorisation du territoire. Faire ses courses à vélo, c'est autant de voitures en moins qui circulent, moins le pollution au quotidien, et c'est par l'exemple et l'imitation que cette pratique peut entrer dans les habitudes de vie.

Cette imitation doit être visible dans une politique de développement et d'avenir par des aménagements matériels qui peuvent être peu coûteux: signalisation verticale et horizontale des liaisons entre les différents villages et lieux de commerce ou services, qui peuvent souvent passer par des petites routes ou chemins ruraux ex: pour Luché le chemin qui va vers St Sauveur d'Aunis et rejoint la zone de Ferréas par la ZA des Vallons. Le lien entre Luché et le bourg de St Jean soit par l'île gâchée soit en réactivant le tronçon de D115 utilisée en voie directe.

Donc à prendre en compte au delà du "Tourisme au matériel" évoqué au 11/164 et p. 139 développer les usages du quotidien surbanité - cheminement doux.

Et ne pas évoquer seulement les mobilités électriques à encourager, pour ceux qui le peuvent ou le pourraient, le vélo à la force des muscles avec la marche dit réellement non polluant.

Fontaine Mj

Observation n°183

Déposée le 01 Décembre 2020 à 19:20

Par PREUSS Bernard et Annie

22, rue de la guédivière

17170 LA LAIGNE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

ci-joint mes observations complémentaires à celles déposées le 26 novembre au registre.

1 document joint.

Monsieur et Madame Bernard PREUSS
22, rue de la Guédivière
17170 LA LAIGNE

La Laigne, 1^{er} décembre 2020

**Monsieur le Président,
Madame et Monsieur les membres titulaires
de la commission d'Enquête Publique**

PLUI-H CDC AUNIS ATLANTIQUE– Commune de La Laigne - 1 - Zonage de notre parcelle A 297

Madame, Messieurs,

Après poursuite de l'examen des documents portés à la connaissance du public, nous vous faisons part de nos observations, complémentaires aux premières remarques portées au registre le 20 novembre 2020 signalant notre désaccord avec le projet de zonage agricole envisagé par le PLUI-H d'une grande partie de notre parcelle située 22, rue de la Guédivière, jusqu'à aujourd'hui constructible, selon le PLU en vigueur.

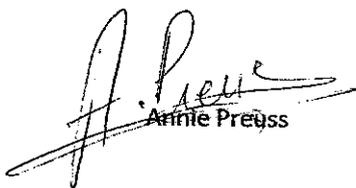
Depuis l'acquisition en 1999 de notre maison (vieille de 3 siècles) bâtie sur un terrain qui s'étend de la rue de la Guédivière au ruisseau Le Crépé cette partie que la commune souhaite passer en zone agricole n'a jamais été louée à un agriculteur et ne peut être exploitée à des fins agricoles en raison de sa surface et de son enclavement entre les jardins des propriétés privées voisines. Il ne s'agit en aucun cas d'une surface agricole accessible, utile et indispensable pour le maintien de l'agriculture et pour le maintien des activités agricoles à La Laigne.

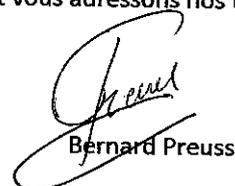
Pour fixer un nouveau zonage en A (Règles du R 151-22 du Code de l'Urbanisme) de notre parcelle mais aussi des bouts de parcelles n° 299,654, 295, secteur de la Guédivière, les porteurs du projet de PLUI-H ne justifient pas qu'ils priorisent le développement des activités agricoles sur la commune ni le choix de ces espaces (qui ne sont pas amputés de façon identique) pour devenir agricoles. Nous remarquons en outre que nous sommes particulièrement pénalisés par cette mesure et que le décrochage est bien évident sur le plan). Les surfaces semblent définies de façon empirique et il n'a pas été tenu compte de la situation existante et des perspectives d'avenir. Nous n'avons pas été consultés et nous demandons de revenir sur ce classement illégal qui entraîne une dévaluation de notre bien.

Seule une très faible largeur fut autrefois inondable (nous ne l'avons jamais constaté depuis 20 ans) et la probabilité que le ruisseau (profond de 3 m en limite de notre terrain) déborde est totalement incongrue, le Crépé étant pratiquement toujours en « assec » depuis la construction des « bassines » buvant sans modération dans le ruisseau. D'autres assez grandes parcelles « construites » dans le village conservent leur jardin en zone U, et d'autres rue de la Bardonnaire (438, 437, 427) les jardins du petit Moulin perdent leur zonage constructible pour devenir agricole : cela semble peu cohérent et montre une rupture de l'égalité de traitement des habitants de La Laigne.

→ **Nous demandons que la parcelle A 297 soit de nouveau entièrement constructible pour nous permettre si nos projets se concrétisent de répondre à titre privé à l'orientation 4 de l'Axe 1 : « Favoriser l'émergence de formes d'habitat intermédiaires et intergénérationnelles ».**

Nous vous remercions de prendre en compte notre demande et vous adressons nos très sincères salutations.


Annie Preuss


Bernard Preuss

Observation n°184

Déposée le 01 Décembre 2020 à 20:59

Par PETIT Laurent

Le Moulin

17540 ANGLIERS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

Monsieur le Président,

Je tiens par ce courrier à vous adresser quelques réserves sur le Pluic sur la commune d'Angliers.

Exploitant agricole situé au Moulin, chemin des Rochères à Angliers , j'observe le projet d'une vaste emprise du territoire agricole au profit de nouvelles zones à urbaniser à l'ouest de la commune.

C'est une décision politique , je la respecte, mais une fois de plus je constate que cette future zone se trouve juxtaposée à une voirie classée chemin rural.

Or il faut rappeler qu'un territoire agricole (ZA) est un lieu de travail constitué par des corps de ferme, des parcelles et des chemins et à cet effet ces voiries font partie intégrante du bon fonctionnement de nos exploitations.

Donner une possibilité de dessertes par demandes préalables de divisions parcellaires ou bien des sorties de lotissement par exemple ,comme cela à déjà été fait par le passé sur notre territoire (Le Peu, haut de Saint Gilles ...), est voué à entraver notre travail et à susciter des rapports conflictuels avec l'ensemble de la population.

Ces voiries ne sont pas et ne doivent pas devenir à destination de circulation urbaine.

Des garanties d'éloignement ou des adaptations sur l'accès de ces chemins ,patrimoine de notre territoire seraient un gage du « bien vivre ensemble » sur notre commune .

Je vous remercie par avance de l'attention particulière que vous porterez sur ces observations et je sais que votre attachement pour notre terre nourricière apportera son lot de solutions.

Je vous prie d'agréer , Monsieur le Président, mes sincères considérations .

Observation n°185

Déposée le 02 Décembre 2020 à 10:39

Par BERNARD et Martinez ANNIE et Jean-Louis

31 rue de St Sauveur

17540 NUAILLE d'Aunis

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

Lors de la consultation du PLUI/H en mairie de Nuailly d'Aunis le 24/11/2020, J'ai constaté que les haies et fossés du « clos Fleurisson » ne sont plus représentés : Parcelles 0060 ,0062,0118 ,0119, 0066. Le chemin d'accès est 0067. Lors de l'achat de notre terrain 0069, en juin 1996, le maire Mr Pelletier avait beaucoup insisté en parlant de ces haies d'érables anciens avec fossé, classées, cadastrées donc inarrachables.

Depuis, nous constatons que des portions de haies sont arrachées le long de notre terrain (0118) puis en 2020 les acheteurs de la parcelle ,0119 viennent d'arracher la haie, extraire le système de drainage et reboucher le fossé pour construire.

Nous vous joignons les plans cadastraux de 1996 de notre acte de propriété, où sont visible les haies et fossés.

Cdlt Annie Bernard / JLMartinez

1 document joint.

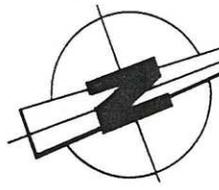
- 25 -

HPB 17.0255

0 1 7 6 5 3

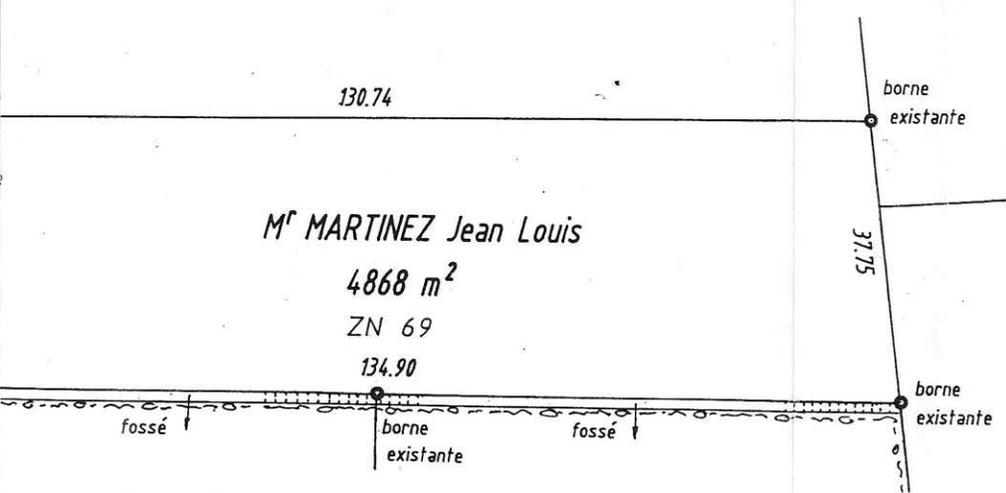
LA ROCHELLE OUEST

-2 JUL 1998



ASSEAU-MARTINEZ

m²



BOURASSEAU

m²

annexé à la minute d'un acte
reçu par M. Barco, Notaire à
Marans le 28 juin 1996.

MPB 17.0255



Les Gas

Section ZN N° 2 (avant division)

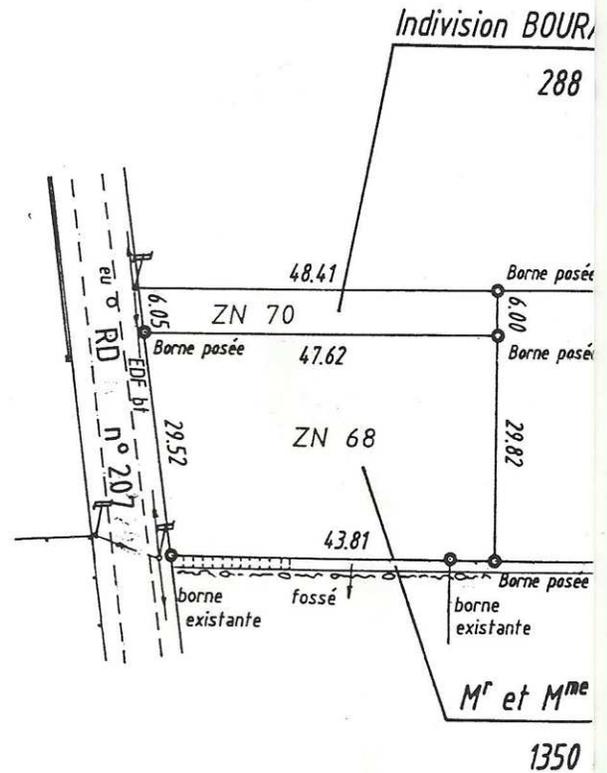
Propriété de M. MARTINEAU

017652



LA ROCHELLE OUEST

-2 JUL 1996



PLAN DE DIVISION

Plan dressé suivant les limites de propriété. La construction de mur ou clôture en bordure des voies devra indépendamment des limites portées au plan, faire l'objet de demande d'alignement auprès des services compétents.

Echelle 1/1000

Observation n°186

Déposée le 02 Décembre 2020 à 10:47

Par Tréton alain

Mairie de Benon

17170 BENON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

La parcelle B 131. Parcelle située en zone N (naturelle) ne permet pas dans le cadre du PLUI-h , d'exploiter comme cela était jusqu'à présent, une activité hôtellerie et restauration : le relai de Benon.

L'évolution économique de marché ayant changé, il est peu probable qu'il puisse y perdurer une activité identique. Pour preuve cet établissement est en vente depuis deux années et ne retrouve pas de repreneur sur cette activité. D'autre offre sont faites sur des activités de logements avec services et/ou activités tertiaires. C'est pourquoi je vous demande au nom de la commune de Benon et de ses besoin de faire évaluer son offre professionnelle et commerçante, de permettre sue cette parcelle , d'ouvrir la possibilité d'étendre à d'autres activités, notamment en tertiaires ou en habitations classiques et services.

Bien cordialement

Alain TRETON

Maire de Benon

Observation n°187

Déposée le 02 Décembre 2020 à 14:21

Par FILLODEAU JEAN-MICHEL

18 rue Saint Jacques

17230 ANDILLY

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Andilly

Observation:

Suite à ma rencontre avec le commissaire enquêteur de ce matin à Courçon, mon observation porte sur le projet de PLUI-H sur la commune d'Andilly.

Vous trouverez en pièce jointe cette observation.

Salutations distinguées.

Jean-Michel FILLODEAU

1 document joint.

Observation n°188

Déposée le 02 Décembre 2020 à 14:44

Par FILLODEAU JEAN-MICHEL

18 rue Saint Jacques

17230 ANDILLY

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Andilly

Observation:

Le document annexé a mon observation n'a pas été pris en compte.

Je le joint par la présente.

Jean-Michel FILLODEAU

1 document joint.

Observation n°189

Déposée le 02 Décembre 2020 à 14:51

Par FILLODEAU JEAN-MICHEL

18 rue Saint Jacques

17230 ANDILLY

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

Je soussigné Jean-Michel FILLODEAU, demeurant 18 rue Saint Jacques à Andilly, souhaite apporter les remarques suivantes sur le projet de PLUI-H de la Communauté de Communes Aunis -Atlantique :

- Nous avons acquis le 5 avril 2000 le lot n° 16 du lotissement Saint jacques à Andilly. Ce lot se compose d'une parcelle de terrain constructible de 810 m² cadastrée section ZL sous le numéro 134 et d'une parcelle non constructible attenante de 396 m² sur l'arrière cadastrée section ZL sous le numéro 112.
 - Le projet de PLUI-H prévoit la constructibilité de la zone située à l'arrière cadastrée section ZL sous le numéro 210 (extrait en annexe).
 - L'objectif de densification des constructions sur la commune ne pourra être atteint que par une accessibilité des parcelles du lotissement Saint Jaques jusqu'alors non constructibles.
 - Tout projet de lotissement devra permettre de donner aux terrains actuellement à usage de jardin la possibilité d'accéder et de construire pour ne pas créer une frange entre les 2 zones.
-

Observation n°190

Déposée le 02 Décembre 2020 à 15:05

Par BOISSEAU Jérémie

5 rue des Ecoles

17230 CHARRON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Charron

Observation:

Pour permettre la création de nouveaux équipements ou l'amélioration de l'existant, il est nécessaire de prévoir les emplacements réservés suivants :

- piste cyclable rue de La Laisse. Terrains concernés : AB 200 et AB 202 à 210

Projet : relier par une piste Cyclable la commune de Charron à la commune d'Esnandes.

- agrandissement de l'emprise de la salle des fêtes. Terrain concerné : AM 36

Projet : créer de larges ouvertures sur un espace jardin afin de la rendre plus agréable et plus fonctionnelle.

- déplacement de la Mairie rue du 19 Mars avec parking et jardin . Terrain concernés : AD3 et AD 4

Projet : installer la mairie face à la salle des fêtes, classée zone refuge, pour remplir plus efficacement les missions dévolues dans le cadre du Plan Communal de Sauvegarde. Cette nouvelle mairie sera plus fonctionnelle et adaptée à ses missions. L'ouvrir sur un jardin pour la rendre agréable ; agrandir le parking existant.

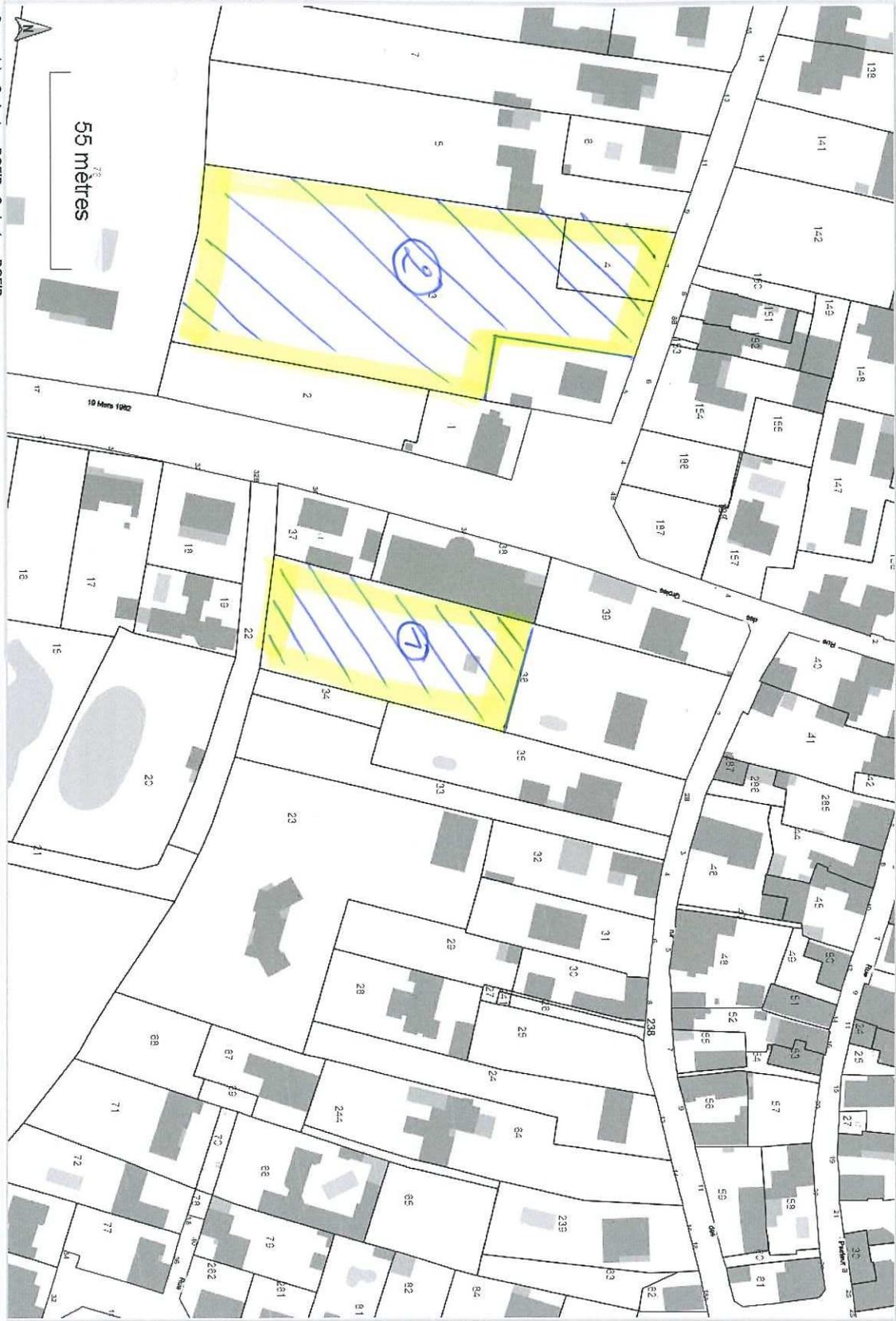
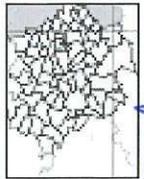
- parking rue Pasteur. Terrains concernés : AH 162 et AH 26

Projet : agrandir les trottoirs rue Pasteur pour répondre aux normes d'accessibilité. Ce qui aura pour conséquence de supprimer des places de stationnement dans la rue. D'où la nécessité de créer un parking rue Pasteur.

3 documents joints.

① A11 36 en partie (espace réservé / créer une ouverture de la salle des fêtes sur un parc
 créer des Gares vélos donnant directement sur le parc

② AD4
 AD3 en partie } construire une Piscine ; créer des stationnements



Source(s) : Cadastre - DGFIP - Cadastre - DGFIP
 Commentaire(s) :

SIG AUNIS



Echelle : 1/1631 format A4
 Date : 25 Novembre 2020
 Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis

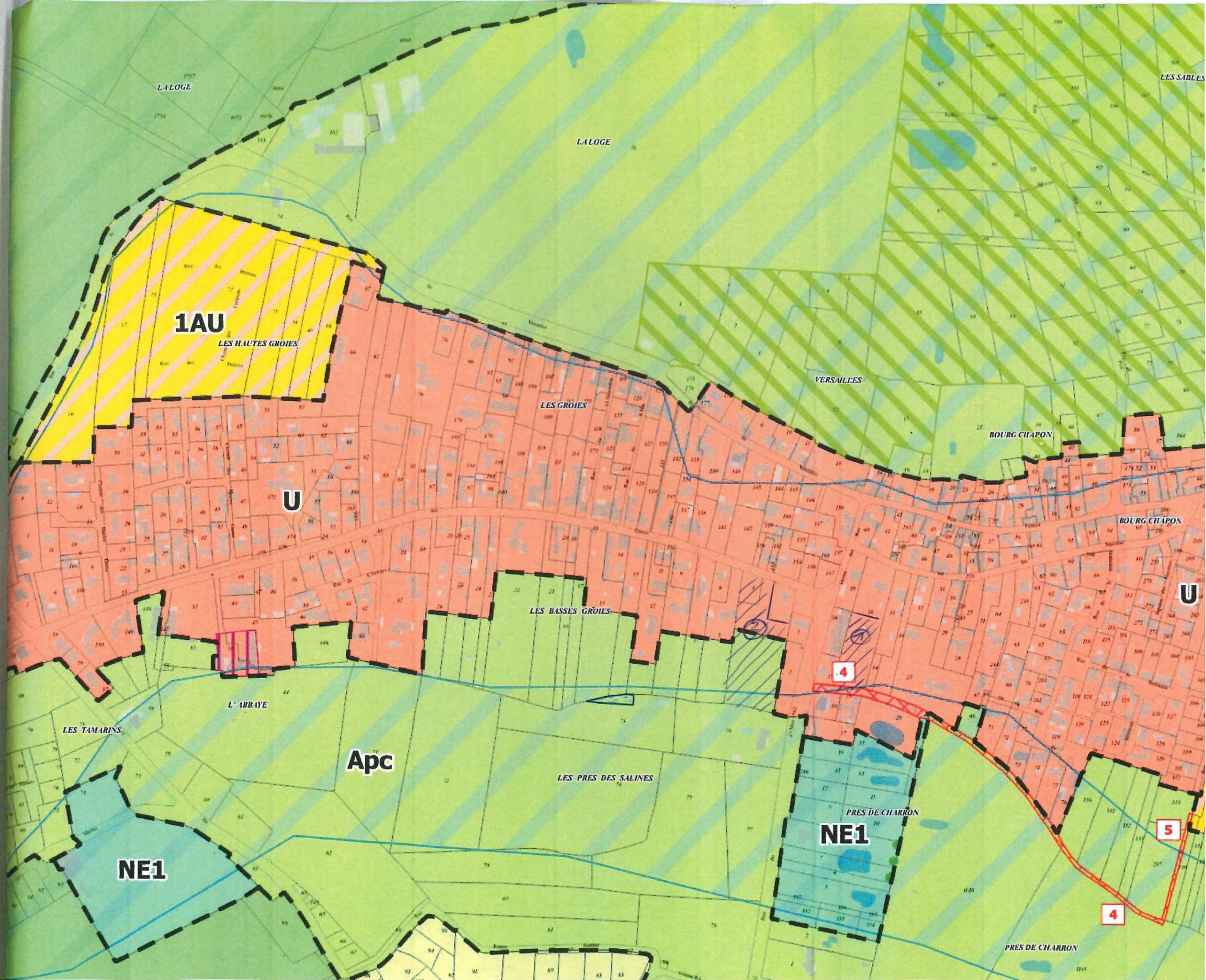
Légende :

- Parcelles cadastrales
- Numéro de voirie
- Numéro de parcelle
- Habillage surfaces
- Nom de voirie
- Bâti - Cadastre

- Bâti Cadastre**
- Dur
 - Léger
- Habillage surfaces Cadastre**
- Parapet
 - Etang, Lac
 - Cimetière
 - Piscine

- ① ouverture de la salle des fêtes sur un espace vert
- ② implantations mairie + stationnements + espaces verts

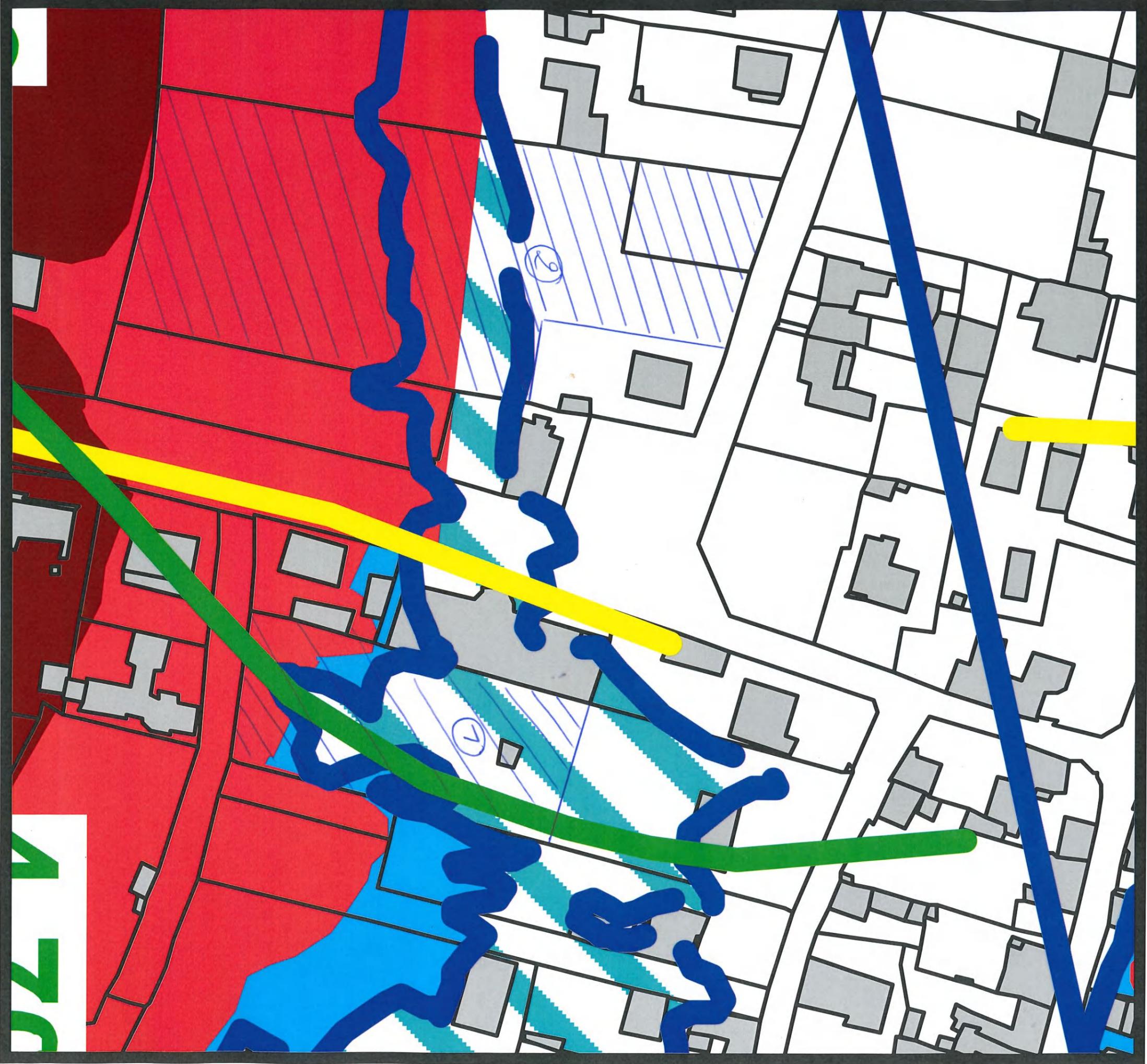
PLUi



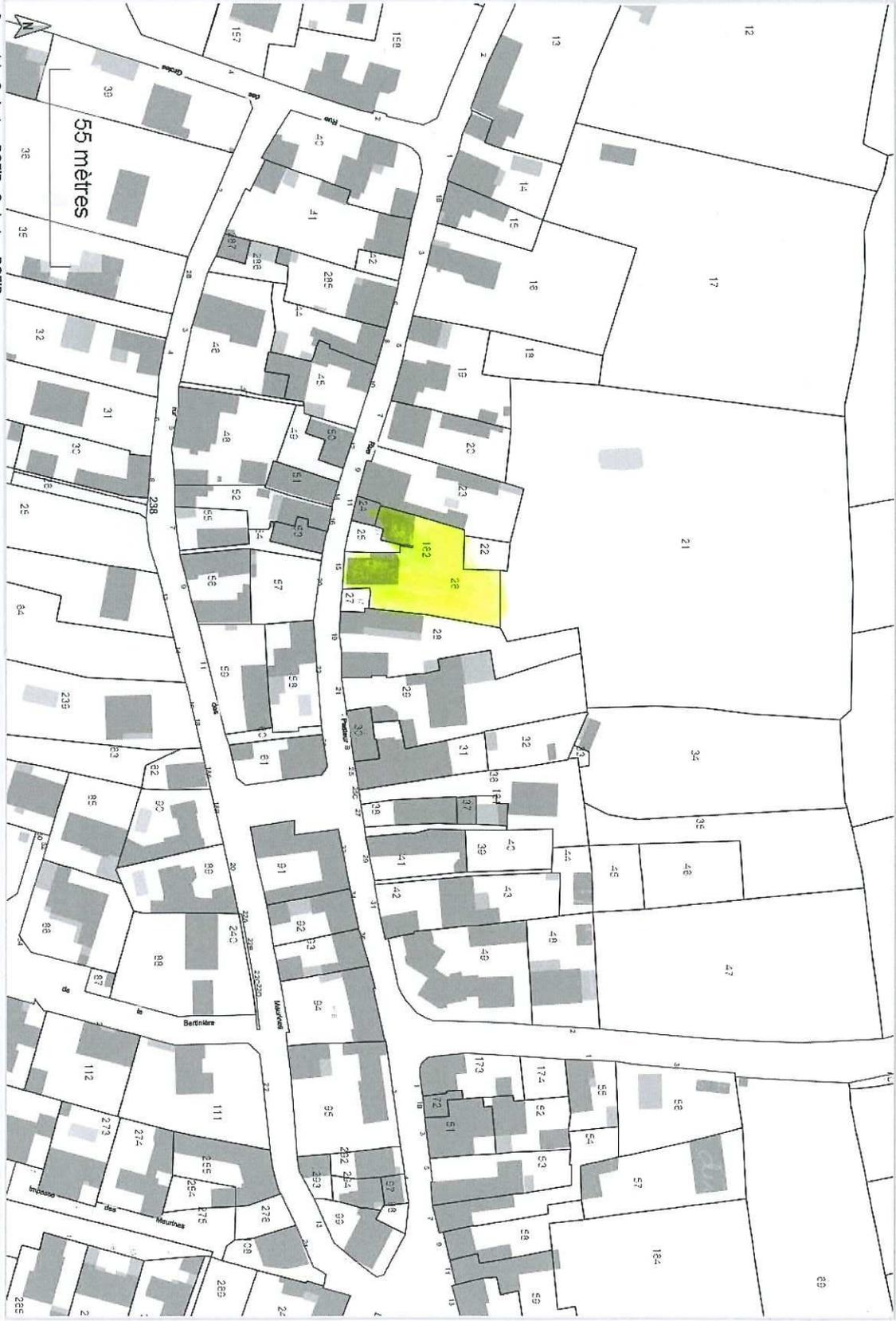
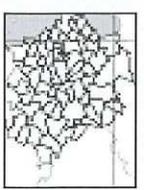
① AM 36 en partie = ouvrir la salle des fêtes sur un espace vert.

PPRN

② AD4 } zone implantation
AD3 en partie } nouvelle + parc + stationnements



AH 162
 AH 26
 1 m²
 906 m² } Commune de Charron
 - crée une aile de stationnement
 Rue Pasteur



Source(s) : Cadastre - DGFiP - Cadastre - DGFiP
 Commentaire(s) :

SIG AUNIS



Echelle : 1/1631 format A4
 Date : 25 Novembre 2020

Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

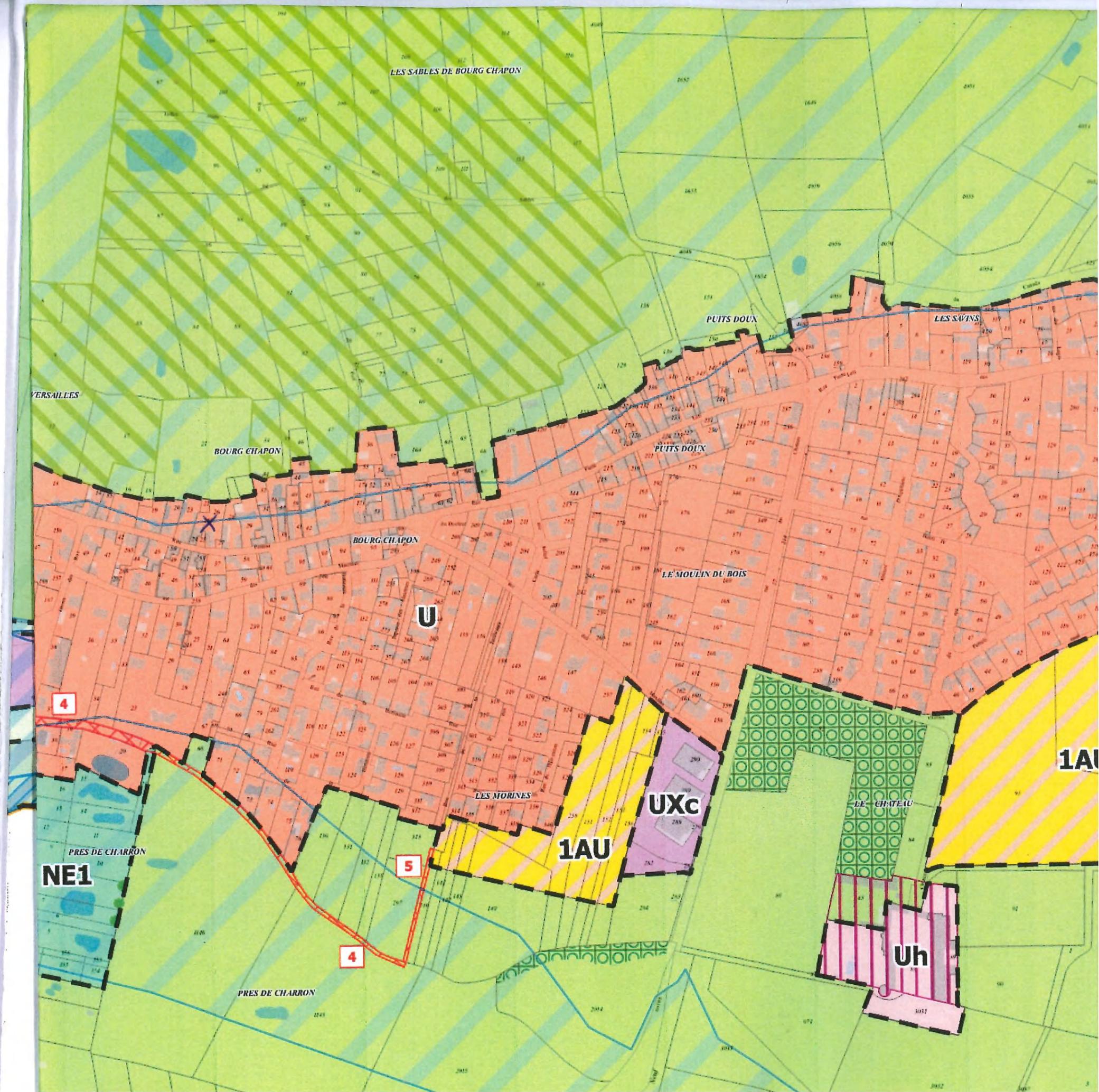
- Parcelles cadastrales
- Numéro de voirie
- Numéro de parcelle
- Habillage surfaces
- Nom de voirie
- Bâti - Cadastre

- Bâti Cadastre**
- Dur
- Léger
- Habillage surfaces Cadastre**
- Parapet
- Etang, Lac
- Cimetière
- Piscine

PLU i

AH 162
AH 26

axe de stationnement
rue Pasteur



AH 162
AH 26

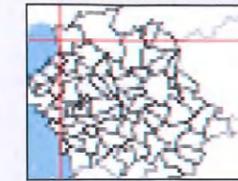
PRN
avi de stationnement sur busier



AB 200
AB 202 à 210

} piste cyclable + stationnements
rue de la Lousse

Commune de Charron



SIG AUNIS



Echelle : 1/1854 format A4

Date : 25 Novembre 2020

Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

- Parcelles cadastrales
- Numéro de voirie
- Numéro de parcelle
- Habillage surfaces
- Nom de voirie
- Bâti - Cadastre

Bâti Cadastre

- Dur
- Léger

Habillage surfaces Cadastre

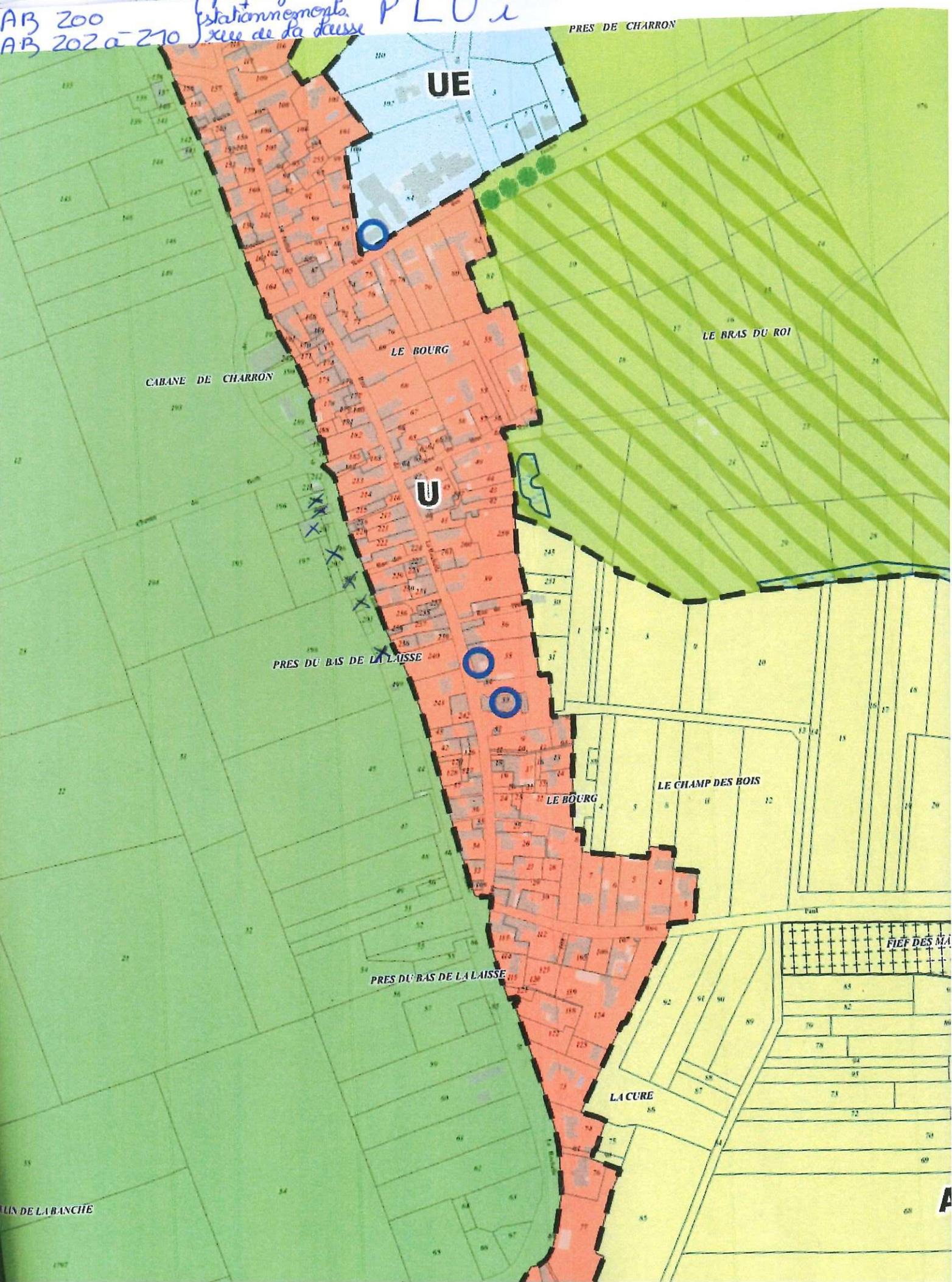
- Parapet
- Etang. Lac
- Cimetière
- Piscine



Source(s): Cadastre - DGFIP - Cadastre - DGFIP

Commentaires(s) :

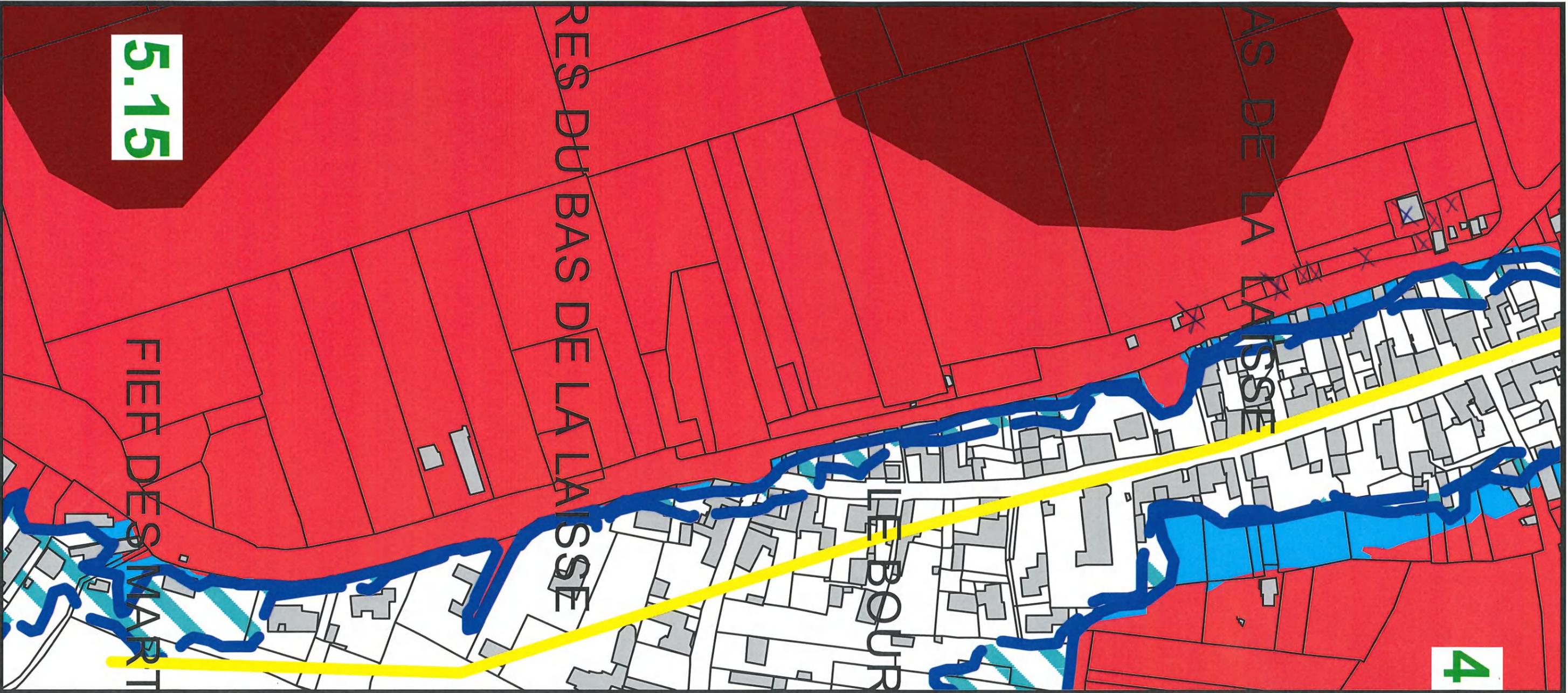
AB 200
AB 202 a 210 } piste cyclable
stationnements
jeux de la dresse
PLU i



P P R N

poste cyclable +
stationnements
sur la rue de la Laisse

AR 200
AR 202 à 210



Observation n°191

Déposée le 02 Décembre 2020 à 15:59

Par Tréton alain

Les ESSARTS

17170 BENON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

Annule et remplace l'observation déposée ce matin

La parcelle B 131. Parcelle située en zone N (naturelle) et plus précisément en zone NT ne permet 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.

L'évolution économique de marché ayant changé, il est peu probable qu'il puisse y perdurer une activité identique. Pour preuve cet établissement est en vente depuis deux années et ne retrouve pas de repreneur sur cette activité. D'autre offre sont faites sur des activités de logements avec services et/ou activités tertiaires. C'est pourquoi je vous demande au nom de la commune de Benon et de ses besoins, de faire évaluer son offre professionnelle et commerçante, de permettre sue 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

Bien cordialement

Alain TRETON

Maire de Benon

Observation n°192

Déposée le 02 Décembre 2020 à 16:08

Par parfait jean

9 rue des écoles

17540 Nuaillé d' Aunis

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Nuaille d'Aunis

Observation:

quelques remarques

Pourquoi rester en zone agricole aux alentours des parcelles cadastrées 144 , 143 ,542404 , 465 qui sont en plein centre du village . Cette zone pourrait être en U réservée pour des équipements ouverts au public et ou habitations futurs . Zone devenue centrale donc proche pour tous suite à l ' évolution démographique et géographique du village .

pourquoi l emplacement 95 : élargissement de voie est au bénéfice de la commune de la grève sur mignon.

pourquoi ne pas prévoir une continuité entre l impasse du midi et le chemin du château.

pourquoi pas de surface en extra muros réservée pour une salle polyvalente (terrain communal existant le long de la route vers ST Sauveur)

pourquoi rien n ' est prévu pour doubler la rue principale trop étroite , pour les véhicules de grand gabarit , sur sa partie centrale.

Aucune déviation n est aisée en cas d obstacle . Une voie de contournement doit pouvoir ce faire même en terrain difficile (aujourd'hui on sait faire)

Observation n°193

Déposée le 02 Décembre 2020 à 19:02

Par VERON Benoit

14 rue du ruisseau

17139 DOMPIERRE-sur-mer

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Ouen d'Aunis

Observation:

Je souhaite renouveler ma demande de mise en zone constructible de la parcelle référencée comme suit : Section AC n° 58 lieu dit La Vacherie.

Cette unité foncière de 3ha 91a 41 ca, se situe au sud du bourg, le long de la route descendant vers Père-Durant, et elle est exploitée depuis de nombreuses années par M. Chabiron, mon cousin., qui vient de faire valoir ses droits à la retraite.

La parcelle, en extension de l'urbanisation, est bordée par des zones déjà urbanisées sur ses façades nord et est, Sa taille importante nécessiterait probablement une division, pour réaliser un projet en plusieurs tranches, afin d'étaler les constructions dans le temps et respecter les capacités d'accueil des infra-structures de la communes.

L'acceptation de la mise en zone constructible sur le 2ème temps du PLUI,(zone 2AU) permettra il me semble de réfléchir aux différentes possibilités de mise en oeuvre avec les responsables locaux.

Benoit VERON

Observation n°194

Déposée le 02 Décembre 2020 à 19:20
Par PINEAUD FRANCIS
Le Champ Muré
17170 LA GREVE SUR MIGNON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Zone concernée : LA LAIGNE ; Le Petit Moulin parcelles ZL 20, 21 et 94.

Les parcelles ZL 20, 21 ET 94 étaient préalablement classées en zone 1AU.

La parcelle ZL 94 n'est plus en zone 1AU et l'élément graphique complémentaire associée à la parcelle « cordons écologiques terrestres remarquables protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme » ne semble pas justifié au regard de son positionnement qui n'est pas en continuité écologique.

Une partie de la parcelle ZL 94 est d'ailleurs non concernée par cet élément graphique complémentaire.

En excluant la parcelle ZL 94 ou une grande partie de la parcelle de l'élément graphique « cordons écologiques terrestres remarquables protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme », son repositionnement ultérieur en zone à urbaniser serait possible puisque cette zone est située à coté de zones bâties et desservies par les réseaux (eau, tout à l'égout, Électricité et tel). Je demande la suppression de l'élément graphique complémentaire associée à la parcelle ZL 94 de La Laigne « cordons écologiques terrestres remarquables protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ».

Bien cordialement.

Francis Pineaud

Observation n°195

Déposée le 02 Décembre 2020 à 21:51

Par Gaufreteau/ Mouniau Nicolas

6 chemin de l'abbaye

17540 LE GUE D'ALLERE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune du Gué d'Alléré

Observation:

Contestation du projet PLUIH.

Bonjour ,

Nous ne validons pas le projet de diviser notre parcelle n°603 sachant que pour l'heure elle est 100 % constructible et que le projet en passera 1/3 en non constructible.

D'autant plus, aucun accès possible car notre terrain est bordé d'un fossé de drainage pluvial avec des arbres et de l'autre, d'une propriété.

Nous regrettons que personne n'est pris contact avec nous pour constater la réalité sur place.

Merci de prendre en compte nos points de vue.

Cordialement.

1 document joint.



RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE

Arrêté par le conseil communautaire, le 23/10/2019

PLAN N° 1 / 2	ELABORATION	MODIFICATIONS	REVISIONS
ECHELLE 1/2000			

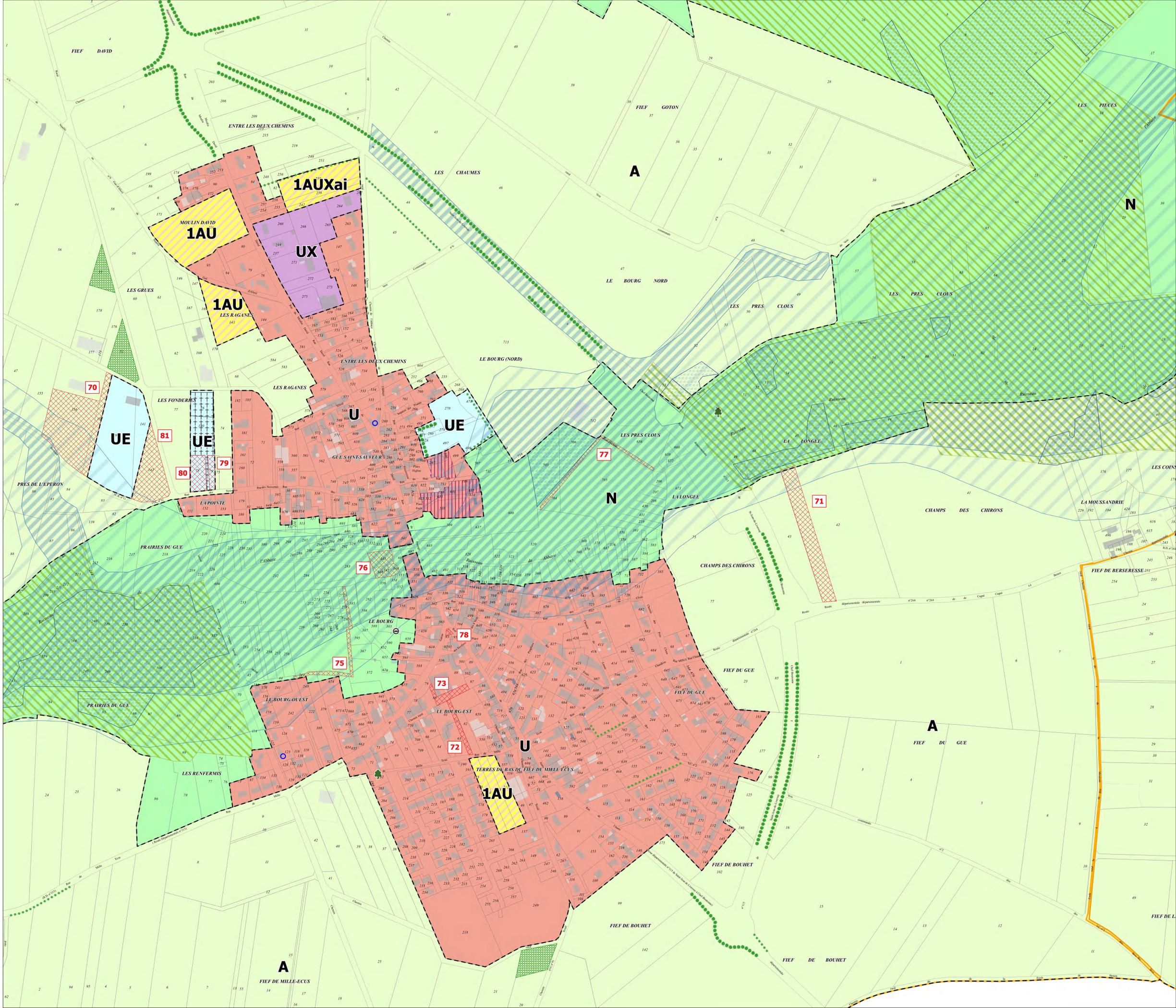
<p>CONCEPTION Altière Urbanisme - urbaniste et architecte Zimpfer Roca - 79260 LA CRECHE</p>	<p>DSSON MIGOC Cartographie 10 TER Avenue de Genève, 74000 ANNOCY Diffusion www.cadastre.gouv.fr</p>	<p>FOND CADASTRAL Origine Cadastre EDIGEO - Avril 2019 Diffusion www.cadastre.gouv.fr</p>
--	--	---

Edition cartographique n°3 du 22/10/2019

Légende

- ZONES URBAINES**
- U Zone urbaine
 - UE Zone urbaine à vocation d'équipement
 - UX Zone urbaine à vocation économique (généraliste)
- ZONES A URBAISER**
- 1AU Zone à urbaniser à court terme à vocation résidentielle
 - 1AUXai Zone à urbaniser à court terme à vocation économique (industrie et artisanat)
- ZONES AGRICOLES**
- A Zone agricole
- ZONES NATURELLES**
- N Zone naturelle
- ELEMENTS GRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES**
- Boisement protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - Emplacement réservé
 - Réservoirs bocagers remarquables au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - Site bâti remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
 - Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - Zone fréquemment inondée
 - Zone exceptionnellement inondée
 - Alignement d'arbres protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - Haie remarquable protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - Arbre remarquable protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - Bâtiment susceptible de changer de destination (logement) au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme
 - Immeuble remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
70	Extension stade	Commune de LE GUÉ D'ALLERÉ	10145 m²
71	Extension STEP	Commune de LE GUÉ D'ALLERÉ	5513 m²
72	Liaison piétonne vers l'école	Commune de LE GUÉ D'ALLERÉ	632 m²
73	Extension écoles	Commune de LE GUÉ D'ALLERÉ	846 m²
75	Création d'un chemin	Commune de LE GUÉ D'ALLERÉ	1367 m²
76	Extension aire maison communale de centre bourg	Commune de LE GUÉ D'ALLERÉ	1704 m²
77	Création d'un fossé	Commune de LE GUÉ D'ALLERÉ	1263 m²
78	Aménagement du carrefour	Département	91 m²
79	Extension du cimetière	Commune de LE GUÉ D'ALLERÉ	592 m²
80	Extension du cimetière	Commune de LE GUÉ D'ALLERÉ	1560 m²
81	Extension du terrain de sport	Commune de LE GUÉ D'ALLERÉ	4507 m²



Observation n°196

Déposée le 02 Décembre 2020 à 22:15

Par PETIT Laurent

Le Moulin

17540

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

Monsieur le Président,

Je me permets de vous adresser des observations sur le PLUIH sur la commune d'Angliers.

Politiquement on a choisit d'accroître les zones à urbaniser dans le Fief des Basseuilles, coté ouest de la commune ,sur une surface de 7 ha.

En dehors du fait que l'emprise sur le territoire agricole est nouvelle fois très importante , je souligne la non présence d'étude d'impact en rapport avec l'accroissement des circulations urbaines à venir.

Mon exploitation agricole (polyculture élevage) ainsi que ma maison d'habitation familiale se situant sur le Fief des Rochères le long d'un chemin rural à proximité du projet de cette nouvelle zone de constructions se retrouveront incontestablement vulnérables face aux risques de l'impact des nouvelles circulations urbaines.

Je rappelle que les voiries rurales ,en zone agricole , n'ont pas vocation à recevoir une circulation urbaine.

En gage de sécurité le PLUIH devrait mettre plus de garanties dans son projet sur la protection de ces zones agricoles en ce qui concerne des flux circulatoires urbains toujours plus denses et ainsi permettre d'en assurer la tranquillité et la sérénité que par nature celles ci requièrent.

Je vous remercie par avance , Monsieur le Président, de porter attention sur mes observations, et vous prie d'agréer mes sincères salutations.

Observation n°197

Déposée le 03 Décembre 2020 à 09:49

Par Wacrenier Françoise

rue de l'école

17170 la laigne

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

Françoise Wacrenier
23 B rue de l'école
17170 La Laigne

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Après relecture de différents documents du PLUIH, Il m'apparaît que **le Conseil Départemental a émis un avis défavorable au sujet du projet de zone 1AU entre la rue de la Guédièvre et la RD 114 à la sortie du village de La Laigne pour des raisons de sécurité**. Mais il pense que la parcelle ZL 23 serait plus appropriée....

Or je rappelle que **ce terrain ZL 23** m'appartenant a toujours été cultivé, qu'il est actuellement loué à mon fils Guillaume Wacrenier qui le cultive : plantes aromatiques, arbres fruitiers... Son siège d'exploitation est situé en face au 18 route de Courçon (parcelles 254,643 et 645) en face de la parcelle ZL 23.

Il est bien stipulé dans le PLUIH (Orientation 2 - Conforter l'agriculture et assurer la coexistence avec son voisinage) : **Garantir des zones tampon inconstructibles autour des sièges agricoles.**

Donc, comme je l'ai déjà demandé pour les terrains se trouvant au nord (parcelle 21) et au sud (parcelle 253) du 18 route de Courçon , je demande que mon terrain ZL 23 reste en zone agricole !

De plus je lis que **le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)** met des réserves sur le caractère ambitieux de la production de logement et demande de prévoir une programmation plus cohérente avec les besoins exprimés...

Ce qui me semble tout à fait juste pour la commune de La Laigne où l'on peut dénombrer, actuellement, entre 20 et 25 maisons ou terrains pouvant être construits -dents creuses- dans la partie rose U, Zone Urbaine. Ce n'est pas parce que c'est la plus petite commune de la CDC qu'il faille à tous prix vouloir une augmentation si importante!

Gardons à notre commune son identité, son âme et sa dimension de petit village entre forêt et marais où il fait bon vivre ! On voit trop de villages déshumanisés par des constructions anarchiques devenir des cités-dortoirs !

Les crises sanitaires, économiques, sociétales et environnementales que nous vivons devraient rendre nos élus plus modestes dans leurs projets dans tous les domaines (habitats, énergies, équipements collectifs ...)

Au sujet du maillage de cheminements doux pour sécuriser les petits déplacements :

Pour rejoindre la forêt de Benon en toute sécurité, à pied ou à vélo il pourrait être envisagé un cheminement contournant au nord la zone U par l'ouest par le chemin dit du Foussignoux (à l'entrée du village route de Courçon et rejoignant la forêt privée donc interdite) et la rue de l'Aunis.

Au sud de la 4 voies un cheminement existe mais qui mérite d'être sécurisé en le limitant aux usages agricoles, vélos et piétons...

En vous remerciant de prendre mes remarques en considération, recevez, Monsieur le Commissaire, mes sincères salutations.

A La Laigne le 2 décembre 2020

Observation n°198 (Mairie de Saint-Jean de Liversay)

Déposée le 01 Décembre 2020 à 10:29

Par MEZEL Claude

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Jean de Liversay

Observation:

ST JEAN R3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Claude PEREL le Propriétaire du Parc 17560 HUAÏLE d'Amiens
Tel 06 85 11 49 24. Sardon

- Je suis Propriétaire de la Parcelle ZU 58,
la partie située au Sud. C'est donc voisine de l'habitation
au cadastre ZU 104 et 1771 et 2772. L'ensemble
de ces parcelles frontent sur la rue des acacias, ainsi que la ZU 58

- Je prévois d'entreprendre au mois de Juin prochain une
modification du cadastre, car cette parcelle ZU 58 (dans sa partie Sud)
était dans le périmètre d'urbanisation C des derniers années.
Voici le plan ci-joint.

- Au jour d'hui je suis surpris de voir rétroceder du PLS Compte
tenu que son intérêt agricole est fortement diminué, en
raison des distances qu'il est nécessaire pour ce type
de parcelles entre les zones d'habitation.

- Je sollicite votre bienveillance sur sa demande
et réduction d'attribution de cette portion de parcelle dans le
PLU.

- Je suis à votre disposition pour de plus amples renseignements

Claude PEREL



- Pièces jointes : 1 Plan local d'urbanisme.
1 Plan de la Parcelle ZU 58.

Observation n°199 (Mairie de Saint-Jean de Liversay)

Déposée le 01 Décembre 2020 à 10:33

Par DENIS Roland

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

ST JEAN R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe

1 document joint.

M. DENIS Roland - 4, rue des Pommiers - 17170 St-Jean de Livré
Mardi 1^{er} Décembre 2020 - 10h50 -

Dans le projet de PLU MH pages 26 - 30 - 33/34 - 36 - 39
44 - 55 - 62 - 83 - il est noté dans les règles de construction
chapitre "Façades et toitures des constructions nouvelles et
existantes":

"La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra
respecter l'ordonnement des façades. Lorsque la
toiture est en tuile, ils devront être encastrés dans
le plan de la toiture."

Or cette imposition est en totale contradiction
avec l'arrêté national du 19/12/2014 qui autorise
la pose des panneaux solaires en surimposition.

Ceci pose, à la fois une question de coût et
surtout pour des problèmes d'étanchéité.
Il y a déjà trop eu de problèmes d'étanchéité
et de procès en cours que le gouvernement est
revenu sur précédent arrêté qui imposait cette
technique?

De plus EDF a supprimé depuis 2018 la prime
d'installation liée à cette technique -

Dès la présentation du PLU MH dans la commune
en sept 2019 à St-Jean, j'en ai eu fait part à
M^{me} Marine DUPRAZ qui m'a dit assurée qu'elle
allait faire le nécessaire pour rectifier. Or rien n'a
été fait et M^{me} DUPRAZ n'est plus à la
Communauté de Commune -

Fait à St-Jean de Livré le Mardi 1^{er} Décembre 2020



Observation n°200

Déposée le 03 Décembre 2020 à 10:53

Par giraud monique

1 rue du moulin de crepe

17170 la greve

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Pourquoi de nouveaux logements sociaux regroupés, quand nous avons des maisons à réhabiliter dans un village agréable.

Cela permettait une meilleure adaptation , du dynamisme et la mixité intergénérationnelle .

Tous les habitants seraient gagnants de cette situation.

Observation n°201 (Mairie de Cram-Chaban)

Déposée le 30 Novembre 2020 à 13:45

Par CLEMENT Josette

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Cram-Chaban

Observation:

CRAM R5

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Lundi 30 novembre 2020 de 8^h à 12^h

n°5, information CLEMENT JOSETTE AO 0105
+ 6 pièces justificatives

Information n° 5

Clement Jorette
le correspondant

Le 27 nov 2020

17700 St Pierre et Amilly



Monsieur le président,

suite à l'enquête publique du PLU H sur la commune de Gram-Chaban, je vous sollicite afin d'apporter, si possible, une réponse positive à ma demande.

Cette demande concerne la parcelle AO 0105 au lieu dit sainte Genevieve, hameau de Gram-Chaban.

Cadastre AO 78 en 2003 lors de son acquisition, et divisé en 3 parties par la suite, la totalité de cette parcelle était constructible ; confier les plans joints transmis (C.V de 2003 et 2005).

Cette parcelle, cette "dent creuse" du hameau, demande réflexion de votre part et des membres titulaires, car un jeune couple avec enfants, veut acheter ce terrain, y projette une construction, et veut vivre sur cette commune et inscrire les enfants au RPI, etc.

Outre regard du tracé existant, qui aurait été modifié en 2019, sans avertir la commune et moi-même, je trouverais logique que celui-ci soit ré-aligné sans parcelles et clôtures voisines!!

Je vous prie Monsieur le président, recevoir mes sincères salutations

Madame Clement

P. Jorette

St Gemme



Commune : **GRAM-CHABAN**

Section : **AO**

Qualité du plan :

Echelle d'origine :

Echelle d'édition : **1/1000**

Date de l'édition : **15/05/2006**

Support numérique :

Document d'auparavant dressé par M. **TOURNIER - GEMME** à **SURGÈRES**

Date de l'acte : **17/05/2006**

G. TOURNIER

17700 SURGÈRES, 31174

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 68-471 du 30 avril 1965)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3) a été établi (1) :

A—Après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B—En conformité d'un piquetage ;

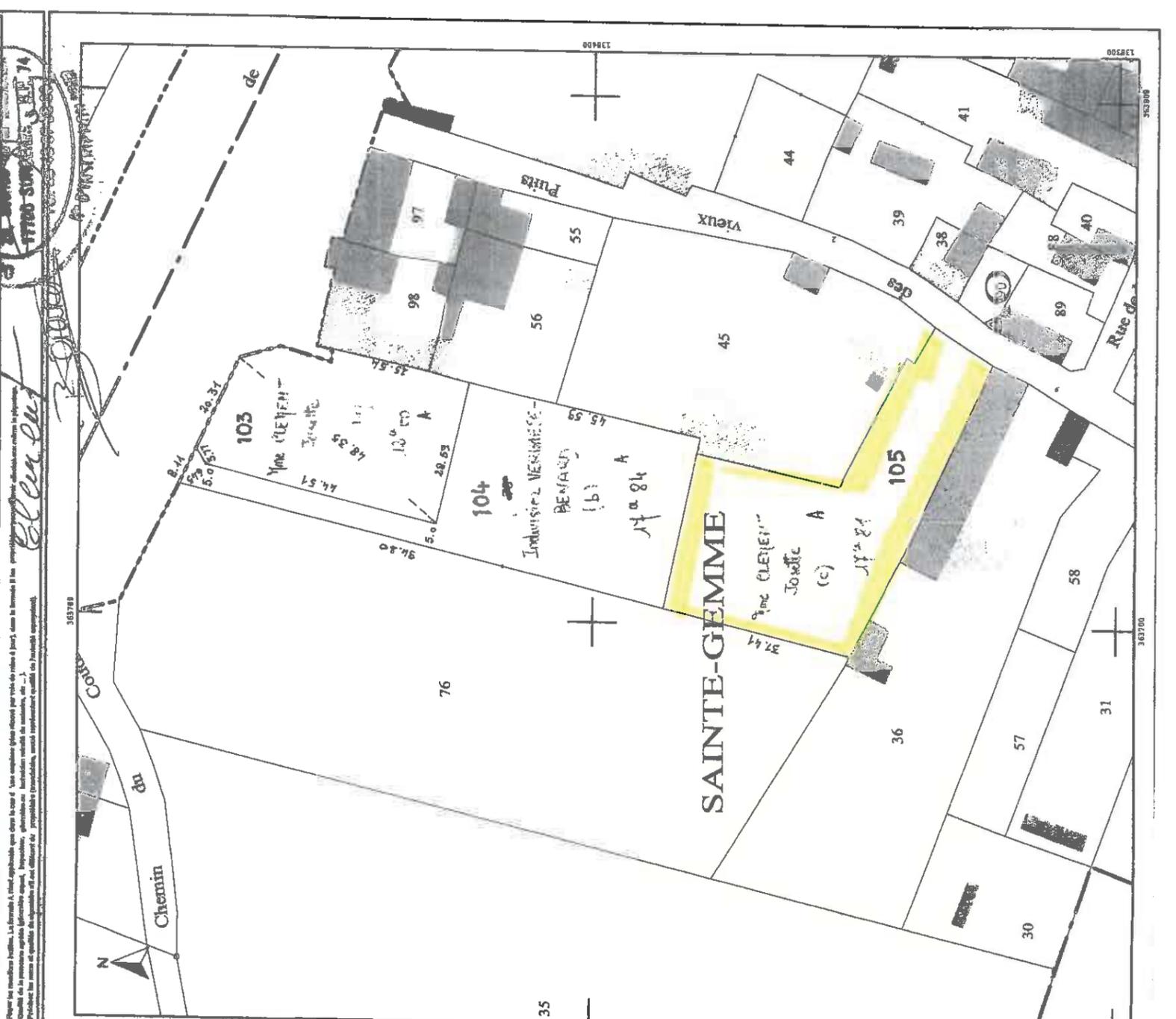
C—Après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie est jointe, dressé le **21/05/06** par M. **TOURNIER** géomètre à **SURGÈRES**.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dossier de la commune 6463.

A **Surgères**, le **21/05/06**

Centre des impôts foncier de : **CENTRE DES IMPOTS FONCIER CADASTRAL**
Cité Administrative Duperré
Place des Cordeliers

17024 La ROCHELLE CEDEX
Téléphone : 05 46 30 00 88
Fax : 05 46 30 00 74
cdif.la.rocaille@pfi.finances.gouv.fr



(1) Pour les nouvelles bornes. La borne à l'usage des communes est en bois de chêne et porte le nom de la commune et le numéro de la parcelle. (2) Ce document est la propriété exclusive de l'Etat. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Direction Générale des Impôts est formellement interdite. (3) Présenter les noms et qualités des signataires et un document attestant de leur identité.

DÉPARTEMENT
de la Charente Maritime

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS
SERVICE DES AFFAIRES FONCIÈRES ET DOMANIALES
CADASTRE

COMMUNE

de CHARENTON-LE-PONT EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

(Sept. 1970)

Section AO

Feuille

Echelle: 1/5000



N° d'ordre ou registre de conservation des droits:
Coût du présent extrait:
3 €
Cochet du Service, d'origine:
BUREAU DES IMPÔTS FONCIERS CADASTRE
Administrative Duperré
Place des Cordeliers

Extrait certifié conforme au plan cadastral
- à la date ci-dessous (1).
- à la date du 1^{er} janvier 19... (1)
A LA ROSSELLE
le 23/10/70
L'INSPECTEUR

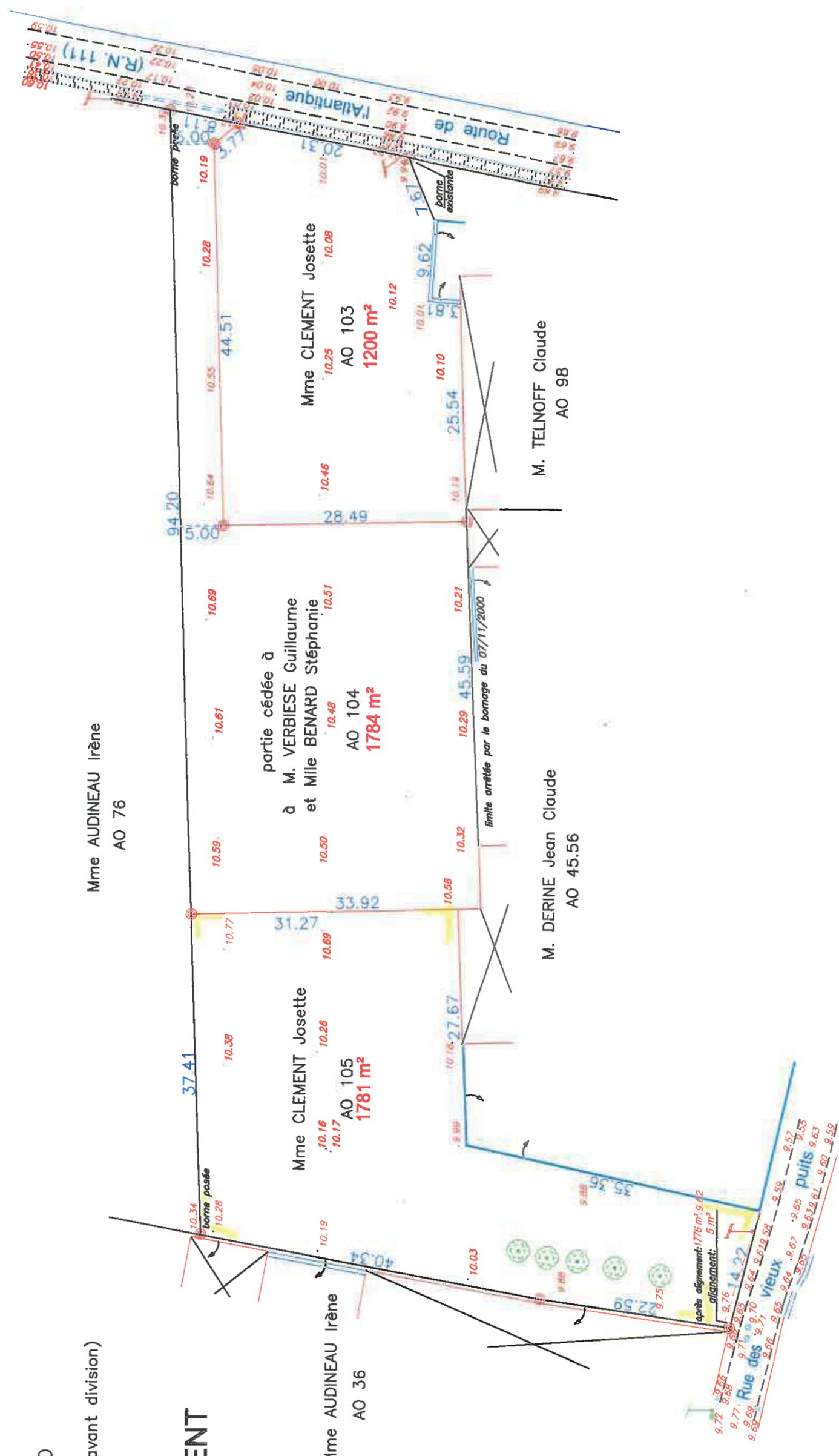
Commune de CRAM-CHABAN (17)

Lieudit : Sainte Gemme

Cadastre Section AO

Numéro 78 (avant division)

Propriété CLEMENT



Plan de division

Echelle 1 / 500

- NOTA:
- Les divisions indiquées sur ce plan ne seront applicables qu'après signature d'un acte notarié.
 - Arrêté d'alignement T 2004 51 du 15 mars 2004 VC 9u alignement à 4m de l'axe de la chaussée
 - Plan dressé sous réserve des servitudes existantes.
 - Le nivellement n'est pas rattaché au Nivellement Normal.

- "Voie publique : desservi - suffisante
 - "Eau potable : desservi - suffisante
 - "Assainissement : non desservi
 - "Electricité : desservi - suffisante
 - "Cadre 9 : observations et prescriptions particulières :
 - "La construction d'une habitation sur ce terrain est réalisable sous réserve d'application du règlement national d'urbanisme et selon les observations ci-après :
 - "L'installation d'un dispositif d'assainissement conforme autonome pour le traitement des eaux vannes et des eaux ménagères et de toilette devra être réalisée conformément à l'arrêté interministériel du 06/05/1996 dont la consultation peut être effectuée en mairie et un dossier spécifique sera adressé au syndicat des eaux.
 - "Le terrain est situé dans la zone de bruit de 250 m en bordure de la RN 11, entraînant l'obligation d'une isolation acoustique renforcée des façades.
 - "Les branchements aux réseaux publics sont à la charge du pétitionnaire.
 - "Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle et en dehors du domaine public.
 - "Une cote de plancher sera imposée dans le cadre de la demande de permis de construire.
 - "Le terrain est en secteur d'aléa faible au titre du risque de retrait et gonflement des sols argileux. En conséquence, le projet devra notamment au niveau des fondations tenir compte de ce risque.
 - "L'arrêté d'alignement sera obtenu.
 - "Cadre 10 : réponse à la demande de certificat d'urbanisme
 - "Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L.410-1, 2ème alinéa).
 - "Cadre 12 : formalités administratives préalables à l'opération :
 - "Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : demande de permis de construire."
- Un exemplaire de ce certificat d'urbanisme est demeuré annexé aux présentes après mention.

Alignement

Un arrêté d'alignement individuel délivré par la Mairie de CRAM-CHABAN, le 15 mars 2004, sous le numéro T 2004 51, est demeuré annexé aux présentes après mention.

Il résulte de cet arrêté ce qui suit dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

"La limite du domaine public est déterminée comme suit :

"L'ALIGNEMENT A RESPECTER EST DETERMINE PAR UNE PARALLELE SITUÉE A 4,00 m. de l'axe de la chaussée."

L'Acquéreur reconnaît que le notaire soussigné lui a rappelé qu'il faut obtenir, entre autres pièces, notamment permis de construire, déclaration de clôture ..., un arrêté d'alignement, avant le commencement des travaux. Une demande a été faite, mais cet arrêté n'est pas à ce jour délivré.

Assainissement

Le Vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement public.

9

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné appartient en propre à Madame LACROIX, née LAINE, par suite des faits et actes suivants :

Donation-partage du 7 août 1974

L'immeuble ci-dessus désigné (provenant d'un plus grand ensemble cadastré section AO, sous le numéro 49) appartient en propre à Madame LACROIX, née LAINE, pour lui avoir été attribué, avec d'autres, aux termes d'un acte reçu par Maître BLAIS, notaire à COURCON D'AUNIS, le 7 août 1974, contenant :

1ent- Donation entre vifs, à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du code civil.

Par Monsieur Edouard Julien LAINE, propriétaire cultivateur, et Madame Simone FAVREAU, sans profession, époux demeurant ensemble à Sainte Gemme, commune de CRAM-CHABAN.

A :

- Monsieur Jacques Guy LAINE, employé plisseur, époux de Madame Annie Suzanne André MOREAU, demeurant au Pont d'Épannes, commune de FRONTENAY ROHAN ROHAN (Deux-Sèvres).

- Et Madame LACROIX née LAINE, susnommée, qualifiée et domiciliée.

Leurs deux enfants issus de leur union, et seuls présomptifs héritiers, chacun pour une moitié, donataires pour même quotité, tous présents audit acte et qui ont accepté expressément.

De tous les biens immeubles appartenant aux donateurs et dépendant de la communauté ayant existé entre eux.

2ent- Et partage, entre les donataires, avec le concours et sous la médiation des donateurs, des biens donnés.

La donation a eu lieu sous diverses charges et conditions stipulées au profit des donateurs, (notamment, réserve d'usufruit, interdiction d'aliéner, réserve du droit de retour...); lesquelles charges et conditions sont aujourd'hui sans objet par suite du décès des donateurs, savoir :

- Monsieur LAINE le 18 mars 1993,

- Madame LAINE, née FAVREAU le 2 février 1996.

Quant au partage, il a eu lieu sans soule de part ni d'autre.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques de LA ROCHELLE, le 1er octobre 1974, volume 5051, numéro 32.

Renonciation à usufruit du 30 novembre 1979

Les donateurs avaient expressément renoncé à l'usufruit sur ce bien, aux termes d'un acte reçu par Maître BLAIS, notaire à COURCON D'AUNIS, en date du 30 novembre 1979, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 10 janvier 1980, volume 6306, numéro 31.

Partage du 30 novembre 1979

Ledit immeuble appartient à Madame LACROIX, née LAINE, pour lui avoir été attribué, sous le deuxième lot, aux termes d'un acte reçu par Maître BLAIS, notaire à COURCON D'AUNIS, le 30 novembre 1979, contenant partage entre :

Monsieur Jacques Guy LAINE, employé polisseur, époux de Madame Annie Suzanne André MOREAU, demeurant à "Sainte Gemme", commune de CRAM-CHABAN.

Et Madame LACROIX, née LAINE, susnommée, qualifiée et domiciliée.

Observation n°202 (Mairie de Courçon d'Aunis)

Déposée le 02 Décembre 2020 à 10:47

Par MORERA

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Courçon

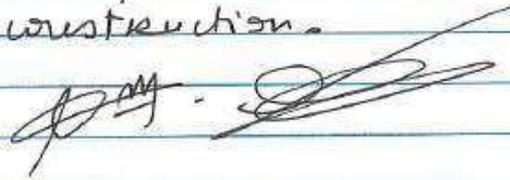
Observation:

COUR R11

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

(11) Mre et Mme NORERA nous sommes propriétaires des parcelles 145 et 170 et nous avions un projet de construction pour notre fille sur la parcelle 145. Le nouveau PLU; la classe en zone N non constructible. décision que nous contestons en voyant que la parcelle N° 148, elle même classée en N est actuellement en construction.



Observation n°203 (Mairie de Courçon d'Aunis)

Déposée le 02 Décembre 2020 à 11:51

Par FILLODEAU Jean-Michel

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Andilly

Observation:

COUR R12

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

(12) M^r FILLODEAU → dépôt de courriers concernant
la commune d'ANDILLY. voir pièce jointe

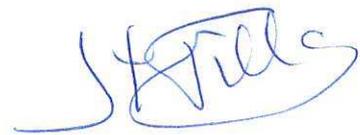
ANDILLY.

(12)

Je soussigné Jean-Michel FILLODEAU, demeurant 18 rue Saint Jacques à Andilly, souhaite apporter les remarques suivantes sur le projet de PLUI-H de la Communauté de Communes Aunis -Atlantique :

- Nous avons acquis le 5 avril 2000 le lot n° 16 du lotissement Saint Jacques à Andilly. Ce lot se compose d'une parcelle de terrain constructible de 810 m² cadastrée section ZL sous le numéro 134 et d'une parcelle non constructible attenante de 396 m² sur l'arrière cadastrée section ZL sous le numéro 112.
- Le projet de PLUI-H prévoit la constructibilité de la zone située à l'arrière cadastrée section ZL sous le numéro 210 (extrait en annexe).
- L'objectif de densification des constructions sur la commune ne pourra être atteint que par une accessibilité des parcelles du lotissement Saint Jacques jusqu'alors non constructibles.
- Tout projet de lotissement devra permettre de donner aux terrains actuellement à usage de jardin la possibilité d'accéder et de construire pour ne pas créer une frange entre les 2 zones.

2 décembre 2020



Faire modifier OAP N° 3 à ANDILLY.

Observation n°204

Déposée le 03 Décembre 2020 à 15:12

Par PELLETIER Philippe

146 rue de l'Aunis

17000 LA LAIGNE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

De Philippe PELLETIER

Maire de LA LAIGNE

1 document joint.

Observation n°205 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 02 Décembre 2020 à 10:55

Par MORASSO François

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

CDC RC16

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Le 2 décembre 2020

①6 Courrier reçu de M. HORASHT

16

2312
CDC Aunis Atlantique
02 DEC. 2020
Courrier Arrivé

Mr et Mme MORASSO François
25, Rue des Loges
17540 – ANGLIERS

A
Monsieur Le Président de la Commission d'Enquête
Communauté de Communes Aunis Atlantique
113 Route de La Rochelle
17230 – MARANS

A Angliers, le 23 Novembre 2020

Monsieur Le Président,

Nous sommes propriétaires d'une maison située à ANGLIERS, 25 Rue des Loges, parcelle A 793.

Dans le tracé du dernier P.L.U. de 2007, notre terrain est situé dans une zone non inondable et montre que l'inondation la plus importante de 1982 n'a pas atteint la parcelle.

De plus, les travaux de régulation du canal du Curé réalisés il y a une trentaine d'années, ont contribué à limiter les risques d'inondation pluviale.

Nous avons fait l'acquisition de cette maison en décembre 2017 après nous être renseignés sur ce risque potentiel auprès de la mairie et le document de GEORISQUES sur l'état des risques naturels, joint à l'acte de vente, nous a confirmé que cette zone était non inondable.

Aucun évènement majeur de montée des eaux ne s'est produit depuis le dernier tracé du PLU.

L'hiver très pluvieux de 2019 qui a provoqué une montée des eaux du marais, n'a pas atteint notre terrain alors que d'autres parcelles identifiées comme non inondables dans le nouveau tracé étaient sous l'eau.

Dans le projet du nouveau P.L.U.i.H., le tracé a été modifié et délimite une zone **exceptionnellement inondable** qui englobe presque toute notre parcelle, **y compris la maison**.

Nous souhaiterions savoir ce qui justifie cette modification. Les hauteurs de terrain sont identiques à celles de nos voisins d'en face qui ne sont pas en zone inondable. De plus, la maison est légèrement surélevée sur la partie droite et de plus d'un mètre sur la partie gauche. Il est absolument impossible qu'elle soit inondée.

Cette modification créant un important préjudice sur la valeur de notre bien et pour une éventuelle revente, nous sollicitons la modification du tracé de la zone « exceptionnellement inondable ».

Nous vous remercions à l'avance, Monsieur le Président, de bien vouloir prendre notre demande en considération.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Monique et François MORASSO

Observation n°206 (Mairie de Saint-Sauveur d'Aunis)

Déposée le 02 Décembre 2020 à 09:01

Par FRESSY Christian

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Jean de Liversay

Observation:

ST SAUV R8

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Le 25 novembre 2020

7) Courrier reçu de M DELALOY Yannick

8) Courrier reçu de l'indivision Ballanger.

A.

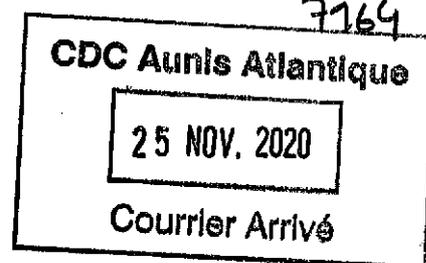
INDIVISION BALLANGER représentée par :

- BALLANGER Jean Jacques
80, rue de la Venise Verte
OULMES - 85420 RIVES-D'AUTISE

Et

- BALLANGER Pascal
La Garatière - 33, route de la Roche
85150 - LANDERONDE

Rives-D'Autise, le 20 novembre 2020



Monsieur le Président
de la commission d'enquête publique
Communauté de Communes Aunis Atlantique
113, route de La Rochelle
17230 MARANS

Lettre recommandée avec avis de réception

OBJET : PLUi-H - Enquête publique du 02/11/2020 au 04/12/2020

Demande de rectification d'erreur du zonage
concernant les terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217
situés Champ du Moulin du Port - rue de la Cosse - 17170 - TAUGON

Monsieur le Président,

Les membres de l'Indivision BALLANGER viennent d'avoir connaissance qu'un projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) arrêté le 23 octobre 2019 est en cours d'élaboration sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

Ce PLUi-H aurait pour vocation de se substituer aux dispositions des PLU et des POS des communes actuellement en vigueur dont le PLU de la commune de TAUGON - 17170.

L'approbation de ce PLUi-H et sa mise en œuvre effective doit intervenir après l'enquête publique prévue à partir 02 novembre 2020 jusqu'au 04 décembre 2020 (voir page 8 : observations sur l'enquête publique).

L'Indivision BALLANGER représentée par BALLANGER Jean Jacques et BALLANGER Pascal est propriétaire des terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 situés Champ du Moulin du Port - rue de la Cosse - 17170 - TAUGON (voir pièce n° 1 jointe à cet envoi - extrait du plan cadastral édité le 18 novembre 2020 matérialisant l'emplacement des parcelles ZD 77 et ZD 217).

Selon le PLU de la commune de TAUGON en vigueur depuis mars 2006, ces parcelles sont situées en zone U (zone urbaine) et en secteur Ua (secteur central du bourg) où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le secteur Ua concerne l'ensemble de la partie ancienne du bourg de TAUGON (voir pièce n° 2 jointe à cet envoi : dossier d'approbation du PLU - règlement - pages 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 44, 45 - et pièce n° 3 jointe à cet envoi : document graphique - zonage).

Après consultation du site internet de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, nous constatons que le projet de Règlement - Graphique - Carte de zonage (voir pièce n° 4 jointe à cet envoi) du PLUi-H arrêté par le conseil communautaire prévoit le classement de nos parcelles cadastrées D 77 et ZD 217 en zone A, zone agricole.

Les membres de l'Indivision BALLANGER sont en désaccord avec le zonage agricole envisagé par le PLUi-H.

Nous contestons le classement dans le PLUi-H en zone agricole de nos parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 en fonction des éléments de fait et de droit suivants :

1°- Sur les droits actuellement acquis en matière de constructibilité

- **Une autorisation de permis de construire tacite N° PC 017439 19 C0005 est en vigueur** depuis le 16 décembre 2019 au nom de Madame Daphné GIRAUDEAU - 11, rue Ledru-Rollin - 17000 - LA ROCHELLE et ce en application des dispositions prévues par l'article L 424-2 du code de l'urbanisme.

Le zonage agricole envisagé par le PLUi-H est donc illégal du fait de ce permis de construire tacite existant ce qui constitue une erreur d'appréciation commise par la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

- **Un certificat d'urbanisme opérationnel valide la constructibilité pour 2 lots (construction de 2 habitations)**

Ce document (voir pièce n° 5 jointe à cet envoi) enregistré numéro CU 017439 18 C0023 et délivré au nom de l'Indivision BALLANGER par le Monsieur le Maire de la commune de TAUGON le 26 septembre 2018 valide la constructibilité de 2 habitations sur les parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 pour une durée de 18 mois.

Le 24 janvier 2020, l'Indivision BALLANGER a remis à la mairie de TAUGON une demande de prorogation (voir pièce n° 5-bis jointe à cet envoi) du certificat d'urbanisme opérationnel numéro CU 017439 18 C0023.

A la date de l'envoi de la présente lettre recommandée avec avis de réception, l'administration n'a pas apporté de réponse à notre demande de prorogation. L'article R 410-12 du code de l'urbanisme précise que le silence gardé par l'administration au terme du délai d'instruction vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite lequel cristallise le droit en vigueur à la date limite d'instruction pendant 12 mois.

Le zonage agricole envisagé par le PLUi-H est donc illégal du fait de ce certificat d'urbanisme opérationnel tacite en vigueur enregistré numéro CU 017439 18 C0023 ce qui constitue une erreur d'appréciation commise par la Communauté de Communes Aunis-Atlantique.

- **Un permis de construire n° PC 017439 14 C0002 délivré le 24 avril 2014 qui est resté valide jusqu'au 10 mars 2019 a été accordé pour la construction d'une maison d'habitation à usage locatif** (voir pièce n° 6 jointe à cet envoi).

Le zonage agricole envisagé par le PLUi-H est donc illégal du fait de ce permis de construire enregistré N° PC 017439 14 C0002 ayant existé pendant 5 années démontrant ainsi que la constructibilité de nos terrains a toujours existé selon le PLU de la commune de TAUGON en vigueur depuis mars 2006 ce qui constitue une erreur d'appréciation commise par la Communauté de Communes Aunis-Atlantique.

2°- Sur le PLUi-H et la mobilisation des dents creuses

Le projet politique constitué par le PADD du PLUi-H sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique a pour objectif d'atteindre une meilleure structuration de l'urbanisme et des lotissements avec notamment une mobilisation des dents creuses, du bâti vacant et d'une réduction de l'habitat indigne.

Les dents creuses sont des parcelles non construites, d'une superficie modeste, entourées de constructions sur leurs côtés.

Ainsi, l'urbanisation d'une dent creuse ne conduit pas à un étalement urbain. Cela signifie que l'enveloppe du bâti environnant et existant dans lequel s'insère la parcelle n'est pas augmentée du fait d'une nouvelle construction.

Dès lors que la dent creuse est située dans une agglomération, dans des secteurs déjà urbanisés, les dents creuses sont rendues constructibles et de ce fait sont éligibles à un zonage U.

En l'espèce, le classement en zone agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 est donc contraire à l'objectif de densification prévu par le PLUi-H pour les raisons suivantes :

- Le PLUi-H prévoit d'autoriser le comblement des dents creuses et les constructions à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante selon le principe de densification recherché.

- Le PLUi-H intègre notre terrain cadastré ZD 217 en dent creuse mobilisable (voir pièces n° 7 et 7 bis jointes à cet envoi dénommées : Annexe au rapport de présentation - Atlas des dents creuses et extensions - 10-10-2019 - TAUGON).

- Selon le PLU de la commune de TAUGON en vigueur depuis mars 2006, les parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 sont situées en secteur déjà urbanisés (zone U - zone urbaine) et en secteur Ua (secteur central et partie ancienne du bourg de Taugon) où les équipements publics existants par la rue du Poitou ou par la rue de la Cosse ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (voir pièce n° 2 jointe à cet envoi : dossier d'approbation du PLU - règlement - pages 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 44, 45 - et pièce n° 3 jointe à cet envoi : document graphique - zonage).

- Les parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 sont situées en agglomération dans un secteur urbanisé et entourées de terrains bâtis avec de nombreuses constructions ce qui forme ainsi une "dent creuse" favorisant l'urbanisation.

- Les parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 qui ont une faible superficie sont structurées par une voie de circulation autorisant un accès direct au réseau routier constitué par la route départementale n° 116 (rue de la Cosse).

Le principe de reconquête des dents creuses inscrit dans le PADD du PLUi-H comme une volonté politique de répondre aux impératifs du développement durable n'est donc pas respecté par le classement en zone agricole de nos parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217.

Le zonage agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 est donc illégal puisque non conforme à la cohérence de l'urbanisation (mobilisation des dents creuses qui sont rendues constructibles et éligibles à un zonage U) prévue par le PLUi-H ce qui constitue une erreur d'appréciation commise par la Communauté de Communes Aunis-Atlantique.

2°- Sur le code de l'urbanisme et le classement en zone agricole

- L'article R 151-22 du code de l'urbanisme (voir pièce n° 8 jointe à cet envoi) précise :

"Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

- Les règles édictées par le code de l'urbanisme selon l'article R 151-22

Les critères du classement en zone agricole sont objectifs, précis et définis comme suit :

- * Potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles,
- * Le maintien durable des activités agricoles,
- * Le contexte local et leur rôle dans les systèmes d'exploitation existants,
- * La situation de ces terrains agricoles par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.

- Les obligations des auteurs du PLUi-H

- * Pour fixer le zonage, les auteurs du PLUi-H doivent tenir compte de la situation existante et des perspectives d'avenir.
- * La Communauté de Communes Aunis-Atlantique doit justifier qu'elle donne priorité au développement durable des activités agricoles.

- Le classement en zone agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 et les obligations imposées par l'article R 151-22 du code de l'urbanisme

En l'espèce, le classement de nos terrains en zone agricole est fondé sur des erreurs manifestes qui ne sont pas conformes aux obligations imposées par l'article R 151-22 du code de l'urbanisme pour les raisons suivantes :

- ⊕ Les terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 n'ont jamais été loués à un agriculteur et n'ont pas fait l'objet d'une utilisation agricole depuis plus de 15 ans. De ce fait, la vocation agricole a disparu. Il est évident que ces terrains ne représentent pas de potentiel agronomique, biologique ou économique.
- ⊕ Les parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 ne peuvent être identifiées comme à protéger, puisqu'elles ne représentent ni une surface importante (00 Ha 33 ares 80 ca), ni une surface agricole utile indispensable pour les besoins de l'agriculture et pour le maintien durable des activités agricoles des exploitations existantes au sein de la commune de TAUGON.
- ⊕ Il n'existe aucun siège d'exploitation agricole proche de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 du fait qu'ils sont situés en zone urbaine et en secteur central du bourg de la commune de TAUGON.

- ✚ Le classement des terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 en zone agricole est discriminatoire par rapport aux parcelles voisines et similaires classée en zone urbaine U.
- ✚ Les terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 sont situés en secteur central du bourg de TAUGON avec un environnement déjà largement urbanisé (voir pièce n° 4 : projet de document graphique représentant la zone U urbaine de couleur rouge) puisque bordés à la fois :
 - * par un lotissement de 17 parcelles cadastrées de 298 à 356
 - * par de nombreuses parcelles déjà construites, classées en zone U, dont les parcelles limitrophes cadastrées n° 353, 354, 1622, ...
 - * par la cour de l'école primaire - cadastrés parcelles n° 302 et 221
 - * par la parcelle cadastrée n° 221 qui est contiguë à notre terrain cadastré ZD 77. Cette parcelle cadastrée n° 221 était classée en zone naturelle (N) selon le PLU de mars 2006. Le PLUi-H prévoit désormais un classement de la parcelle cadastrée n° 221 en zone urbaine U.

- Les constats exposés précédemment au paragraphe 2° prouvent un ensemble de dysfonctionnements puisque le PLUi-H ne respecte pas les normes qui lui sont supérieures et notamment les obligations imposées par l'article R 151-22 du code de l'urbanisme :

- ✚ Pour fixer le zonage agricole, les auteurs du PLUi-H n'ont pas tenu compte de la situation existante et des réelles perspectives d'avenir.
- ✚ Nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 ne constituent pas une surface agricole utile indispensable pour les besoins de l'agriculture et pour le maintien durable des activités agricoles des exploitations existantes au sein de la commune de TAUGON.
- ✚ De plus, les auteurs du PLUi-H n'ont pas respectés les règles et critères du classement en zone agricole imposés par l'article R 151-22 du code de l'urbanisme.

Cette situation identifiée constitue de multiples erreurs manifestes d'appréciation commises par les auteurs du PLUi-H et de ce fait le zonage agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 envisagé est donc illégal.

3° - Sur l'exposition des riverains aux pesticides et les personnes vulnérables

Le classement de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 en zone agricole génère pour les riverains à être exposés aux pesticides agricoles du fait d'épandages près des lieux de vie.

- La réglementation

- ✚ Les Français souhaitent la mise en place d'une zone tampon entre les champs traités aux pesticides et les habitations et les zones accueillant des personnes vulnérables.
- ✚ Par Arrêté du 27 décembre 2019 (JORF n°0302 du 29 décembre 2019 texte n° 99) relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques modifiant l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime, l'État a statué sur les distances minimales de sécurité à respecter au voisinage des zones de traitement à l'aide de produits phytosanitaires et des zones d'habitation et des zones accueillant des personnes vulnérables (article 8, titre IV de l'arrêté du 27 décembre 2019).
- ✚ Le dispositif de protection des riverains, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020, oblige les agriculteurs à respecter entre les zones d'épandage et les habitations des distances de sécurité fixées à 5, 10 et 20 mètres selon les produits phytosanitaires utilisés.

En l'espèce et en retenant la distance de sécurité minimale de 5 m à respecter entre les zones de traitement à l'aide de produits phytosanitaires et les zones d'habitation, notre parcelle cadastrée ZD 77 dont la largeur est au maximum de 27,75 m sur une longueur maximum de 113,50 m représenterait en fait une surface cultivable réelle de 00 Ha 14 ares 13 ca.

Il est donc évident que la parcelle ZD 77 dont la surface cultivable réelle serait de 1 413 m² ne représentent ni une surface agricole utile indispensable pour les besoins de l'agriculture et pour le maintien durable des activités agricoles des exploitations existantes au sein de la commune de TAUGON. Ces terrains seraient même impossible à louer à un agriculteur.

Les éléments exposés précédemment au paragraphe 3° prouvent un ensemble d'erreurs manifestes d'appréciation commises par les auteurs du PLUi-H puisque ce document ne respecte pas les normes qui lui sont supérieures et notamment l'arrêté du 27 décembre 2019 concernant l'exposition des riverains aux pesticides.

Le projet de classement en zone agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 envisagé est donc illégal.

- Les personnes vulnérables et l'exposition aux pulvérisations de pesticides

- ✚ En France, l'Arrêté du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de produits mentionnés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime dans des lieux fréquentés par des groupes de personnes vulnérables interdit l'utilisation des produits dangereux pour la santé et notamment à proximité des lieux habituellement fréquentés par des enfants (école, halte-garderie, aire de jeux destinés aux enfants) et à proximité des bâtiments d'accueil des personnes âgées, malades, handicapées, ...
- ✚ Comme indiqué précédemment, nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 sont situés en secteur central du bourg de TAUGON avec un environnement d'habitations, de lieux hébergeant des personnes vulnérables constituées par les habitants du lotissement (présence de personnes âgées) mais surtout la proximité immédiate de l'école, de la cour de l'école, des aires de jeux destinés aux enfants de l'école, de la halte-garderie, ...
- ✚ Le PLUi-H ne prévoit pas les mesures de protection obligatoires lors de l'épandage des pesticides à proximité des lieux et établissements qui accueillent des personnes vulnérables.
- ✚ Le PLUi-H n'est pas compatible avec l'épandage de pesticides afin d'éviter les contaminations par l'eau qui s'infiltre dans le sol (existence dans le lotissement de nombreuses zones de jardins potagers, de zones de captage d'eau potable, ...).

Les auteurs du PLUi-H ont donc commis des erreurs manifestes d'appréciation pour protéger les personnes vulnérables (les habitants du lotissement, les élèves dans l'enceinte de l'établissement scolaire, les élèves dans la cour de récréation de l'école, les élèves utilisant les aires de jeux installés dans la cour de récréation de l'école, la halte-garderie, ...) qui seraient exposées aux pulvérisations de pesticides si le zonage agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 envisagé est maintenu.

Le PLUi-H ne respecte pas les normes qui lui sont supérieures et notamment l'arrêté du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de produits mentionnés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime concernant la protection des personnes vulnérables exposées aux pulvérisations de pesticides ce qui rend illégal le classement en zone agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217.

4°- Nos conclusions

Au regard de l'ensemble de nos observations et remarques transmises par la présente lettre recommandée avec avis de réception, il est prouvé que le classement en zone agricole de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 est illégal puisque entaché de multiples erreurs manifestes d'appréciation de zonage par les auteurs du PLUi-H.

- Le PLUi-H ne respecte pas les normes qui lui sont supérieures et notamment :

- ✚ Les dispositions figurant dans le code de l'urbanisme (article R 151-22, ...)
- ✚ La protection des personnes vulnérables exposées aux pulvérisations de pesticides (arrêté du 27 décembre 2019 et Arrêté du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de produits mentionnés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime)
- ✚ Les documents d'urbanisme en vigueur (permis de construire tacite, certificat d'urbanisme opérationnel tacite, ...).

- Nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 doivent être classés en zone urbaine U et non en zone agricole puisqu'ils sont immédiatement constructibles comme reconnu par la commune de Taugon depuis de nombreuses années

Voir article 1°- page 2 du présent courrier reprenant les droits acquis en matière de constructibilité que sont le permis de construire délivré le 24/04/2014 valide pendant 5 ans, le permis de construire tacite en vigueur depuis le 16 décembre 2019 au nom de Madame Daphné GIRAUDEAU, le certificat d'urbanisme opérationnel en vigueur délivré au nom de l'Indivision BALLANGER par le Monsieur le Maire de la commune de TAUGON.

- Le projet de zonage agricole envisagé par le PLUI-H qui est l'objet de notre présente contestation cause à l'Indivision BALLANGER un préjudice réel puisqu'elle porte atteinte à notre droit de propriété et à la valeur (dévaluation conséquente) de nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217.

Nous vous remercions de bien vouloir réétudier votre décision afin de prendre en considération dans le cadre de l'enquête publique initiée par la Communauté de Communes Aunis Atlantique notre présente demande de rectification d'erreur de zonage concernant nos terrains cadastrés ZD 77 et ZD 217 qui a été commise lors de l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUI-H) arrêté le 23 octobre 2019.

Une copie de cette correspondance est transmise à toutes fins utiles à Monsieur SERVANT, Président de la Communauté de Communes Aunis-Atlantique, et à Monsieur BOUHIER, Maire de la Commune de Taugon.

Dans l'attente de vous lire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Fait à RIVES-D'AUTISE, le 20 novembre 2020

Jean Jacques BALLANGER



Pascal BALLANGER



INDIVISION BALLANGER représentée par :

- BALLANGER Jean Jacques
80, rue de la Venise Verte
OULMES - 85420 RIVES-D'AUTISE

Et

- BALLANGER Pascal
La Garatière - 33, route de la Roche
85150 - LANDERONDE

BORDEREAU DE PRODUCTION DE PIÈCES

Enquête publique du 02/11/2020 au 04/12/2020
Communauté de Communes Aunis Atlantique
Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H)

Lesdites pièces en photocopie, cotées de 01 à 08, sont produites à l'appui des présentes écritures :

- Pièce n° 1 (1 page) : extrait du plan cadastral édité le 18/11/2020 matérialisant l'emplacement des parcelles ZD 77 et ZD 217.
- Pièce n° 2 (10 pages) : dossier d'approbation du PLU de la commune de Taugon en vigueur depuis mars 2006 - règlement - pages 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 44, 45.
- Pièce n° 3 (2 pages) : PLU de la commune de Taugon en vigueur depuis mars 2006 - document graphique - zonage.
- Pièce n° 4 (1 page) : projet du document graphique du PLUi-H qui prévoit le classement de nos parcelles cadastrées ZD 77 et ZD 217 en zone A, zone agricole.
- Pièce n° 5 (3 pages) : certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 017439 18 C0023 validant en date du 26 septembre 2018 la constructibilité de 2 habitations au nom des propriétaires, l'Indivision BALLANGER.
- Pièce n° 5 bis (2 pages) : demande de prorogation en date du 24 janvier 2020 du certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 017439 18 C0023.
- Pièce n° 6 (4 pages) : permis de construire n° PC 017439 14 C0002 délivré le 24 avril 2014 qui est resté valide jusqu'au 10 mars 2019 autorisant la construction d'une maison d'habitation à usage locatif.
- Pièces n° 7 (1 page)
et 7 bis (1 page) : annexe au rapport de présentation - Atlas des dents creuses et extensions - 10-10-2019 - TAUGON.
- Pièce n° 8 (2 pages) : Légifrance - Article R 151-22 du code de l'urbanisme

Fait à RIVES-D'AUTISE, le 20 novembre 2020

Jean Jacques BALLANGER



Pascal BALLANGER



Observations sur l'enquête publique prévue du 02 novembre 2020 au 04 décembre 2020

Cette enquête publique a pour objectif selon la Communauté de Communes Aunis Atlantique d'associer le public afin de consulter le projet de PLUi-H, de recueillir les observations, les propositions et les contre-propositions du public sur le projet d'aménagement et de développement.

Il est surprenant que cette concertation citoyenne prévue du 02 novembre 2020 au 04 décembre 2020 soit maintenue pendant la période de confinement général imposé sur l'ensemble du territoire français afin de lutter contre la propagation du virus Covid-19.

Les circonstances exceptionnelles liées à cette lutte contre la propagation de l'épidémie de la Covid-19 impliquent des mesures de limitation des déplacements, et des rassemblements, et nécessitent de prendre des dispositions compatibles avec cette situation que sont :

- La loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19,
- Le décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020, déclarant l'état d'urgence sanitaire,
- L'allocution présidentielle du 28 octobre 2020 annonçant un confinement général sur l'ensemble du territoire à compter du jeudi 29 octobre 2020 à 21h, interdisant de fait les déplacements et rassemblements,
- Le respect du principe constitutionnel de participation du public prévu par l'article 7 de la Charte de l'environnement issue de la révision constitutionnelle du 01 mars 2005 impliquant que les procédures de participation du public conservent un effet utile lors d'enquêtes publiques afin de faire valoir l'expression et les observations des citoyens dans le cadre de réunions ou de permanences physiques .

Au titre de ces dispositions, il est considéré que :

- Le confinement de la population est une mesure d'urgence sanitaire visant à limiter la propagation du virus, laquelle n'autorise pas le déplacement pour participer à une enquête publique à titre dérogatoire.
- Le but d'une enquête publique est de favoriser l'expression des citoyens ce qui n'est pas compatible avec les mesures d'urgence sanitaires prises pour limiter la propagation du virus.
- La limitation des déplacements de la population et les mesures prises par les autorités compétentes en vue d'imposer le confinement de celle-ci, pour des raisons sanitaires et d'intérêt général, ne permettent plus la tenue des permanences programmées de la commission d'enquête désignée et l'accès du public aux lieux de déroulement de l'enquête publique, dans lesquels sont placés les registres et les pièces du dossier d'enquête publique.

Les conséquences de ces dispositions sont les suivantes :

- L'enquête publique liée au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) arrêté le 23 octobre 2019 sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique doit se dérouler dans des conditions permettant l'expression la plus large possible de la population,
- Il convient donc de préserver la possibilité ultérieure pour la population de prendre connaissance, dans les meilleures conditions des pièces du dossier d'enquête, d'échanger avec la commission d'enquête et de s'exprimer par tous les moyens mis à sa disposition ce qui autorisera la possibilité ultérieure pour les citoyens de s'exprimer sereinement sur des questions de mobilité susceptibles de les concerner.
- L'arrêté DIR URB n° 20-01 du 28 septembre 2020 pris par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Aunis Atlantique portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) doit être abrogé (il ne s'agit pas d'un projet présentant un intérêt national),
- L'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) qui devait se dérouler sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique du 02 novembre 2020 au 04 décembre 2020, doit-être reportée à une date ultérieure.
- Ladite enquête publique sera organisée lorsque les conditions sanitaires et les dispositions relatives aux déplacements de la population permettront l'information et l'expression appropriée des citoyens sur le projet de projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) et lorsque les conditions sanitaires permettront d'organiser des échanges utiles entre la commission d'enquête, les collectivités territoriales et la population pendant une durée suffisante.

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

PIÈCE N°1

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
TAUGON

Section : ZD
Feuille : 000 ZD 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 18/11/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion Cadastre
26 av De Fétilly Réception sur RDV 17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 - fax
ptgc.170.la-rochelle@gdgp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



Département de la Charente-Maritime

Commune de
Taugon

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision n°1

PIÈCE N°3 : RÈGLEMENT
a) Règles

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 7 mars 06
Le Maire,

U160 – MARS 2006

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	le 03.02.84	le 27.10.87	le 15.07.88
Révision n°1 / Élaboration du PLU	le 23.11.99	le 09.06.05	le 07.03.06

PAYSAGES DE L'OUEST
2 rue du Château de l'Éraudière
BP 30661
44306 NANTES CEDEX 3
tél. : 02 40 76 56 56
fax : 02 40 76 01 23
✉ paysages.de.louest@wanadoo.fr



Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales.....	3
Article 1 – Champ d'application territorial du plan	4
Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	4
Article 3 – Division du territoire en zones	4
Article 4 – Adaptations mineures	5
Article 5 – Cas particuliers	5
Article 6 – Ouvrages techniques	5
Article 7 – Bâtiments sinistrés.....	5
Article 8 – Vestiges archéologiques.....	5
Article 9 – Nuisances sonores	6
Article 10 – Rappels de procédure.....	6
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....	7
Chapitre 1. Règles applicables au secteur Ua.....	9
Chapitre 2. Règles applicables au secteur Ub.....	13
Chapitre 3. Règles applicables au secteur UL.....	18
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....	21
Chapitre 1. Règles applicables au secteur AU	23
Chapitre 2. Règles applicables au secteur 1AU	28
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	29
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle	34
Chapitre 1. Règles applicables aux secteurs N et Nj.....	36
Chapitre 2. Règles applicables aux secteurs Nh et Nh _d	38
Chapitre 3. Règles applicables au secteur Nr _{in}	41
Titre 6 : Annexes	44
Liste des emplacements réservés	45

**Titre 2 : Dispositions applicables
à la zone urbaine**

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le **secteur Ua** est déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.
- Le **secteur Ub** est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées. Il comporte un **sous-secteur Ub_a**, où les constructions ne sont autorisées qu'après aménagement et équipement de la voie communale.
- Le **secteur UL** est destiné à l'accueil des équipements publics ou d'intérêt général, notamment les installations existantes de sports et loisirs et leurs extensions éventuelles.

Les règles applicables au secteur Ua sont présentées dans le chapitre 1.

Les règles applicables au secteur Ub sont présentées dans le chapitre 2.

Les règles applicables au secteur UL sont présentées dans le chapitre 3.

Chapitre 1. Règles applicables au secteur Ua

Le secteur Ua est déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Le secteur Ua concerne l'ensemble de la partie ancienne du bourg de Taugon.

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- les abris pour animaux ;
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme :
 - les parcs d'attraction visés au § a,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c ;
- les habitations légères de loisirs ;
- la création d'activités industrielles ;
- l'extension d'activités artisanales, industrielles ou commerciales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc.
- les abris pour animaux sous réserve d'être implantés à plus de 50 m des habitations,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées (notamment, les bassins de rétention...) ou qu'ils soient directement liés à des travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement des terrains et espaces libres.

Article Ua 3 - Voiries et accès

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3,50 m et être aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.

Voie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux***Alimentation en eau :***

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

A défaut du réseau public existant, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public lors de sa réalisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées sur le terrain.

Électricité - Téléphone - Télédiffusion

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie.

Lorsqu'elle se situe entre deux constructions implantées en retrait par rapport à la voie, une construction nouvelle devra s'implanter à l'alignement dominant.

Une implantation en retrait est possible lorsqu'un terrain a une largeur, au droit de l'alignement de la voie, inférieure à 8 m. Dans ce cas, la construction pourra s'implanter dans la partie large du terrain.

Les constructions en second rang sont autorisées à condition qu'une construction soit déjà implantée à l'alignement.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi hauteur de ce bâtiment, avec un minimum de 3 m.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m

En cas d'aménagement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée, à l'égout des toitures et au faîtage

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie. Si le terrain est situé avec une différence supérieure de plus ou moins 0,50 m par rapport à la route, le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au dessus du niveau moyen du terrain naturel.

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants dont la pente est d'environ 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuile.

Les toitures en ardoises existantes des maisons d'habitation doivent être conservées dans le cadre de réhabilitation. Les extensions se feront en harmonie.

Clôtures

Les clôtures sur voies et/ou emprises publiques doivent être constituées par :

- soit une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit un mur en pierre ou enduit de 0,8 m maximum de hauteur, éventuellement surmonté de dispositifs à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'un mur enduit d'une hauteur maximale de 2 m ou d'une haie éventuellement doublée d'un grillage.

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les abris en bois sont autorisés en arrière de la maison d'habitation.

Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé deux places de stationnement par logement

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

Article Ua 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

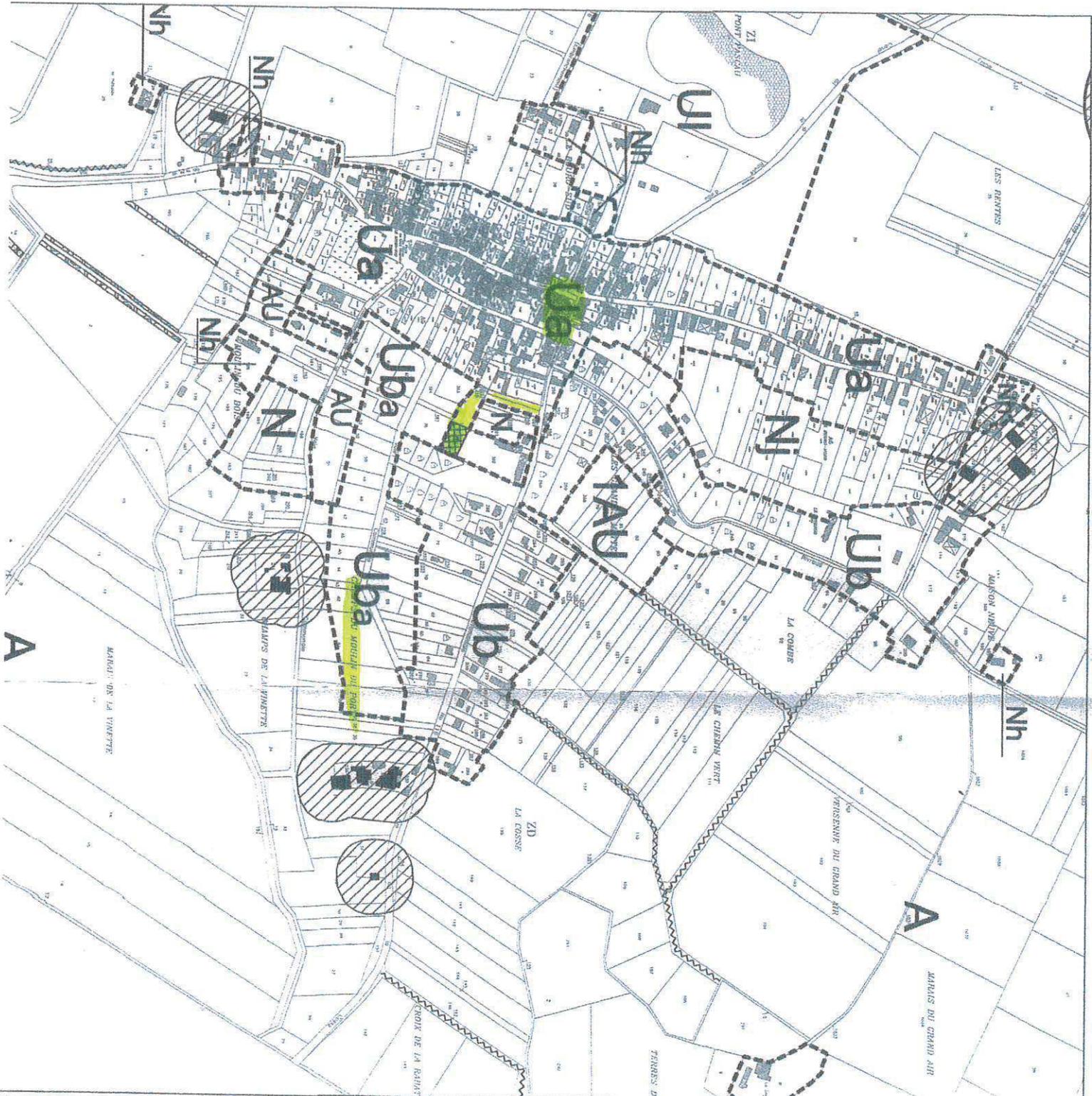
Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre 6 : Annexes

Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie indicative
1	Extension de l'école	Commune	1 300 m ²
2	Liaison piétonnière (prolongement de l'impasse du Paradis)	Commune	370 m ²



Plan Local d'Urbanisme

Zones urbaines

- Ua Secteur orienté de bourg
- Uba Secteur périurbain à vocation principale d'habitat
- Ubu Secteur à vocation principale d'activités
- Ubu* Secteur à vocation principale de loisirs

Zones à urbaniser

- AU Secteur à urbaniser à court ou moyen terme
- IANU Secteur à urbaniser à long terme

Zones agricoles

- ZA Zone naturelle
- ZAN Secteur naturel
- ZAN* Secteur de jardins
- ZAN** Secteur naturel inondable strictement protégé en site Natura 2000
- ZN Secteur d'habitat isolé
- ZN* Secteur d'habitat isolé en arène de digne

Parcours de protection des exploitations agricoles

- 1 Emplacements réservés
- 2 Extension de l'école (Rattachée commune)
- 3 Chemin pédestre (Généraliste commune)

Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123.1-7 (valeur)

Equipos boisés classés

* Mémoires traditionnelles du Mansou mouk.

PLAN LOCAL D'URBANISME

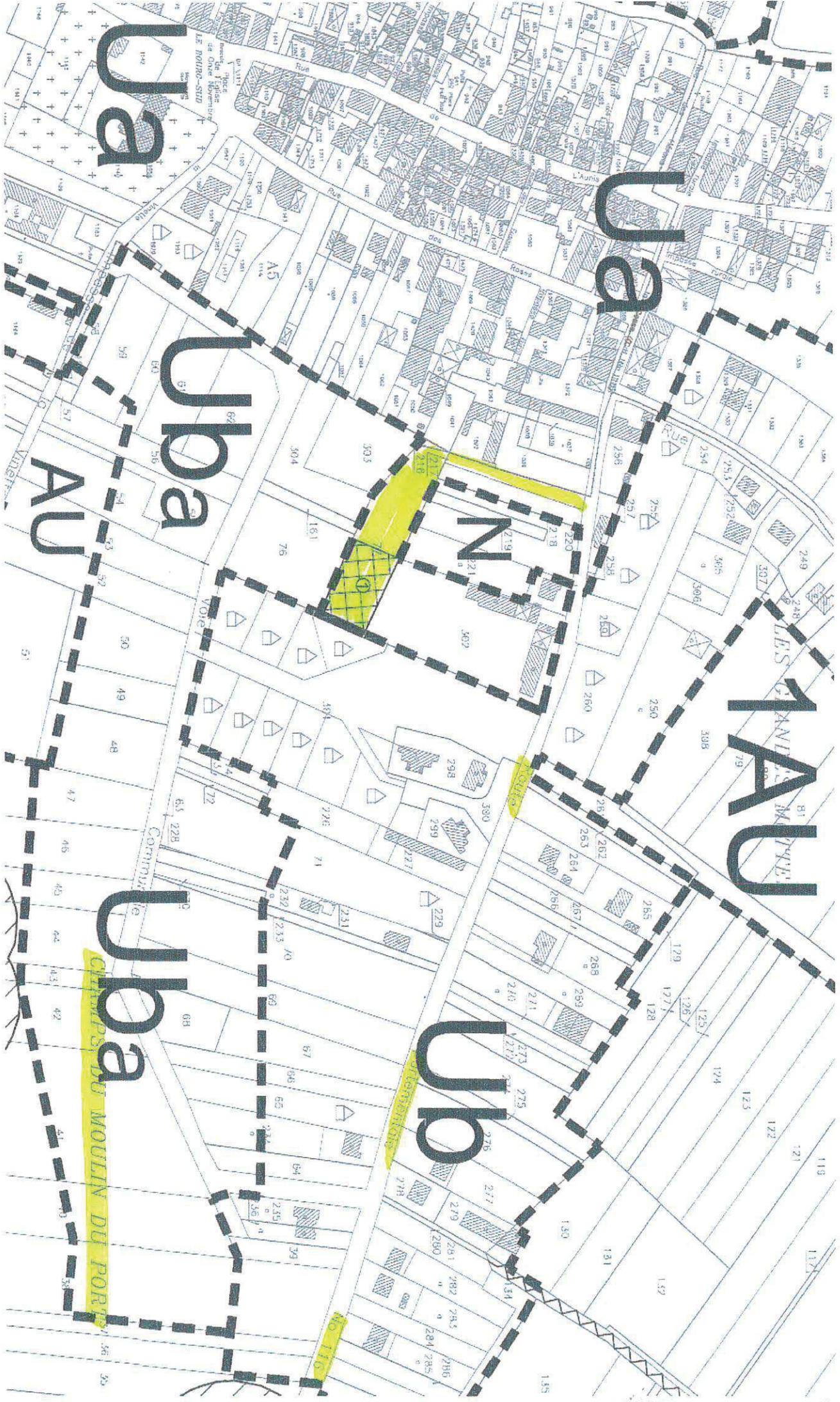
Revision n°1
Plan n°3 Règlement
Document graphique
Document d'implémentation

Le bourg

DATE DEBUT	7 Mars 2024	DATE FIN	15 Mars 2024
DATE DEBUT	16 Mars 2024	DATE FIN	22 Mars 2024
DATE DEBUT	23 Mars 2024	DATE FIN	29 Mars 2024
DATE DEBUT	30 Mars 2024	DATE FIN	05 Avril 2024
DATE DEBUT	06 Avril 2024	DATE FIN	12 Avril 2024



PIÈCE N°3



PIECE N°4

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - HABITAT

COMMUNAUTE DE TAUGON

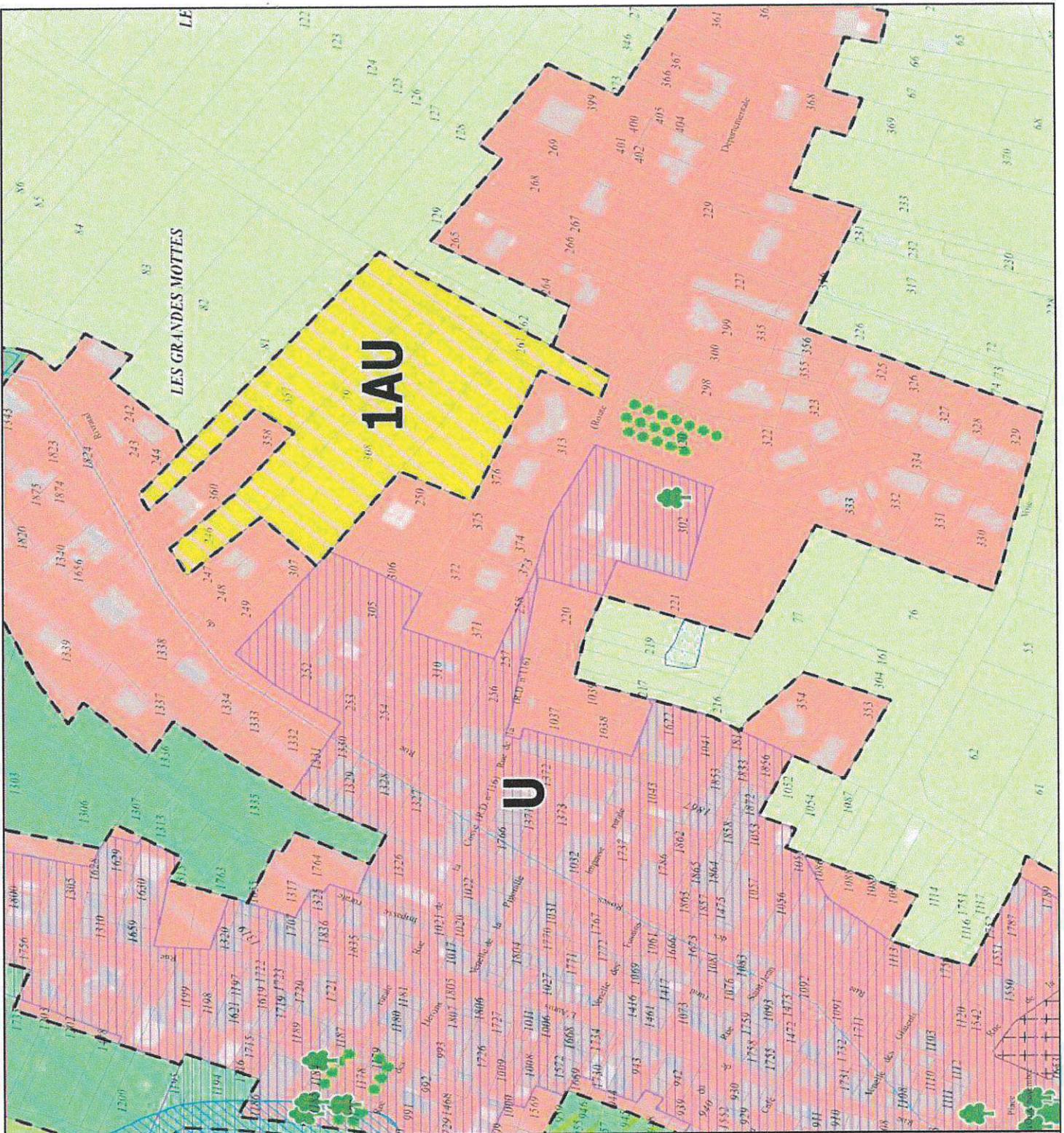


RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE

Approuvé par le conseil communautaire, le ...

PLAN N° 1/1	ELABORATION	MODIFICATIONS	REVISIONS
ECHELLE 1/2000			

CONCEPTION: ...
 DRESS: ...
 URBISIG



Légende

ZONES URBAINES

- U Zone urbaine
- UE Zone urbaine à vocation d'équipement

ZONES A URBANISER

- AU Zone à urbaniser à court terme à vocation résidentielle

ZONES AGRICOLES

- A Zone agricole

ZONES NATURELLES

- IN Zone naturelle
- INP Zone d'équipement pour le développement préférentiel des énergies renouvelables
- INP Zone naturelle protégée
- INP Zone naturelle protégée
- INP Zone naturelle protégée portant un projet spécifique

ELEMENTS GRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES

- Secteur remarquable protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Cours d'eau et habitats remarquables protégés au titre de l'article L151-22 du code de l'urbanisme
- Emplacement réservé
- Nécessaires bouquiers remarquables au titre de l'article L151-20 du code de l'urbanisme
- Secteur remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Zone humide protégée au titre de l'article L151-22 du code de l'urbanisme
- Zone exceptionnellement inondable
- Alignedement d'arbres protégé au titre de l'article L151-22 du code de l'urbanisme
- Rue remarquable protégée au titre de l'article L151-22 du code de l'urbanisme
- Arbre remarquable protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Bâtiment susceptible de changer de destination (logement) au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme
- Immeuble remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Par : INDIVISION BALLANGER
Représentée par Monsieur Jean Jacques BALLANGER

CU 017439 18 C0023

Demeurant à :
80 rue de la Venise Verte
85420 OULMES

Déposé le : 17/07/2018

Cadastré : ZD217, ZD77

Superficie : 3 380 m²

(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Sur un terrain sis à :
Champs du Moulin du Port
17170 TAUGON

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Construction de deux bâtiments à usage d'habitation. La surface de plancher de chaque bâtiment à usage d'habitation sera inférieure à 150 m².

Le Maire,

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisé,

Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Taugon approuvé le 07.03.06,

Vu le règlement de la zone Ua du PLU,

Vu l'avis de d'Enedis en date du 07/08/2018,

Vu l'avis de la RESE en date du 24/08/2018,

Considérant le recours gracieux de l'indivision BALLANGER en date du 26 septembre 2018 rappelant le jugement du tribunal administratif de Poitiers n°1 101 234 du 24 octobre 2013 ;

CERTIFIE

RÉPONSE A LA DEMANDE (POUR UNE OPERATION DETAILLEE)

L'opération est **RÉALISABLE (1)**

(1) sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans ce document.

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain objet de la demande est concerné par la servitude suivante :

- Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques.

DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain, objet de la demande, est concerné par le droit de préemption urbain dont le bénéficiaire de ce droit est la commune par délégation de la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

EQUIPEMENTS PUBLICS

ENEDIS	La capacité d'alimentation a été estimée à 12kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets de particuliers. Aucune contribution financière n'est due par la CCU. Il sera nécessaire de prévoir une extension de privée d'environ 128 mètres.
RESE	Une canalisation d'eau potable ainsi qu'un réseau gravitaire assainissement sont existants rue de la Cosse. Les branchements seront réalisés en limite de voie publique. Le pétitionnaire demandera auprès des services de RESE un devis de raccordement aux réseaux publics. Le pétitionnaire veillera à ne pas créer en domaine privé des ouvrages qui par leur positionnement altimétriques serviraient d'exutoire en cas de mise en charge du réseau public gravitaire d'assainissement. Le permis de construire est susceptible d'être assujéti à la PFAC.

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation.

FISCALITÉ APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DU PRÉSENT CERTIFICAT :

- Taxe d'Aménagement :
- ✓ Part communale (taux de 5 %)
- ✓ Part départementale (taux de 2,5 %)
- Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001), (taux de 0,4 %)

TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGÉS A L'OCCASION DE L'OPÉRATION :

- CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS :
 - Participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme)

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Tout projet de construction devra se conformer au **règlement de la zone Ua du PLU**.
Le Conseil départemental devra donner son accord pour l'accès à la parcelle depuis la RD 116.

Conformément à la Loi LCAP n° 2016-925 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, promulguée le 07.07.2016, le seuil du recours obligatoire à un architecte est à 150 m².

Conformément au Décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016 relatif à des dispenses de recours à un architecte a été publié au JO du 16 décembre 2016. Il fixe à 150 mètres carrés le seuil au-delà duquel les personnes physiques sont tenues de recourir à un architecte lorsqu'elles édifient ou modifient des constructions, à l'exception des constructions à usage agricole.

Conformément à l'article R. 431-16 i) du Code de l'Urbanisme, le permis de construire devra être complété par le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique (obligation depuis le 1^{er} janvier 2013).

Conformément au décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010, le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée).

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

Demande de : Permis de Construire – Déclaration Préalable – Permis de Démolir – Permis d'Aménager

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende en application de l'article L. 480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Fait à Taugon

Le 26 septembre 2018

Gérard BOUHIER



Transmis au contrôle de la légalité le :

Notification au pétitionnaire le : 26/09/2018

Remis en main propre

Signature du pétitionnaire

Transmise par courrier (Recommandé avec AR)

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).



PIÈCE 5 BIS

*Département de la Charente-Maritime
Mairie de Taugon*

Récépissé.

Je soussigné, Antoine SOBOCINSKI, secrétaire de la mairie de Taugon, certifie avoir reçu ce jour, 24 janvier 2020, de la part de M. BALLANGER, une demande de prorogation du CU n°017 439 18 C0023.

À Taugon, le 24 janvier 2020
Le maire, Gérard BOUHIER



Pièce 5Bis

Indivision BALLANGER
Représentée par BALLANGER Jean Jacques
80, rue de la Venise Verte
85420 OULMES

Oulmes, le 23 janvier 2020

Commune de TAUGON
1, rue du Marais
17170 TAUGON

Lettre déposée contre récépissé

OBJET : Demande de prorogation du certificat d'urbanisme
N° CU 017 439 18 C0023 - délivré le 26 septembre 2018
Terrain cadastré ZD 217 et ZD 77
Champs du Moulin du Port - 17170 - TAUGON

Monsieur le Maire,

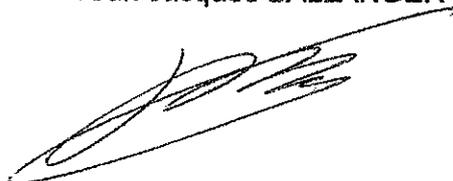
Nous vous remercions de bien vouloir proroger la validité du certificat d'urbanisme N° CU 017 43918C0023 délivré le 26 septembre 2018 concernant la construction de 2 habitations sur notre terrain cadastré ZD 217 et ZD 77 situé Champs du Moulin du Port - 17170 - TAUGON.

La présente demande de prorogation est formulée en double exemplaire.

Nous annexons à ce courrier la copie du certificat d'urbanisme N° CU 017 43918C0023 délivré le 26 septembre 2018.

Nous restons dans l'attente de vous lire et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Pour l'Indivision BALLANGER
Jean Jacques BALLANGER



PIÈCE N° 5

A.R. PREFECTURE

017-211704390-20140424-PC14C0002-RI
Regu le 28/04/2014



Mairie de Taugon
1, rue du Marais
17170 TAUGON

05 46 09 76 15
taugon@mairie17.com

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

4

Service instructeur :

Affaire suivie par :
Elise LEGRIS
05 46 68 84 85
elise.legris@aunisatlantique.fr

référence dossier

N° PC 017 439 14C 0002

Surface de plancher créée :
160 m²

Nature des travaux : construction
d'une maison d'habitation à usage
locatif

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 30 janvier 2014 et complétée le 24 février 2014

Par :	Indivision BALLANGER
Demeurant à :	80, rue de la Venise Verte 85420 OULMES
Représenté par :	M. BALLANGER Jean-Jacques
Pour :	Construction d'une maison d'habitation à usage locatif
Sur un terrain sis à :	Champs du Moulin du Port 17170 TAUGON
Références cadastrales :	ZD n° 77 et 217 – 3 380 m ²

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants et L. 600-2,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Taugon approuvé le 07.03.06,
Vu le règlement de la zone Ua du PLU,
Vu l'arrêté du 01.08.2006, modifié par l'arrêté du 30.11.2007, fixant les obligations applicables à la construction des maisons individuelles destinées à être louées, mises à disposition ou vendues (sauf MI construite pour le propre usage du maître d'ouvrage),

A.R. PREFECTURE

017-211704390-20140424-PC14C0002-AI
Regu le 28/04/2014

Vu le permis de construire n° PC 017 439 10A 0014 refusé le 19.01.11,
Vu le certificat d'urbanisme n° CU 017 439 12C 0001 délivré le 21.01.13,
Vu le jugement du Tribunal Administratif en date du 24.10.13,
Vu l'avis favorable de la Direction des Infrastructures Départementale en date du 26.02.14, joint au présent arrêté,
Vu l'avis d'Electricité Réseau Distribution France en date du 28.02.14, joint au présent arrêté,
Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement Rural en date du 01.04.14, joint au présent arrêté,

Considérant que le projet respecte notamment l'article Ua 3 du règlement du PLU, voirie et accès,

Considérant que le projet respecte notamment l'article Ua 7 du règlement du PLU, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Considérant que le projet respecte notamment l'article Ua 10 du règlement du PLU, hauteur maximale des constructions,

Considérant les pièces présentées à l'appui de la demande de permis de construire.

ARRÊTEArticle 1 :

Le permis de construire est accordé pour l'objet décrit dans la demande susvisée.

Ledit permis est assorti des prescriptions suivantes :

- Conformément à l'article Ua 4 du règlement du PLU, desserte par les réseaux : « Les eaux pluviales doivent être collectées sur le terrain. »
- Conformément à l'article Ua 11 du règlement du PLU, aspect extérieur et aménagement de leurs abords : « Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au-dessus du niveau de l'axe de la voie. »
- Conformément aux dispositions applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 01.01.07 ; à l'issue des travaux soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fait établir par un contrôleur technique ou architecte (à l'exclusion de celui qui a conçu le projet) une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables. L'attestation est jointe à la DAACT.

Article 2 :

ERDF a instruit la demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessaire pour le projet. Compte tenu du type de projet, la réponse est basée sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé. Sur la base des hypothèses retenues, aucune contribution financière n'est due par la commune à ERDF.

Pour information : la parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2011.

PIÈCE N° 5

A.R. PREFECTURE

017-211704390-20140424-PC14C0002-AI
Regu le 28/04/2014

Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ERDF pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Article 3 :

Le dossier ne précisant pas les besoins électriques à satisfaire, la réponse est du SDEER est conçue pour une habitation de taille moyenne – 12 kVA.

La desserte nécessite la construction d'un réseau public d'électricité sur le domaine public.

- Longueur : 10 ml
- Délai de réalisation prévisionnel : 6 mois

L'unité foncière est desservie par le réseau. Par rapport au projet, une extension de réseau sur le domaine public jusqu'à l'accès commun (ZD 217) est nécessaire. Celle-ci peut être mis à la charge du pétitionnaire au titre de l'équipement propre. La contribution relative à l'extension nécessaire sur le domaine public est estimée à 1 300€ HT.

En outre, une extension de réseau conforme à la norme NF C14-100 doit être réalisée par cet accès. Cette extension sur le domaine privé sera de fait à la charge du pétitionnaire et est à solliciter auprès du syndicat.

Article 4 :

Conformément au décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée), toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.



Le 28 Avril 2014
le Maire Gerard BOUHIER

Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Pour information, le projet est assujéti à la Taxe d'Aménagement (part communale : taux 5% - part départementale : taux 2%) & à la RAP (redevance d'archéologie préventive : taux 0.4%) dont le montant global vous sera communiqué ultérieurement.

Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois seront prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'Arrêté Préfectoral du 10.06.02.

A.R. PREFECTURE

017-211704390-20140424-PC14C0002-AI
Regu le 28/04/2014

PIÈCE N° 6

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **DELAYS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision.

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L. 241-1 et suivants du Code des Assurances.

AUNIS ATLANTIQUE - PLUI
Dents Creuses et Extensions
10-10-2019

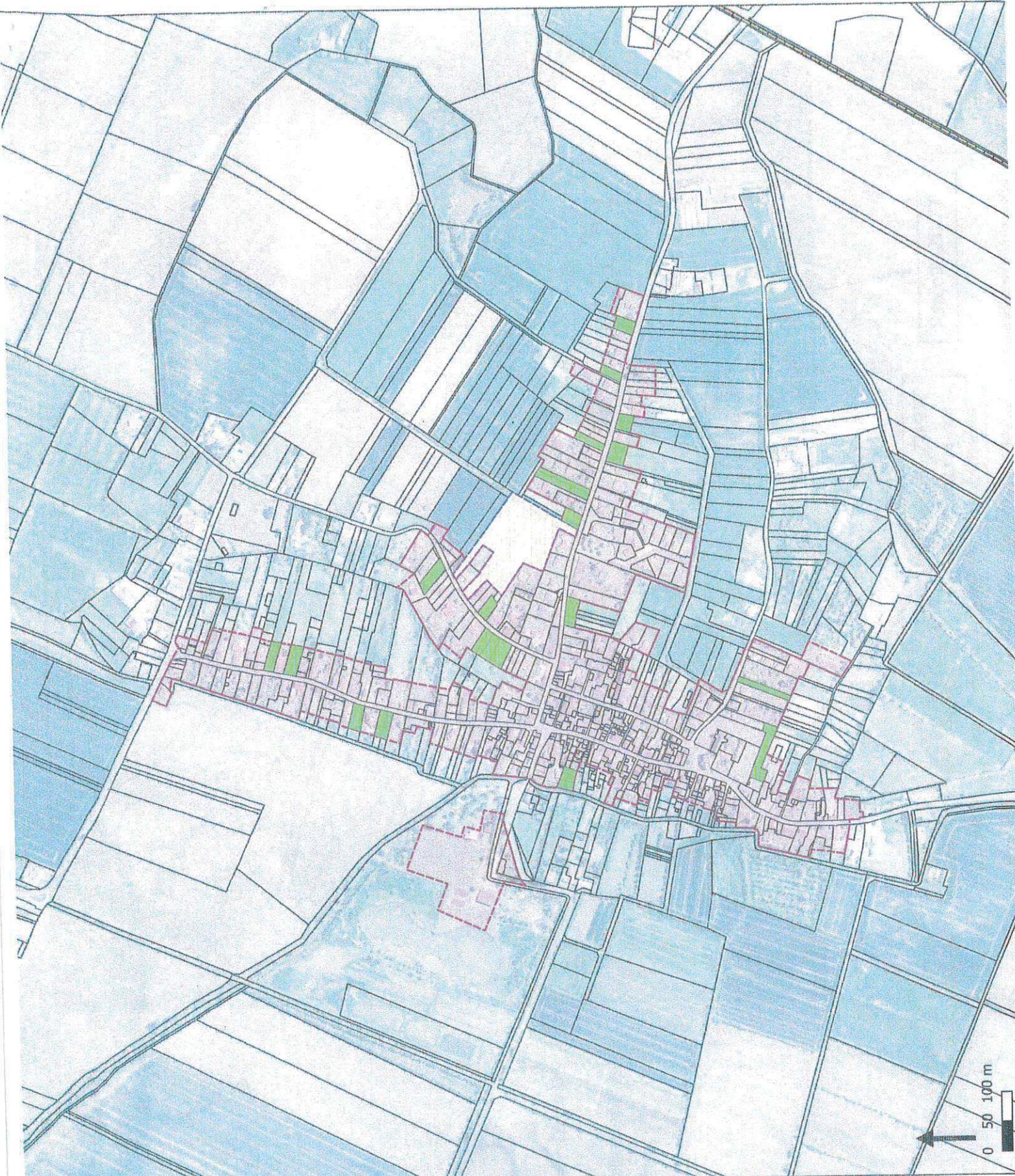
TAUGON
Bourg

PIÈCE N° 7

Légende

-  Limites commune
-  Enveloppes urbaines - Zones U
- Dents creuses**
-  Dents creuses mobilisables
- Extensions par destination :**
-  ECONOMIE
-  EQUIPEMENT
-  HABITAT
-  HEBERGEMENT
-  SANTE
-  TOURISME

0 50 100 m



Pièce n° 2 Bis

TAUGON

Bourg

- Légende**
-  Limites commune
 -  Enveloppes urbaines - Zones U
 - Dents creuses**
 -  Dents creuses mobilisables
 - Extensions par destination :**
 -  ECONOMIE
 -  EQUIPEMENT
 -  HABITAT
 -  HEBERGEMENT
 -  SANTE
 -  TOURISME



Parcelle ZD 217
Dent creuse
mobilisable

Parcelle ZD 77



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

Chemin :

Code de l'urbanisme

- ▶ Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat
 - ▶ Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme
 - ▶ Titre V : Plan local d'urbanisme
 - ▶ Chapitre Ier : Contenu du plan local d'urbanisme
 - ▶ Section 3 : Le règlement
 - ▶ Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière

Article R151-22

- ▶ Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Liens relatifs à cet article

Codifié par:

Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Anciens textes:

Code de l'urbanisme - art. R*123-7, alinéa 1 (Ab)

Créé par: Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

PIÈCE N°8

Observation n°207 (Mairie de Saint-Sauveur d'Aunis)

Déposée le 02 Décembre 2020 à 10:07

Par HERAUD / DUBOIS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

ST SAUV R9

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

① M^{me} HÉRAUD VALÉRIE / M^{me} DUBOIS LAURENT

13 RUE DONOUCIN CORNEAU 17560 ST SAUVEUR D'AUNIS.

Nous demandons que la parcelle AC 335 reste constructible !
Inconcevable qu'une parcelle constructible devienne inconstructible
alors que nous avons payé des impôts fonciers depuis + de 30 ans
sur une parcelle constructible !!!

Observation n°208

Déposée le 03 Décembre 2020 à 16:10

Par TURGNE RAPHAEL

12 Rue de l'école

17540 Angliers

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

Monsieur le Président,

Jeune agriculteur ,au cœur de la commune d'Angliers, je dénonce le projet d'urbanisation de la zone prévue sur le Fief des Basseuilles.

En effet plusieurs aspects vont impacter mon exploitation: - j'exploite les parcelles qui entourent le projet ce qui au vue de la réglementation agricole (ZNT) réduira de façon conséquente ma surface à exploiter.

-sur le plan de la circulation ,si les voiries rurales sont une nouvelle fois utilisées par la circulation urbaine ,je serais entravé dans le bon fonctionnement de mon travail .

La terre agricole est une terre nourricière qu'il nous faut protéger ainsi que ses acteurs de terrain.

Je vous prie d'agrèer Monsieur le Président de mes considérations les meilleurs.

Observation n°209 (Mairie de Saint-Sauveur d'Aunis)

Déposée le 02 Décembre 2020 à 11:00

Par JANNAU Bernard

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

ST SAUV R10

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

(10) Bernard JANNAY: Déposé une lettre explicative et un plan du terrain concerné. le 21/12/2020.

Bernard JANNAU
40 rue de Saintonge
17540 SAINT SAUVEUR D'AUNIS

Le 24 novembre 2020

Objet : PLUI (Enquête Publique)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai bien pris connaissance du PLUI de fin 2019 et je me permets une observation que je vous demande de prendre en compte lors de l'enquête publique en cours.

J'ai acheté en 1973 un terrain constructible cadastré ZH n° 106 à l'époque et maintenant n° 59.

En 1974, j'ai obtenu un permis de construire pour ma maison qui a été réalisée dans les années suivantes.

En 1980, j'ai construit un garage dans le fond du terrain, toujours avec un permis de construire.

En 2008, j'ai eu un permis de construire pour l'agrandissement de ce garage qui va jusqu'à la limite SUD de mon terrain.

La nouvelle limite de constructibilité qui est prévue amputerait donc mon terrain d'environ un tiers de sa surface et de plus mon garage se retrouverait dans une zone non constructible.

En 2017, j'ai réglé ma succession, et l'estimation de mon bien a été faite en tenant compte du fait que ce terrain était constructible sur sa surface totale avec les frais correspondants... pour moi ce serait donc la double peine.

Je tiens à signaler que ce terrain est entièrement clos et qu'il ne sera jamais possible de le transformer en terrain agricole.

En espérant que cette observation aura retenu toute votre attention et sera bien prise en compte avant approbation du PLUI.

Soyez assuré Monsieur le Commissaire Enquêteur de toute ma considération.

Bernard JANNAU



40 r de saintonge, 17540 Saint-Sauveur-d'Aunis



0109

0059

006

0058

0097

Observation n°210 (Mairie de Saint-Sauveur d'Aunis)

Déposée le 02 Décembre 2020 à 16:14

Par TOUZALIN Daniel

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

ST SAUV R11

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

11) Daniel et Hélène TOUZAN 21 Rue de Saintouge Saint Saut
Le terrain U jouxtant notre parcelle AB 573
ne devrait pas être constructible car il est enclavé
et n'est pas accessible. *PL*
pour la réalisation d'un lotissement

Observation n°211 (Email)

Déposée le 01 Décembre 2020 à 08:07

Par Jean Coulay

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Andilly

Observation:

Bonjour,

Comme convenu mon compte rendu d'entretien avec une copie à Mr le Maire

CDLT

Jean Coulay

<https://www.avast.com/sig-email?utm_medium=email&utm_source=link&utm_campaign=sig-email&utm_content=webmail>

Garanti

sans virus. www.avast.com

<https://www.avast.com/sig-email?utm_medium=email&utm_source=link&utm_campaign=sig-email&utm_content=webmail>

<#DAB4FAD8-2DD7-40BB-A1B8-4E2AA1F9FDF2>

3 documents joints.

Observation n°212 (Email)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 15:08
Par Océanis Avocats

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Jean de Liversay

Observation:

A l'attention de M. Le Président de la commission d'enquête

Cher Monsieur le Président,

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations dans la pièce ci-jointe.

Ces dernières vous sont également adressées ce jour par LRAR.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Cordialement,

Hélène Viel

Avocat

Barreau de La Rochelle-Rochefort

4 rue Louis Tardy
Bâtiment Fief Nouveau - lot 101
17140 LAGORD

Tel : 09.81.10.35.27

Courriel: contact@oceanis-avocats.fr

Site internet : <http://www.oceanis-avocats.fr>

Le contenu de ce message est couvert par le secret professionnel. En cas de réception par une autre personne que celle à laquelle ce message est destiné, merci de nous le signaler par mail et/ou téléphone et de ne pas détruire le message (afin de déterminer les raisons de cette erreur). La violation du secret professionnel et la violation du secret de la correspondance sont pénalement sanctionnées.

This message is legally privileged. If this message is received by any other person than its addressee, thank you to report us by mail and / or phone, and to keep this mail in order for us determine the reasons of this problem. Violation of professional and mail duty of confidentiality is criminally charged.

2 documents joints.

Oceanis Avocats

Communauté de communes AUNIS ATLANTIQUE
A l'attention de M. le Président de la commission d'enquête
113 route de La Rochelle
17230 MARANS

Par courriel : enquete-publique-2140@registre-dematerialise.fr

Lagord, le 3 décembre 2020

N/Réf : 2020-191 BAUDOUIN / CDC AUNIS ATLANTIQUE

Objet : Observations relatives au zonage des parcelles cadastrées section ZW n°61 et D n°2837

Monsieur le Président,

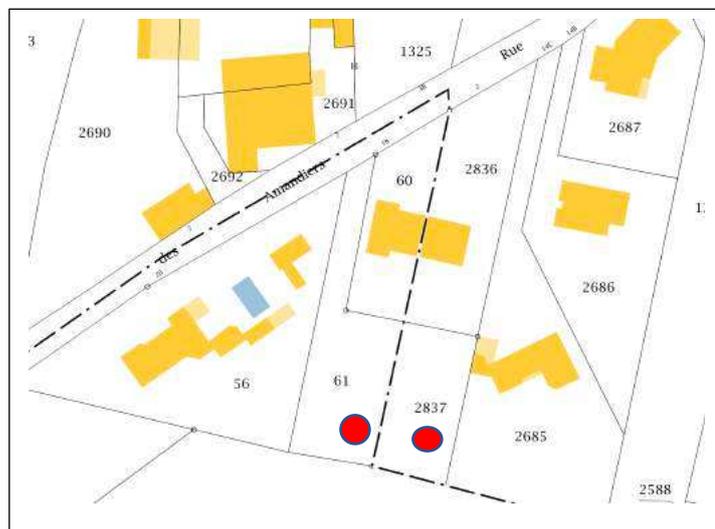
Je me permets de venir vers vous en qualité de Conseil de Madame BAUDOUIN dans le cadre de la procédure d'adoption du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes AUNIS ATLANTIQUE.

I- Rappel des faits :

Madame Fabienne BAUDOUIN est propriétaire des parcelles cadastrées **section ZW n°61 et D n°2837** respectivement situées aux numéros 18 et 2 de la rue de l'Amandier sur la commune de SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY.

Ces parcelles sont issues de divisions cadastrales comme suit :

- Parcelle cadastrée ZW n°55 divisée en parcelles ZW n°60 et 61 ;
- Parcelle cadastrée D n°1397 divisée en parcelles D 2836 et 2837.



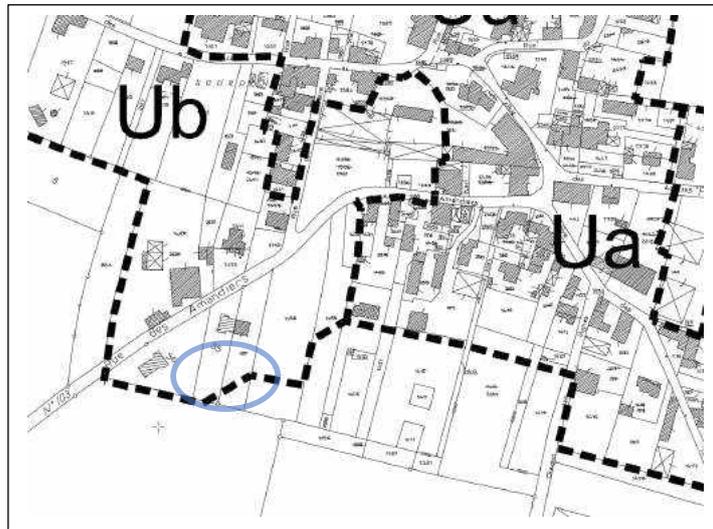
Parc Atlantech Bas Carbone - 4 rue Louis Tardy - Bât. Fief Nouveau - 17140 LAGORD

Tél. : 09 81 10 35 27 - Mail : contact@oceanis-avocats.fr

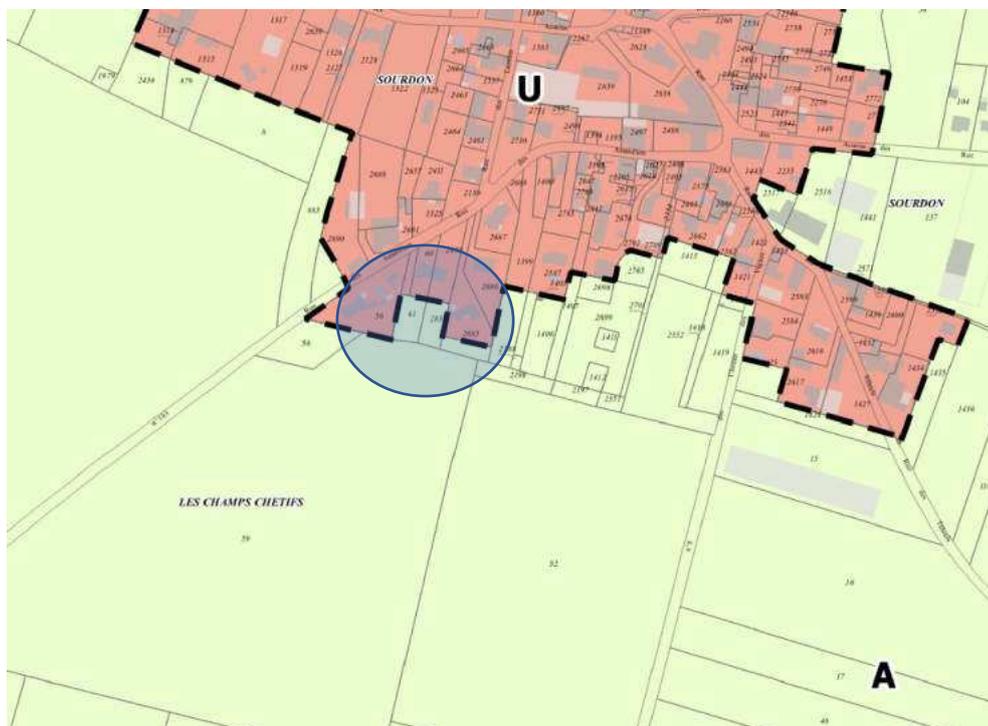
N° SIRET : 842 486 334 00019

www.oceanis-avocats.fr

A ce jour et au regard du Plan Local d'Urbanisme actuellement applicable, les parcelles cadastrées section **ZW n°61** et **D n°2837** sont situées en zone **Ub** autorisant, par définition, la réalisation de constructions sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables :



Or, à ce jour, il ressort de l'étude des documents graphiques du PLUi en cours d'adoption, que ces parcelles seraient amenées à être classées en zone Agricole :



Cette modification amène Madame BAUDOUIN à vous faire part des observations suivantes et, par suite, à solliciter votre avis sur ces points.

II- Sur l'illégalité du classement des parcelles ZW n°61 et D n°2837 en zone A :

A. En droit

Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction.

Le Conseil d'État rappelle régulièrement que, pour déterminer le parti d'aménagement à retenir, ce zonage doit tenir compte :

- de la situation existante et de l'affectation des terrains ;
- et des perspectives d'avenir.

Conformément aux dispositions de l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme :

« les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

A contrario, les dispositions de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme précisent que :

« les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

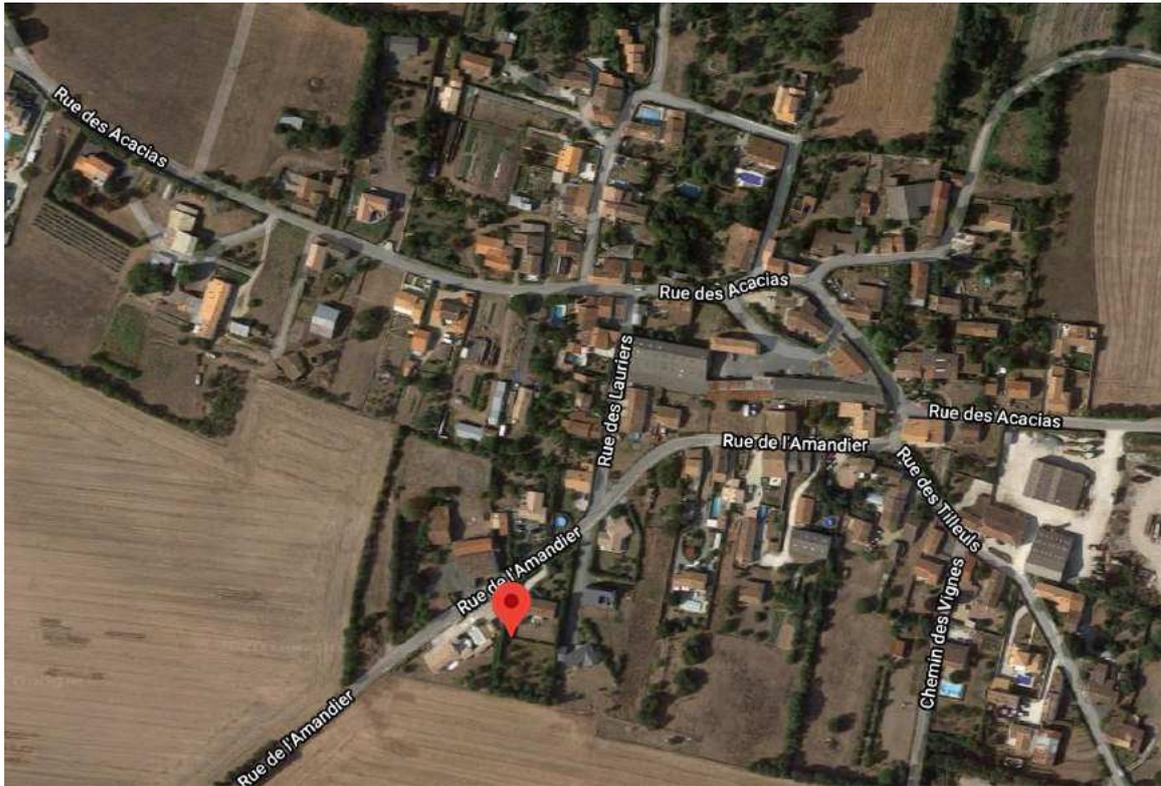
Si les auteurs des PLUi ne sont pas uniquement liés par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, il reste que leur appréciation peut cependant être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts (*CE, 23 mai 1982, n° 52384, SA Charvo*).

En ce sens, le Conseil d'Etat a conclu à l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation pour des parcelles situées à proximité d'une zone en cours d'urbanisme et de nombreuses constructions, pourtant classées en zone agricole (*CE, 1^{er} décembre 1993, n°112948, Martinez*).

B. En l'espèce

Force est de constater que les parcelles cadastrées ZW n°61 et D n°2837 sont cerclées par une zone urbaine à l'ouest, au nord et à l'est.

La vue aérienne des lieux permet de s'en rendre compte et de constater que l'espace agricole n'existe en réalité qu'en limite Sud desdites parcelles.



Par conséquent, il apparaît totalement incohérent de les faire basculer en zone Agricole alors même que leur caractère urbain est à ce jour reconnu par le PLU actuellement applicable.

Au surplus, pour bénéficier du classement agricole, une zone doit présenter un « *potentiel agronomique, biologique ou économique* » (art. R. 151-22 précité).

Rien de tel pour les parcelles appartenant à la requérante.

Comme il peut être observé sur la photographie aérienne ci-dessus, leurs parcelles bordent effectivement un champ mais en sont totalement exclues. D'autant plus que des constructions les bordent de part et d'autre.

Ainsi, les assimiler au même zonage que le champ situé en limite Sud constitue une erreur d'appréciation.

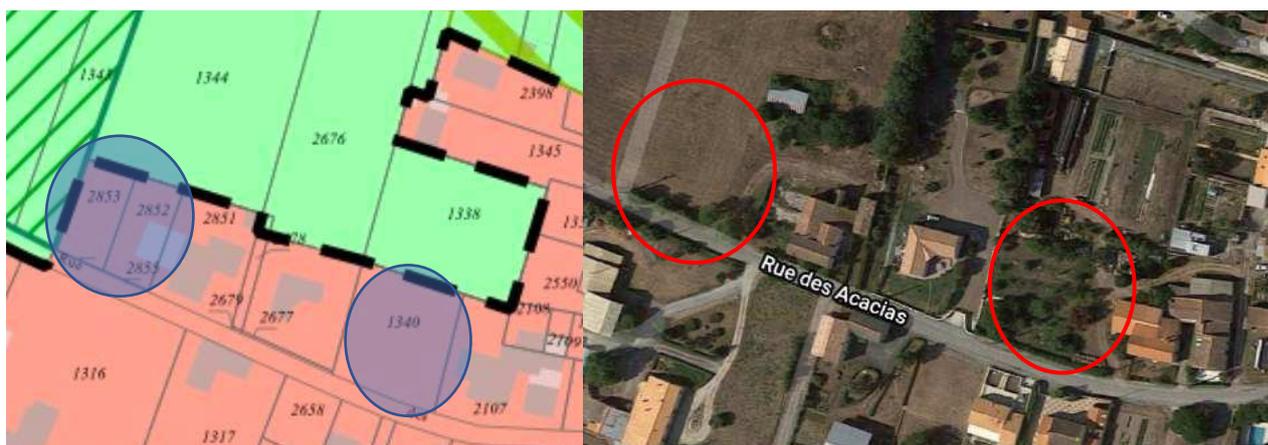
D'ailleurs, à de nombreux autres endroits de la commune, des parcelles bordant des champs bénéficient d'un zonage en zone U dans le règlement graphique du futur PLUi.

Tel est notamment le cas :

- des parcelles D 2799 et 2800 :



- des parcelles 1340 – 2852 - 2853 :



- Ou encore des parcelles 2689 et 2690 :



- **Sur la plus-value du projet pour l'ensemble de la communauté :**

Pour mémoire, le lieudit de Sourdon se situe à 3 km de la rocade menant d'une part à La Rochelle, et d'autre part à Niort, le plaçant donc sur un axe privilégié.

Dans le rapport de présentation du PLUi, ses auteurs concluent aux constats suivants :

À partir des années 2000, l'intercommunalité croît démographiquement de manière significative. Après à une période de stabilité, le territoire connaît un renouveau démographique avec un apport important de population qui emménage sur le territoire. De la même manière que pour la première période, suite à l'arrivée de nouvelles populations, le solde naturel va augmenter.

Cette période est alors une période de périurbanisation qui touche des territoires de plus en plus éloignés géographiquement de La Rochelle. Cette prolongation de la périurbanisation dans des territoires plus éloignés s'explique par différents facteurs. Il y a tout d'abord une dynamique de « retour aux sources », de volonté de vivre à la campagne. Couplé à cette volonté, le prix du foncier détermine l'accession à la propriété étant plus élevé à proximité des pôles urbains, l'éloignement géographique devient une obligation pour les ménages plus modestes. Enfin, la réduction des temps de distances (voie rapide, train, etc.) permet aux ménages de conserver leur travail tout en s'éloignant de ce dernier.

L'arrivée importante de personnes sur Aunis Atlantique met en question l'adaptabilité des territoires. Au-delà du logement, l'accueil des populations implique la mise en place d'équipements et d'infrastructures pour répondre aux besoins et attentes.

En 2013, la population du territoire atteint environ 28000 habitants.

En 2019, la population est de 29 560 habitants.

En quête d'un habitat plus paisible et spacieux, les citoyens se dirigent désormais naturellement vers les communes autres que la Ville-Centre.

C'est la raison pour laquelle la commune de SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY et la communauté de communes AUNIS ATLANTIQUE doivent tenir compte des perspectives d'avenir des parcelles **ZW n°61** et **D n°2837**.

En conservant leur zonage urbain, les personnes publiques répondraient à deux objectifs :

- D'une part, ne pas entraver le principe de limitation de l'étalement urbain puisque les parcelles ZW n°61 et D n°2837 sont déjà classées en zone urbaine ;
- D'autre part, offrir aux nouveaux habitats des perspectives de logement en densifiant les zones déjà urbanisées auxquelles les parcelles ZW n°61 et D n°2837 appartiennent de fait.

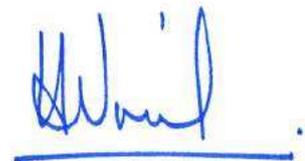
Pour l'ensemble de ces raisons, Madame BAUDOUIN sollicite la redéfinition du zonage projeté dans le cadre de l'adoption du PLUi sur ses parcelles ZW n°61 et D n°2837 afin que ces dernières conservent leur caractère constructible.

Vous souhaitant bonne réception des présentes observations,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations les plus respectueuses.

Aurélien BOULINEAU
Avocat
Barreau de La Rochelle-Rochefort

Hélène VIEL
Avocat
Barreau de La Rochelle-Rochefort



Observation n°213 (Mairie de Saint-Sauveur d'Aunis)

Déposée le 02 Décembre 2020 à 10:26

Par DRAPEAUD / COUADIER

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

ST SAUV R12

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

(12) Mme DRAPEAUD Odette / Mme COUADIER Isabelle

7 Rue de la Roulerie 17540 St Sauveur d'Arnis

Dans les parcelles 505, 507 et 480 qui nous appartiennent, nous souhaitons que ces parcelles soient classées en zone naturelle et qu'elles sortent de la zone à vocation - En effet, les parcelles 505 et 507 sont des parcelles qui ont été arborées depuis des décennies, elles contiennent des arbres centenaires, des arbres fruitiers et des arbustes d'ornement - Les arbres sont immenses et on peut en dénombrer une centaine - Ces parcelles représentent un poumon vert au sein du village et elles ont également un caractère inestimable pour notre famille, très attachée à ces terres -

La parcelle 480 est une terre agricole où se trouvent actuellement des moutons -

Observation n°214 (Mairie de Saint-Sauveur d'Aunis)

Déposée le 02 Décembre 2020 à 11:32

Par DRAPEAUD / COUADIER

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

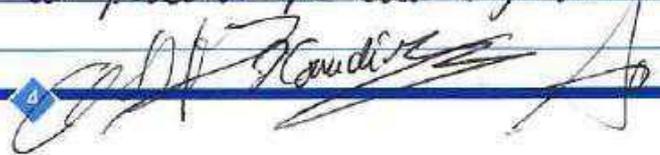
Observation:

ST SAUV R13

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

13) En tant que propriétaire des ces mêmes parcelles, et en tant qu'enseignant au Collège de Cougen, je souhaiterais émettre des réserves sur cette urbanisation à outrance. En effet, l'infrastructure autour de cette urbanisation ne suit pas. J'enseigne au Collège de Cougen depuis 20 ans et le collège accueille de plus en plus d'élèves alors que son infrastructure n'a pas évolué. Il y a 20 ans, le collège était accueillant et contenait moins de 500 élèves. Actuellement, il est saturé avec pratiquement 800 élèves, pour une superficie identique (sans compter les préfabriqués). Je ne comprends pas qu'on puisse urbaniser sans penser aux capacités d'accueil des familles de jeunes enfants, sans réfléchir qu'on ne peut accepter d'"enrasser" des enfants dans des établissements trop petits avec tous les problèmes que cela engendre.

 J. H. Koudou

Observation n°215 (Mairie de La Grève Sur Mignon)

Déposée le 02 Décembre 2020 à 10:47

Par ANDRE Thierry / Nathalie

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Grève sur Mignon

Observation:

LA GR R7

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe

1 document joint.

le 2 Dec. 2020

(F) M^r et M^{me} ANNE THOMAS

Propriétaire de la parcelle 57 et 58 terrain constructible
et à aujourd'hui avec le PLU de la parcelle 58 pure non
constructive. Je conteste cette décision.

Ayant acheté il y a 5 ans pour des terrains constructible
et à aujourd'hui il pure en terrain agricole.

zone


Observation n°216 (Mairie de La Grève Sur Mignon)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 10:51

Par CROUILLIERE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Grève sur Mignon

Observation:

LA GR R8

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

Le 3 déc 2020 M et Mme Cravillière

⑧ propriétaire de la parcelle 405 qui va passer
non constructible, je conteste cette décision.
Nous avons acheté ce terrain constructible depuis

5

CF

ne sommes donc pas d'accord. Pays qui a une
partie du terrain passe en parcelle agricole
ce qui fait perdre de la valeur au bien en cas
de revente.

Cravillière

Observation n°217 (Mairie de Ferrières)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 10:11

Par LAPIERRE Pascale

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Ferrières

Observation:

FERR R3

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

③ M^{me} Pascale LAPIERRE dépose un courrier ce jour concernant la parcelle No 1045, dont elle demande un statut de constructibilité sur environ 1000m².
voir courrier joint.



Madame Pascale LAPIERRE
Représentant l'Indivision TRAVERS
10A, rue de la croix de Paille

Ferrières, le 03 décembre 2020

17170 FERRIERES

à

Monsieur le Président de la
Commission d'enquête publique PLUi-H
Communauté de Communes Aunis Atlantique
113, route de La Rochelle
CS 10042

17230 MARANS

Objet : Enquête publique PLUi-H CDC Aunis Atlantique
Demande de modification de zonage sur la commune de Ferrières
Parcelle n° A 1045
PJ - 7 plans

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi-H de la CDC Aunis Atlantique qui se déroule actuellement, nous souhaitons formuler une requête tendant à obtenir la modification du projet soumis à l'enquête, par le rétablissement du classement d'origine de la parcelle cadastrée section A n° 1045.

En effet, cette parcelle A n° 1045, située Fief de Talbat, au nord des parcelles bâties cadastrées section A n° 1269 et n° 1272 et **formant toutes les 3 une même unité foncière** appartenant à l'indivision TRAVERS, était pour partie (environ 1068 m²) classée en zone Ua du dernier PLU datant de 2007 (voir documents joints n° 1-2-3-4 et 5) et pour l'autre partie en zone 1AU. Or, le redécoupage effectué pour le nouveau PLUi-H a supprimé ce classement, pour le remplacer par une zone N et y inclure la totalité de la parcelle n° 1045, formant ainsi **une dent creuse** au milieu d'une zone urbaine bâtie (voir document n° 6).

Ce nouveau classement nous pénalise dans le sens où cela réduit pour nous la possibilité d'extension et d'aménagement du bâti existant situé sur les parcelles n° 1269 et 1272 ainsi que tout projet de construction annexe ou de dépendances sur la partie de la parcelle n° 1045 qui était jusque-là classée en zone Ua,

C'est pourquoi, à défaut d'obtenir le rétablissement en zone 1AU de la parcelle n° 1045, **nous avons l'honneur de solliciter le rétablissement du classement en zone U de la partie de ladite parcelle n° 1045 pour une superficie d'environ 1068 m² (voir le document n° 7- partie hachurée), délimitée au nord par les extrémités nord des parcelles n° 966 (à l'Ouest) et n° 1046 (à l'est), et au sud par les parcelles bâties n° 1269 et n° 1272 formant une même unité foncière de l'indivision.**

Nous vous remercions par avance de bien vouloir étudier notre requête avec la plus grande attention,

Et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération la plus distinguée.

Pour l'Indivision TRAVERS,
Pascale TRAVERS épouse LAPIERRE



PLU Actuel de 2007

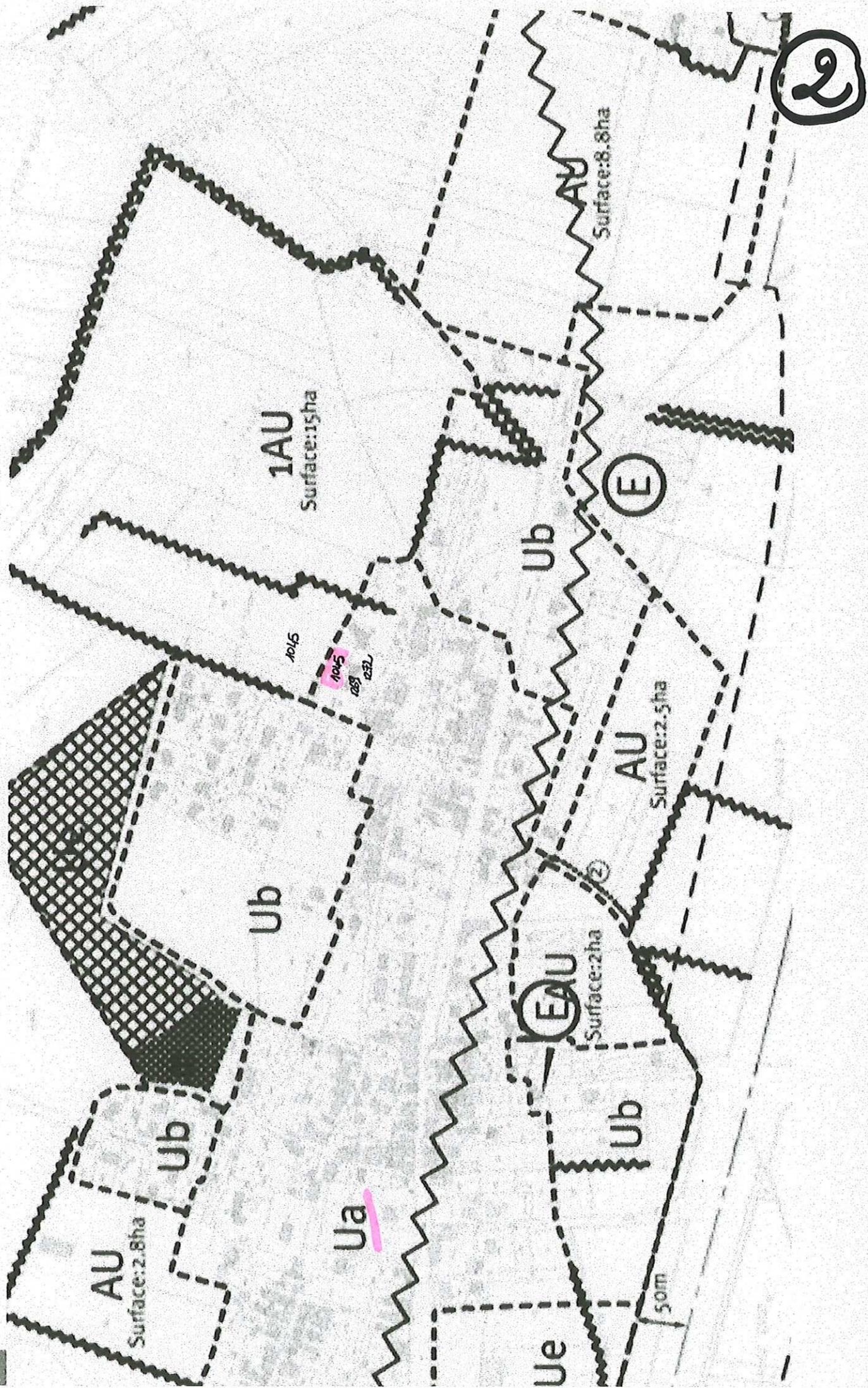
+ Ajouter à



Modifier et créer

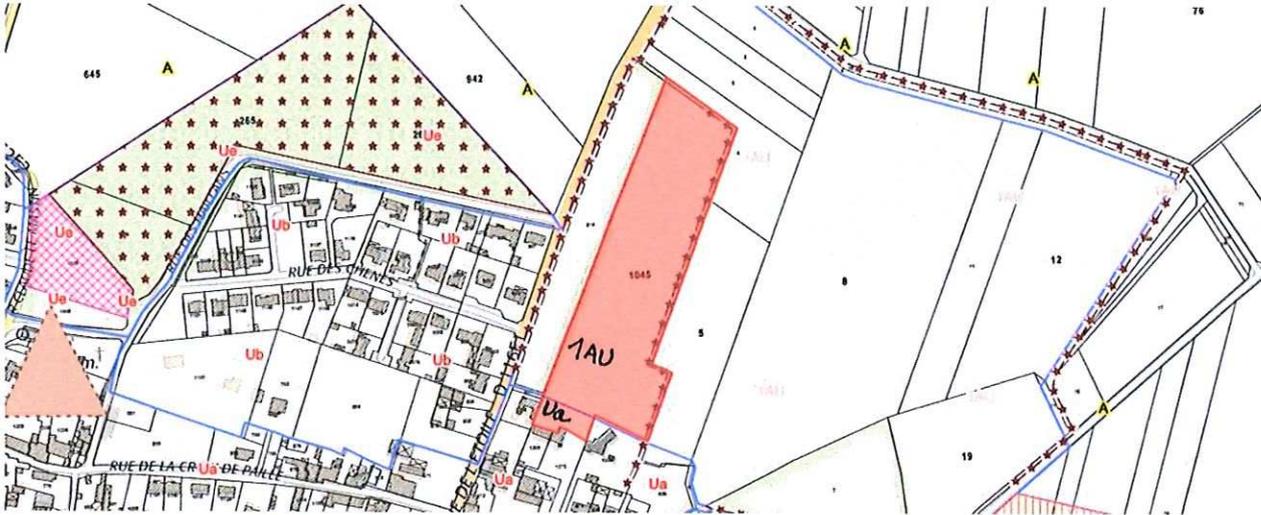


Partager



FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Ferrières - Section 0A - Parcelle 1045



DOCUMENTS D'URBANISME (PLUi, PLU, POS, CC)

Zonage(s)

-  Parcelle classée Ua, Ua : Secteur urbain central en application du règlement
-  Parcelle classée 1AU, 1AU : Secteur à urbaniser à moyen ou Long terme en application du règlement

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Traitement environnemental et paysager

-  Elément de paysage, de patrimoine, point de vue à protéger

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

 Imprimer

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Ferrières - Section 0A - Parcelle 1269



DOCUMENTS D'URBANISME (PLUi, PLU, POS, CC)

Zonage(s)



 Parcelle classée Ua, Ua : Secteur urbain
central en application du règlement

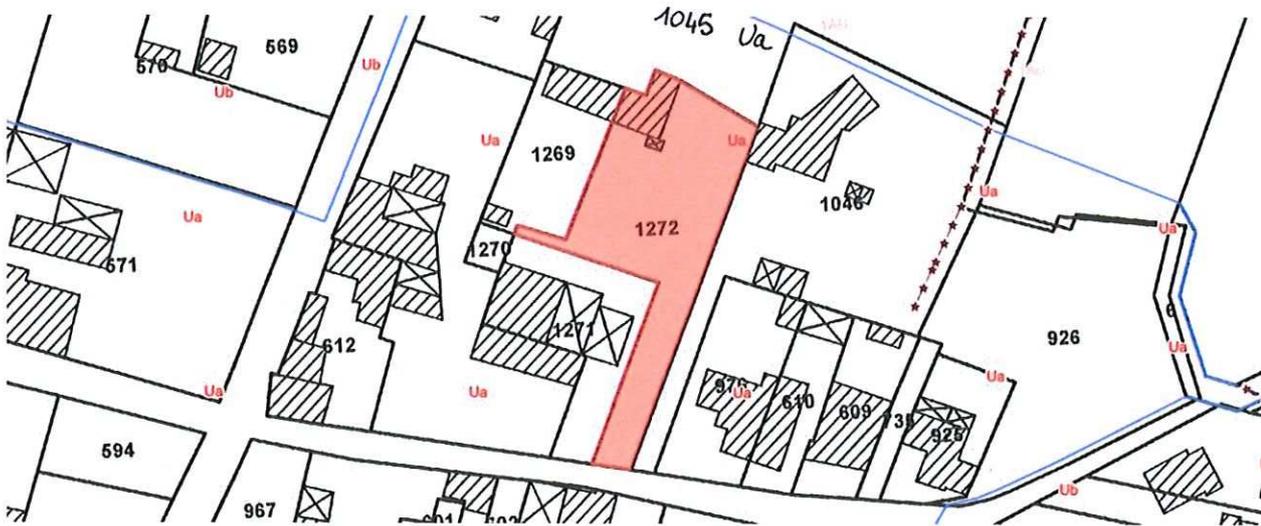
NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

 Imprimer

Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Ferrières - Section 0A - Parcelle 1272



DOCUMENTS D'URBANISME (PLUi, PLU, POS, CC)

Zonage(s)

 Parcelle classée Ua, Ua : Secteur urbain

central en application du règlement

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

 Imprimer

Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

Observation n°218

Déposée le 03 Décembre 2020 à 17:48

Par Drapron Eric

69 La Grande Metairie

17540 ANGLIERS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

Monsieur le Président,

Il serait plus que souhaitable que la future zone à urbaniser (zone des Basseuilles) n'ai aucune sortie ni maisons accolées au chemin rural. Celui-ci étant le dernier chemin que nous pouvons emprunter avec les engins agricoles pour contourner le bourg, qui s'étend de tous les côtés depuis ces 20 dernières années.

Une zone tampon entre la zone à urbaniser et la voirie rurale serait nécessaire.

D'ailleurs il aurait quand même été plus judicieux de finir d'urbaniser le fief des Boulines qui devient difficilement exploitable (ZNT, circulation, nuisances...) plutôt que d'ouvrir une nouvelle zone urbaine sur un grand parcellaire agricole à fort potentiel agronomique.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Président, de mes considérations distinguées.

Observation n°219

Déposée le 03 Décembre 2020 à 18:20

Par Drapron Eric

69 La Grande Metairie

17540 ANGLIERS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

Monsieur le Président,

Propriétaire exploitant de la parcelle ZD13 (situé devant l'école) actuellement classé NE1, je vous demande de la reclasser en zone agricole.

Les parcelles sont déjà assez démembrées et compliquées à exploiter il serait judicieux qu'elles retrouvent leur uniformité.

Depuis 10 ans cette parcelle à destination de poumon vert n'a vu aucun projet se former, du reste ce qui est normal puisque par nature l'agriculture est verte.

Je vous prie d'agréer monsieur le Président de mes considérations distinguées.

Observation n°220

Déposée le 03 Décembre 2020 à 18:43

Par Drapron Eric

69 La Grande Metairie

17540 ANGLIERS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Marans

Observation:

Monsieur le Président,

Membre du bureau du syndicat hydraulique du Nord-Aunis (SYNA), je trouve irréaliste le projet NGV à cet endroit (Marais de l'Arceau).

Cette parcelle est en zone inondable et inondée fréquemment du reste elle est assainie par pompage durant 8 mois de l'année.

De plus ce territoire est lié par un contrat de marais avec l'EPMP (Établissement Public du Marais Poitevins) qui a pour mission d'assurer le maintien de la biodiversité en établissant une cote de niveau d'eau supérieure.

Le projet d'une zone NGV à cet endroit n'est pas possible, il me semble qu'il y a suffisamment de terres hautes pour réaliser celui-ci.

Je vous prie d'agréer monsieur le Président mes considérations distinguées.

Observation n°221

Déposée le 03 Décembre 2020 à 19:42

Par RAPIDY Martine

22 route de la mer

17540 ANGLIERS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

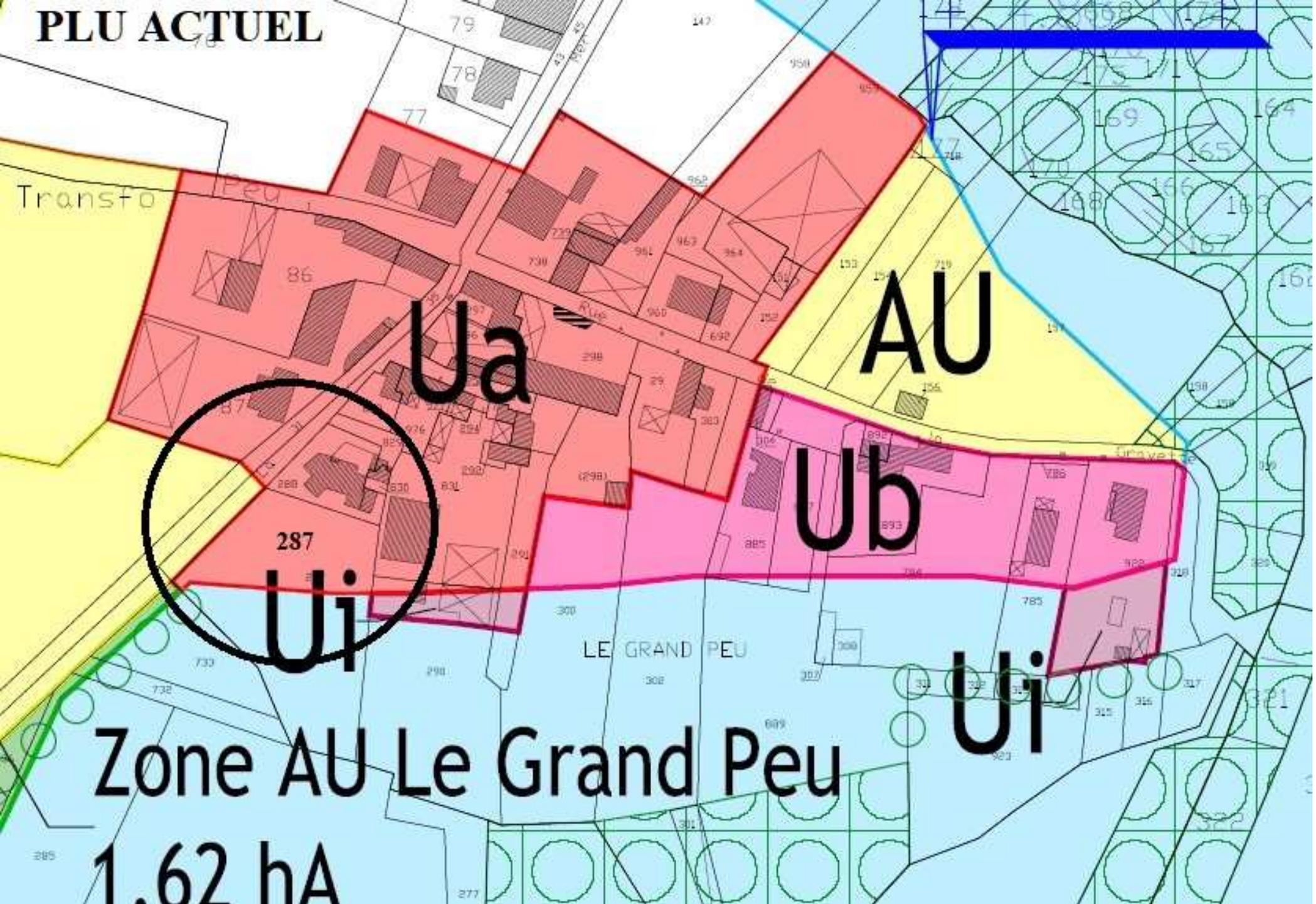
Observation:

Changement surprenant de zonage de ma parcelle.

Je joins un courrier explicatif et les plans détaillés.

3 documents joints.

PLU ACTUEL



Zone AU Le Grand Peu

1.62 hA

M. le Président de la commission d'enquête
Communauté de Communes Aunis Atlantique
17230 Marans

Angliers, le 28/11/2020

Monsieur,

Après consultation des documents du PLUiH et plus particulièrement des documents graphiques sur la commune d'Angliers, nous observons des incohérences quant au nouveau découpage des zones constructibles et naturelles.

En effet, nous sommes propriétaires des parcelles N° 287 et 288 situées au « hameau du peu » sur la commune d'Angliers.

La parcelle 288 sur laquelle repose ma maison d'habitation est classée en UA. (Selon le PLU en vigueur)

La parcelle 287 qui englobe notre jardin est actuellement pour moitié classée en zone UA elle aussi.

Le nouveau découpage du PLUiH classe la parcelle 287 en totalité en zone naturelle et partiellement inondable. Cela porte atteinte à notre liberté d'agrandissement et/ou d'occupation du sol, par chance nous ne sommes pas obligés de démolir mais il s'en n'est fallu de peu.

En effet je réside depuis 25 dans cette habitation, je suis née et j'ai grandi juste à côté, je n'ai jamais vu monter l'eau au-delà de la zone UI du PLU en vigueur.

Je m'interroge sur le projet de découpage du PLUiH car seul notre terrain est rogné aussi fortement par la « zone Naturelle » alors que nous nous situons à proximité de la route départementale RD 109 et sommes sur la partie la plus haute de cette zone. A contrario, certaines parcelles notamment la 290 qui jouxte la mienne voient leur zonage UA s'étendre sur des parties naturelles partiellement inondables et plus basse.

Je me pose ainsi de nombreuses questions sur la cohérence et la réalisation de ce découpage qui pour moi ne s'explique pas techniquement et topologiquement.

De plus, toujours au hameau du peu, sur la partie basse rue de la Gravette, un lotissement (13 logements au total) est en cours de création dans une zone inondable avérée.

Ce découpage est-il défini de manière cohérente et prend-il réellement en compte le véritable risque inondations ?

C'est pourquoi je vous sollicite afin de conserver le classement en partie, en zone UA de ma parcelle n°287 à l'identique de son classement actuel.

Vous trouverez en pièces jointes les différents documents explicatifs

En espérant une lecture et une écoute favorable.

Recevez Monsieur mes salutations les meilleures

Martine RAPIDY



Observation n°222

Déposée le 03 Décembre 2020 à 19:59

Par PREUSS GREGORY

56 rue du pont rouge

79000 NIORT

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Je vous prie de bien vouloir prendre en compte mes observations ci jointes.

1 document joint.

Monsieur Gregory Preuss
56 rue du pont rouge
79000 NIORT

A Niort le 03 décembre 2020

**Monsieur le Président,
Madame et Monsieur les membres titulaires
de la commission d'Enquête Publique**

PLUI-H CDC AUNIS ATLANTIQUE– Commune de LA LAIGNE - **Zonage de la parcelle A 297**

Madame, Messieurs,

Alerté par mes parents, j'ai consulté le projet de PLUI-H - Commune de La Laigne.

Je suis opposé au projet de zonage agricole envisagé par le PLUI-H d'une grande partie de la parcelle sur laquelle se trouve la maison de mes parents, située 22, rue de la Guédièvre, jusqu'à aujourd'hui constructible, selon le PLU en vigueur.

Je remarque que nous sommes particulièrement pénalisés par cette mesure et que le décrochage est bien évident sur le plan. Les surfaces semblent définies de façon empirique et il n'a pas été tenu compte de la situation existante et des perspectives d'avenir.

Mes parents n'ont pas été consultés, sinon ils vous auraient dit que nous avons des projets pour conserver cette maison traditionnelle charentaise.

Je vous demande, en conséquence de bien vouloir revenir sur ce classement qui dévalue notre bien et nous prive d'une surface constructible indispensable à la réalisation de nos projets et **de laisser la totalité de la parcelle en Zone U constructible.**

Je vous remercie de prendre en compte ma demande.

Gregory Preuss

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Preuss', with a long horizontal flourish extending to the right.

Observation n°223

Déposée le 03 Décembre 2020 à 20:02

Par autrusseau Philippe

26 rue des loges

17540 anglers

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

M. Autrusseau Philippe
Angliers

Date : 01 décembre 2020

Monsieur le Président

Je suis propriétaire de la parcelle ZE 19 situé au 26 rue des loges a Angliers, acheté en 1984 entièrement constructible comme l'indique l'autre pièce jointe, non inondable a l'époque et qui ne l'a jamais été, vue la configuration des lieux.

Je vous fait la demande par la présente, de remettre constructible toute la parcelle car le changement (depuis 2007 date du PLU communal mis en place sans qu'aucune information me soit parvenu) dévalorise mon bien et que le préjudice financier est très important pour moi, je trouve inadmissible le fait de jouet (pour des raison obscure) avec le bien d'autrui, loin de moi le fait que la mise en place du PLU n'est pas importante, mais une petite parcelle de la rue des loges constructible ou pas, change quelque chose a votre grand projet, cette parcelle est un placement pour mes vieux jours, comme on dit, en 2007 on m'en prend la moitié sans rien dire et maintenant vous voulez faire diminuer la valeur du reste.

Je vous remercie à l'avance, Monsieur le président, de bien vouloir prendre en considération ma demande.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées

Mr Autrusseau Philippe.

26 rue des Loges. 17540 ANGLIERS

Tél. 05.46.37.57.74. --- Port. 06.88.36.85.90.

Observation n°224

Déposée le 03 Décembre 2020 à 21:20

Par Montillard Née PREUSS jessica

280 rue des puits

34310 montady

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

Madame Jessica Preuss
280 Rue Des Puits
34310 Montady

Montady, le 3 décembre 2020

**Monsieur le Président,
Madame et Monsieur les membres titulaires
de la commission d'Enquête Publique**

PLUI-H CDC AUNIS ATLANTIQUE-- Commune de LA LAIGNE - **Zonage de la parcelle A 297**

Madame, Messieurs,

Alertée par mes parents, j'ai consulté le projet de PLUI-H - Commune de La Laigne.

Je suis opposée au projet de zonage agricole envisagé par le PLUI-H d'une grande partie de la parcelle sur laquelle se trouve la maison de mes parents, située 22, rue de la Guédivière, jusqu'à aujourd'hui constructible, selon le PLU en vigueur.

Je remarque que nous sommes particulièrement pénalisés par cette mesure et que le décrochage est bien évident sur le plan. Les surfaces semblent définies de façon empirique et il n'a pas été tenu compte de la situation existante et des perspectives d'avenir.

Mes parents n'ont pas été consultés, sinon ils vous auraient dit que nous avons des projets pour conserver cette maison traditionnelle charentaise.

Je vous demande, en conséquence de bien vouloir revenir sur ce classement qui dévalue notre bien et nous prive d'une surface constructible indispensable à la réalisation de nos projets et de laisser la totalité de la parcelle en Zone U constructible.

Je vous remercie de prendre en compte ma demande.

Jessica Preuss

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Preuss', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Observation n°225

Déposée le 03 Décembre 2020 à 22:55

Par BONNIN Mireille

12 rue des Carrières

17170 Saint-Cyr-du-Doret

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Cyr du Doret

Observation:

Ma mère Bernadette BONNIN et moi-même sommes respectivement usufruitière et nue-proprétaire de la parcelle 101, sise à l'adresse postale 12 rue des Carrières, Margot, 17170 Saint-Cyr-du-Doret.

La consultation du projet de PLUI/PLH nous amène à vous saisir sur les trois points suivants :

1. Nous demandons que notre parcelle 101 soit intégralement affectée à la zone urbaine U.
2. Par ailleurs, et sauf erreur de notre part, il ne figure pas un arbre, à notre connaissance, classé, un tilleul bicentenaire, implanté sur la parcelle 145, donnant sur la rue des Carrières.
3. Nous nous interrogeons enfin sur l'opportunité d'une liaison douce 23 longeant notre propriété par le bord occidental et traversant un domaine privé voisin au sud.

Plus de détails dans la lettre jointe.

1 document joint.

Observation n°226

Déposée le 03 Décembre 2020 à 23:01

Par BROUILLET Maïlys

6, rue du marais Poitevin

17170 COURCON

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Courçon

Observation:

Bonjour,

N'ayant pas réussi à me déplacer sur vos différentes (pourtant nombreuses je le concède) permanences, je me permet de vous contacter par ce biais pour vous faire part d'une incompréhension quant au choix de rendre les parcelles 759, 347, 641 (et 696?) de la feuille 000 AC 01 constructibles.

En effet, ces parcelles donnant sur la rue du cimetière (et précédemment non constructibles car protégées au titre des jardins de Courçon) représentent un réel intérêt pour les habitants de la commune dans leur état naturel. En effet, celles ci donnent sur une rue qui n'est absolument pas dimensionnée pour recevoir le passage qu'ajouterait des constructions sur ces parcelles, qui est aujourd'hui (et encore plus depuis le confinement du mois de mars) devenu un lieu de promenade pour nombre de familles au sein du village. En effet, c'est dans cette rue que les enfants peuvent s'adonner au deux roues, profiter de l'espace en sécurité, les seuls véhicules empruntant cet axe étant ceux se rendant au cimetière. La continuité avec la ruelle des bas jardins en fait un lieu de passage privilégié (et sécurisé) pour nombre de personnes se rendant au pré Galot ou à Ardigny du centre bourg à pied.

Pour résumer, cet espace est réellement un lieu de nature dans le bourg qui semble à préserver.

De plus, habitant sur une parcelle adjacente, nous observons nombre d'oiseaux, hérissons et autres animaux y vivant. En ces temps où la biodiversité est à préserver au maximum, ce serait une hérésie de ne pas réussir à conserver ce type de lieu sous protection. Enfin, j'ai pu également observer cette année et à plusieurs reprises au fond de mon terrain (joutant la parcelle 759) une Rosalie des Alpes (espèce protégée du marais Poitevin). Il est donc plus que probable que le tas de bois laissé à l'abandon sur cette parcelle en abrite. Je pense à titre personnel qu'il serait bon de s'en assurer avant de détruire l'habitat d'une espèce protégée. N'ayant malheureusement pas conservé les photos de ces observations, je vous joins une conversation whatsapp du 5 juin 2020 (impossible de "déflouter" la photo). Que j'ai justement eu à ce sujet avec ma famille (seule "preuve" que je possède...).

Cordialement,

Maïlys BROUILLET

2 documents joints.



Observation n°227

Déposée le 03 Décembre 2020 à 23:36

Par GUIGNARD Serge

Port Bertrand

17540 Saint Sauveur d'AUNIS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Sauveur d'Aunis

Observation:

Le PLUIH va avoir pour effet dans les 10ans à venir, de réglementer les grandes orientations d'aménagement de notre territoire et nos communes. La qualité de vie des habitants, la préservation des paysages, des espaces naturels, la protection du patrimoine bâti remarquable, l'attractivité touristique, nos sites naturels classés, nos monuments historiques classés, tout cela vous le mentionnez et semble faire parti des priorités entre autres. Vous avez défini des zones AENR pour des espaces préférentiels à l'implantation d'éoliennes sur les communes de Andilly, Nuaillé, Saint Jean de Liversay, Ferrières, Saint Cyr du Doret, et Courçon, j'ose espérer que les habitants de ces communes et communes voisines ne seront pas trop impactés et troublés par ces machines gigantesques... L'avenir nous l'apprendra.

Par contre de nouveaux projets fleurissent (Benon, Saint Sauveur d'Aunis), sous la pression financière de promoteurs éoliens qui n'en ont strictement rien à faire du PLUIH Aunis Atlantique et de ses recommandations, encore moins de l'avis négatif voté en conseil municipal des communes de Saint Sauveur et du Gué d'Alléré sur le projet de la ferme éolienne de Saint Sauveur d'Aunis, parce que ce projet se situe à proximité des habitations, de monuments historiques classés, de zones naturelles.

Vous avez défini des zones ou espaces préférentiels pour l'implantation d'éoliennes parce que vous ne pouvez pas l'interdire, mais il est certain que le Préfet tiendra compte de l'avis de la Communauté de communes pour donner son autorisation ou un refus à un projet d'éoliennes sur son territoire. J'espère que la communauté de commune fera tout son possible pour défendre ses habitants, elle en a le devoir et le pouvoir si elle le veut vraiment.

Je vous remercie.

GUIGNARD Serge

Observation n°228

Déposée le 04 Décembre 2020 à 08:20

Par Brosseau Maurice

26 rue de l'école

17540 Angliers

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

Je, Maurice Brosseau 26 rue de l'école 17540 Angliers, demande le reclassement de la parcelle A719 appartenant à Mr Rapidy René en terrain constructible. Cette parcelle A 719 est située au grand Peu rue de la Gravette dans la zone dit Marais de la Gravette. Cette parcelle d'environ 1050m² et de 14m de facade (a la route) avait été notée constructible dans le PLU d'Angliers de 2007. Aujourd'hui les terrains entourant cette parcelle A719 (a l'est et à l'ouest) sont toujours constructibles en en voie de construction car les autorisations de construire ont été accordées par la mairie d'Angliers le 30 avril 2019 soit juste avant la fin des autorisations d'accorder des autorisations de construire en regard du PLU d'Angliers de 2007 avant que le seul plu de référence soit le PLUIH intercommunal

Ces terrains appartiennent a une seule famille : la famille Courtois.

Mr Rapidy souhaitait que ce terrain soit vendu et l'avait proposé à plusieurs personnes. Mais il ne souhaitait pas le vendre à la famille des propriétaires des terrains jouxtant la parcelle A719. En effet ces propriétaires ont été très lourdement insistants (ayant envoyé trois personnes différentes pour 5 visites). Il ne voulait pas leur vendre car ces personnes n'avaient pas été correctes avec lui ni avec d'autre voisin disait il.

Tout ces terrains avait fait l'objet d'Après débat au cours de des discussions sur le zonage du plu de 2007 et une partie des membres de la commissions avaient été contre au titre que des constructions boucheraient la vue du patrimoine marais et que d'autres zones étaient plus légitimes pour la construction car ces parcelles de cette zone étaient inondable en partie ; mais la majorité l'a emportée. Aujourd'hui je pense que c'est un ensemble et que cette parcelle doit être dans le même classement que les parcelles attenantes.

Mr Le maire n'a fait aucune démarche vers Mr Rapidy René pour savoir s'il était vendeur ou pas ; dans la réunion publique électorale tenue avant l'élection municipale de 2020, il a répondu a une question sur ce non classement constructible de la parcelle A719, que Mr Rapidy n'était pas vendeur mais il n'a jamais demandé a Mr Rapidy René ; il avait donc l'information (erronée) par la famille Courtois.

L'exclusion de la parcelle A719 de la zone constructible est donc en l'état actuelle une décision punitive illogique.

Mr Rapidy René est décédé début octobre 2020 et, en tant qu'amis, je lui avais promis lors de mes périodiques visites à l'ehpad ou il résidait depuis quelques années de ne pas laisser l'injustice triompher

Quelques habitants d'Angliers et des habitants de la rue de la Gravette préférerions que tous les terrains contigus a la parcelle A719 soient retirés de la construction mais si ça ne devait pas être le cas la parcelle A719 doit être reclassée constructible

Pour clore le dossier je signale que tous les terrains contigus a la parcelle A719 ont fait l'objet de remblaiement vraiment très très important dans la partie inondable ; le profil des terrains en atteste sans qu'aucune autorisation ait été portée a la connaissance des citoyens.

Les différentes doléances que j'expose tirent leurs origines dans le défaut d'information qui a été faite envers les citoyens.

Quelques réunions publiques ont été faites au niveau inter communale ; mais les documents n'ont pas été proposée lors des réunions publiques dans notre commune. Certes on aurait peut être pu en avoir connaissance en allant sur le site web de l'intercommunalité ; mais ce n'est pas forcément très accessible pour tous les citoyens. ç'eut été un grand respect pour les citoyens qui contribuent comme contribuables , comme actionnaires à l'investissement et la vie des collectivités locales mais qu'on omet de rétrocéder l'informer certes en toute légalité mais en tout illogisme. Au 21eme siècle, au siècle de l'information, ou on parle de transparence, d'intégrer les citoyens aux cercles de décisions, je pense qu'on , que vous auriez pu, dû, faire bien mieux.

Duralex cedlex

Observation n°229

Déposée le 04 Décembre 2020 à 09:41

Par Preuss Grégory

4 rue du champ de la motte

79000 BESSINES

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Mesdames, Messieurs,

Alerté par mes parents, j'ai consulté le projet de PLUi-H - Commune de La Laigne.

Je suis opposé au projet de zonage agricole envisagé par le PLUi-H d'une grande partie de la parcelle sur laquelle se trouve la maison de mes parents, située 22, rue de la Guédivière, jusqu'à aujourd'hui constructible, selon le PLU en vigueur.

Je remarque que nous sommes particulièrement pénalisés par cette mesure et que le décrochage est bien évident sur le plan. Les surfaces semblent définies de façon empirique et il n'a pas été tenu compte de la situation existante et des perspectives d'avenir.

Mes parents n'ont pas été consultés, sinon ils vous auraient dit que nous avions des projets pour conserver cette maison traditionnelle charentaise.

Je vous demande, en conséquence de bien vouloir revenir sur ce classement qui dévalue notre bien et nous prive d'une surface constructible indispensable à la réalisation de nos projets et de laisser la totalité de la parcelle en Zone U constructible.

Je vous remercie de prendre en compte ma demande.

Gregory Preuss

1 document joint.

Monsieur Gregory Preuss
[...]
79000 NIORT

Niort, le 03 décembre 2020

**Monsieur le Président,
Madame et Monsieur les membres titulaires
de la commission d'Enquête Publique**

PLUI-H CDC AUNIS ATLANTIQUE– Commune de LA LAIGNE - **Zonage de la parcelle A 297**

Mesdames, Messieurs,

Alerté par mes parents, j'ai consulté le projet de PLUi-H - Commune de La Laigne.

Je suis opposé au projet de zonage agricole envisagé par le PLUI-H d'une grande partie de la parcelle sur laquelle se trouve la maison de mes parents, située 22, rue de la Guédièvre, jusqu'à aujourd'hui constructible, selon le PLU en vigueur.

Je remarque que nous sommes particulièrement pénalisés par cette mesure et que le décrochage est bien évident sur le plan. Les surfaces semblent définies de façon empirique et il n'a pas été tenu compte de la situation existante et des perspectives d'avenir.

Mes parents n'ont pas été consultés, sinon ils vous auraient dit que nous avons des projets pour conserver cette maison traditionnelle charentaise.

Je vous demande, en conséquence de bien vouloir revenir sur ce classement qui dévalue notre bien et nous prive d'une surface constructible indispensable à la réalisation de nos projets et **de laisser la totalité de la parcelle en Zone U constructible.**

Je vous remercie de prendre en compte ma demande.

Gregory Preuss



Observation n°230 (Mairie de Marans)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 09:12

Par BOULAIS Eric

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Marans

Observation:

MAR R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

④ Voir lettre jointe N° 4

le 03/12/20

Pièce jointe N° 4

Mr Eric Boulais
La Danoise
17230 Marans

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Communauté de Communes Aunis Atlantiques
113 route de La Rochelle
17230 MARAN S

MARANS, le 29 Novembre 2020

Objet : PLUIH – CDC Aunis Atlantique
Marans – Parcelles Section A 162, A3147, A3148 et A3149

Monsieur,

Propriétaire et exploitant actuellement, je m'interroge sur le bien-fondé de la classification en zone submersible des parcelles A 162, A 3147, A 3148 et A 3149 situées au lieu-dit La Danoise dans le Marais Sauvage sur la commune de Marans.

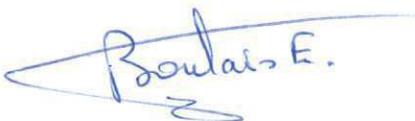
Ces parcelles constituent un corps de ferme ancien et se trouve actuellement en zone submersible alors que leur niveau topographique est nettement plus élevé que les parcelles qui les entourent. Ces parcelles de corps de ferme sont au même niveau que les parcelles de corps de ferme voisines (La Montaigu, La Mornac et Saint Christophe) qui elles, aussi, se trouvent en zone non submersible.

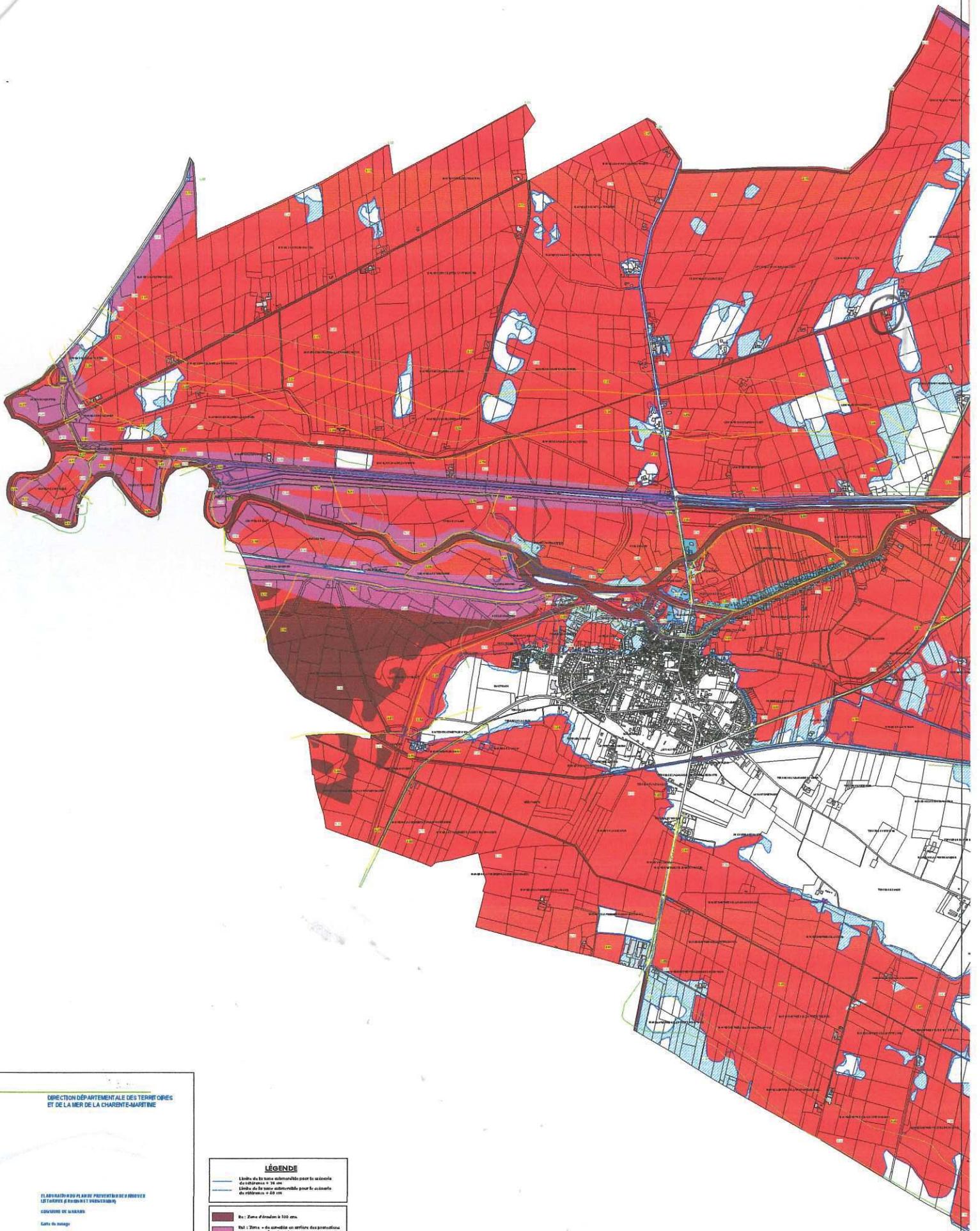
Voyant une incohérence et compte tenu de cette constatation, je souhaite donc que les parcelles A 162, A 3147, A 3148 et A 3149 soient réaffectées en zone non submersible et que cela soit pris en compte avant toute approbation définitive du PLUIH.

En cas de refus, je vous serais reconnaissant de bien vouloir me communiquer les raisons qui ont motivé cette décision de mettre en zone submersible un corps de ferme qui se trouve à la même hauteur topographique que les autres corps de ferme voisins qui eux sont en zone non submersible.

Dans l'attente et avec mes remerciements,

Eric Boulais

Boulais E.



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
ET DE LA MER DE LA CHARENTE-MARITIME

ELABORATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
LITORAINS DE BRASSALET (MAYENNE)

COMMUNE DE BRASSALET

Cote 700 - 81

Echelle: 1:10 000

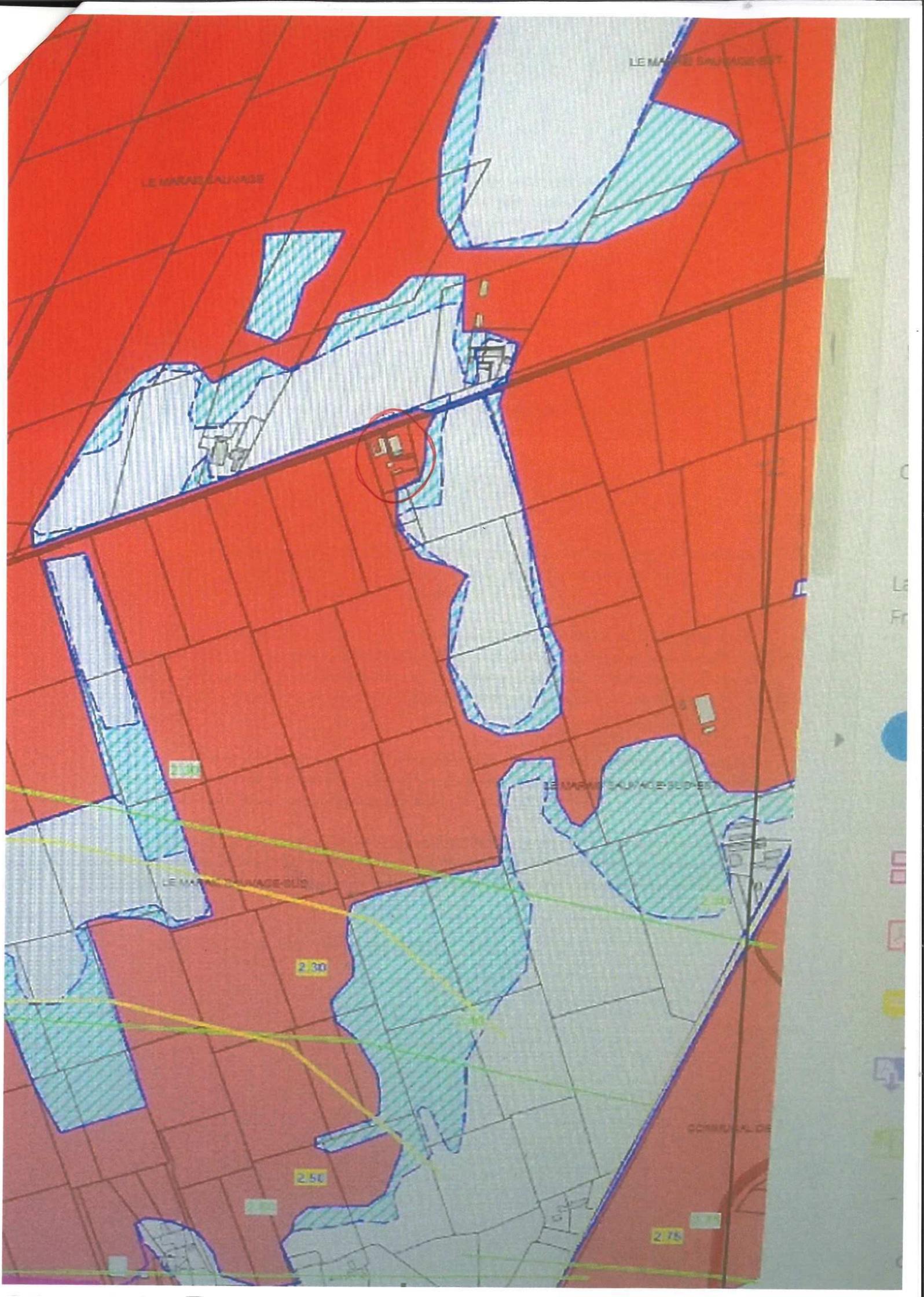
Mars 2015

Mise à jour 2016



LÉGENDE

-  Limite de la zone admissible pour la zone de référence « 20 ans »
-  Limite de la zone admissible pour la zone de référence « 50 ans »
-  Z1 : Zone d'attente à 100 ans
-  Z2 : Zone de submersion ou d'effacement des constructions et d'arrêts de circulation (hors zone d'attente)
-  Z3 : Zone d'attente à forte (hors Z1 et Z2)
-  Z4
-  Z5
-  Limite d'application et de mise en œuvre de référence à long terme (en HAUSSE)
-  Limite d'application et de mise en œuvre de référence à court terme (en HAUSSE)



Observation n°231 (Mairie de Marans)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 10:15

Par BARITEAU / BOUET

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Marans

Observation:

MAR R5

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

5) Bariteau Françoise et Bouet Jean-Luc.
Demande que la parcelle ZV 218 de 4Ha 36 devienne
constructible. voir lettre du 27/09/19.

Voir document N°5

Baud

N°5

Bouet Jean-Luc
60 rue du Colombier
17230 Marans
Bariteau Françoise
27 rue de la Mairie
17700 St Pierre d' Amilly

Marans, le 27/09/2019

Monsieur le Maire,

Nous vous demandons, mon frère J-Luc Bouet et moi-même, propriétaire en indivision que la parcelle ZV218 de 4h36 ,située à Marans, route de Charron, devienne une parcelle AU constructible dans le prochain PLUI-H .

En espérant que notre demande soit prise en considération.

Veillez agréer Mr le Maire, nos meilleurs sentiments.





Copie adressée à Mr Servant, Président de la CDC.

Observation n°232 (Mairie de Marans)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 11:19

Par ORGERON Christophe

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

MAR R6

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

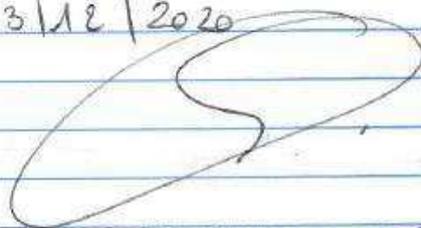
3 documents joints.

6) M. Christophe ORBERON
35 m de la guerdicrie
17170 La Laigne

Cette demande concerne la commune de La Laigne 17170.
Voir les documents joints.

Le 03/12/2020

Voir documents N° 6



N°6

M Christophe ORGERON

35 rue de la Guédivière

17100 La Laigne

Tel 06.03.85.47.20

La Laigne, le 26 novembre 2020

A Mme la commissaire enquêtrice

Objet : demande de classement en zone constructible

Madame la commissaire enquêtrice,

En date du 12/12/2018, je demandais le classement de mon terrain ZL62, ZL63 et ZL153 en zone constructible. En effet, ce terrain était jusque-là en zone « habitat isolé en milieu agricole », et se trouve aujourd'hui enclavé entre des constructions et entouré de haies.

Les nouvelles numérotations de mes parcelles sont ZL62 - ZL67 et ZL153.

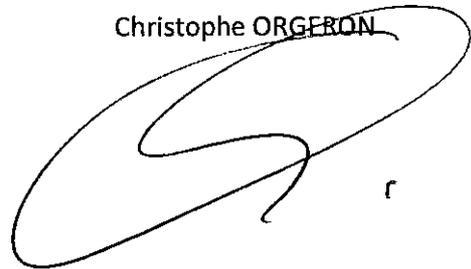
A ce jour seule une partie du n° ZL67 et du ZL62 a été classée en zone constructible.

Je suis étonné qu'aujourd'hui la partie de la parcelle ZL67 qui supporte déjà des constructions (anciens bâtiments agricoles en Pierre) ne soit pas en zone constructible... ainsi qu'une partie de la parcelle ZL62 totalement enclavée et entourée de haies.

Me tenant à votre disposition, je vous remercie par avance de bien vouloir réexaminer cette situation sachant que j'envisage la construction de 2 maisons sur ces parcelles.

Je vous prie de croire, Madame la commissaire enquêtrice, en mes sincères salutations

Christophe ORGERON



N° 6



SIG AUNNIS



Echelle : 1/1022 format A4

Date : 20 Novembre 2020

Impression Carr'Aunnis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

-  Parcelles cadastrales
- Numéro de voirie
- Numéro de parcelle
-  Cours d'eau
- Nom de voirie
-  Bâti - Cadastre

- ### Bâti Cadastre
-  Dur
 -  Léger



35 mètres

Source(s) : Cadastre - DGFiP - Cadastre - DGFiP
Commentaires(s) :

Observation n°233 (Mairie de Marans)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 11:23

Par BEAUDOUIN Marie-Anne

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Marans

Observation:

MAR R7

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

7) M. BEAUDOIN Hervé. Auce

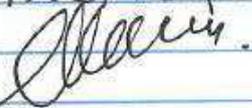
94 rue d'Auque.

N+230 MARANS.

C'est encore une atteinte à l'intégrité du territoire agricole.

Zone inappropriée pour établir une aire de quarantaine
d'ovins - inondable.

le 03/12/2020



Observation n°234 (Mairie de Marans)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 11:25

Par JOLLIVET

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Marans

Observation:

MAR R8

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

⑧ M^r Tollivet - je souhaite que le terrain ce
nouveau de plaines de sport soit aménagé pour
éviter l'installation des jeux du voyage, au
lieu dit "le Vieil ormeau"

Observation n°235 (Mairie de Marans)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 11:26

Par Commune de Marans

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Marans

Observation:

MAR R9-R14

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

Prise Jansus,

- (9) - Mise en place d'une OAP sur le site "Intermarché" effectués un travail avec le CAUE 17 sur ce site.
- (10) OAP 4 : Au regard des observations et avis du Département la Municipalité souhaite qu'elle soit revue et réduite.
- (11) Identifier la parcelle AASB en U, le zonage en A comme affiché n'est pas pertinent.
- (12) La municipalité souhaite ajouter un emplacement réservé sur la parcelle AR0044.
- (13) D'un point de vue général, le démenagement du magasin Intermarché sur la commune d'Andilly est une opportunité pour la ville de Jansus qui souhaite développer son habitat sur l'espace libéré.
- (14) Accompagner la CDCIA dans la création d'une ariè de grand passage sur la zone prévue dans le PDUH

Observation n°236 (Mairie de Marans)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 11:27

Par Syndicat du Marais Saint Michel

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Marans

Observation:

MAR R15

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

15 - En tant que Président de Syndicat des Marais Saint Michel je remarque que la zone N&V se situe en zone humide de Marais Poitevin avec aucune possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement.
Un assainissement individuel dans ce secteur ne pourra fonctionner correctement puisque nous sommes sur des sols hydromorphes - les conséquences environnementales sur la qualité de l'eau des canaux qui risquent d'en être affectées - la zone est classée inondables depuis l'événement xynthia -

Observation n°237 (Mairie de Marans)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 11:30

Par LISTE AGISSONS POUR MARANS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Marans

Observation:

MAR R16

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

16

Olivier MARTIN

- Liste Agissements pour Marans (Sophie SIGOUT, Valérie BAH, Denis FICHET)

- Création d'un espace réservé (Voie douce) sur les parcelles 198, 199, 211 de près de Barbecane, pour relier le nord de la ville et la zone de loisirs du Bois Duinet.

- Voir document joint en annexe 17, 18, 19, 20 et 21



- Liste Agissons pour Marans

17 Aire de grand passage des Gens du voyage : (Parcelle 42 et 43, Marais de l'Arceau)

Le décret du 5 mars 2019 précise que le terrain d'une aire de grand passage dispose d'un sol stabilisé, restant porteur et carrossable en cas d'intempérie. Le terrain prévu sur la commune de Marans est entièrement situé dans la zone humide et submersible du Marais Poitevin. En effet, depuis l'inondation consécutive à la tempête Xynthia, le sodium apporté par l'eau de mer a accentué le caractère instable des argiles de **ces terrains les rendant inadaptés à la création d'une aire de grand passage des Gens du voyage.**

18 Déplacement des terrains de foot et de rugby : (1 AVE parcelles 5, 6 et 7 Pont de St Jean)

Il est proposé de déplacer les terrains de sport vers un nouveau site. Les emplacements actuels deviendraient constructibles et le nouveau site mobiliserait des terrains agricoles.

Ce projet semble peu fonctionnel et dangereux pour les scolaires et les jeunes, qui devront se déplacer en dehors du centre ville pour exercer leurs activités sportives.

Ce projet paraît difficilement finançable, notamment pour la commune de Marans dont la situation financière nécessite un audit.

Ce projet devrait être revu et réévalué en considérant l'alternative d'une révision des pelouses actuelles (synthétique pour le foot et mise à l'horizontale pour le rugby). → Terres du vivier ↪ 33 au lavoir

La pratique du rugby doit être reconnue d'intérêt communautaire et faire l'objet d'une promotion. Cela nécessite la remise aux normes du stade Michel Dufour. Cette rénovation du stade serait cohérente avec la proximité du collège Maurice Calmel et du nouveau gymnase intercommunal.

19 Zone urbanisable sur des terrains inondables ("le grand pas" et "le bout des barges")

Il s'agit de la zone du port et du Viel Ormeau. **Une attitude sage et responsable voudrait plutôt urbaniser les zones « hautes » moins sujettes aux aléas climatiques.**

20 Extension de Tipiak : (Parcelle 218)

Le PLUi-H présente une possibilité d'extension à court terme du site Tipiak, enclavée à l'intérieur d'une zone pavillonnaire rendant tout développement de cette société impossible, à long terme. Il ne faudrait pas que cette zone connaisse le même cheminement que la friche industrielle de Protimer. **Un développement en parallèle de la route de Charron (D105) serait peut être plus judicieux, pour ne pas créer d'enclave.**

21 Préservation des zones agricoles :

En cette période de pandémie, le caractère « Essentiel » de l'activité agricole n'est plus à démontrer. La modification de zones agricoles en zones urbanisées présente des impacts insuffisamment évalués. Aussi, au même titre que les études environnementales d'impacts, l'urbanisation de zones agricoles devrait suivre une séquence ERC : Eviter, Réduire et Compenser. **Ce PLUi-H consomme (« gaspille ») trop de foncier agricole sur la commune de Marans.**

Observation n°238 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 10:00

Par BRARD/AUGER/BERTHELIN/BARBOT

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Courçon

Observation:

CDC RC17

Veillez prendre l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Le 3 décembre 2020

(17) Courrier reçu de M. BRARD / AUGER / BERTHELIN
BARBOT

(18) Courrier reçu du cabinet LOYAS ASSOCIÉS

17

CDC Aunis Atlantique
03 DEC. 2020
Courrier Arrivé

7315

Mr BRARD Frédéric
28 rue de la potence, 17170 Courçon
06.46.24.50.94, fredbrard@hotmail.fr
Propriétaire des parcelles n°591 et 592 à Courçon d'Aunis (17170)

Mr AUGER Yvonnick
30 rue de la potence, 17170 Courçon (adresse postale : 6 rue A. Nobel 78180 Montigny Le Bx)
06.82.93.56.59, yvonnick.auger@thalesgroup.com
Propriétaire des parcelles n°67 et 404 à Courçon d'Aunis (17170)

Mr et Mme BERTHELIN Frank et Valérie
12 rue de la rochelle, 17170 Courçon
06.33.94.54.91, frank.berthelin@gmail.com
Propriétaire des parcelles n°493, 495 et 496 à Courçon d'Aunis (17170)

Mr et Mme BARBOT Daniel et Brigitte
10 rue de la rochelle, 17170 Courçon
05.46.01.67.08, d.barbot@orange.fr
Propriétaires des parcelles n°402 et 403 à Courçon d'Aunis (17170)

**M. le Président de la commission d'enquête
Communauté de Communes Aunis Atlantique
113 route de La Rochelle
17230 Marans**

Recommandée avec AR

A Courçon, le 27 novembre 2020

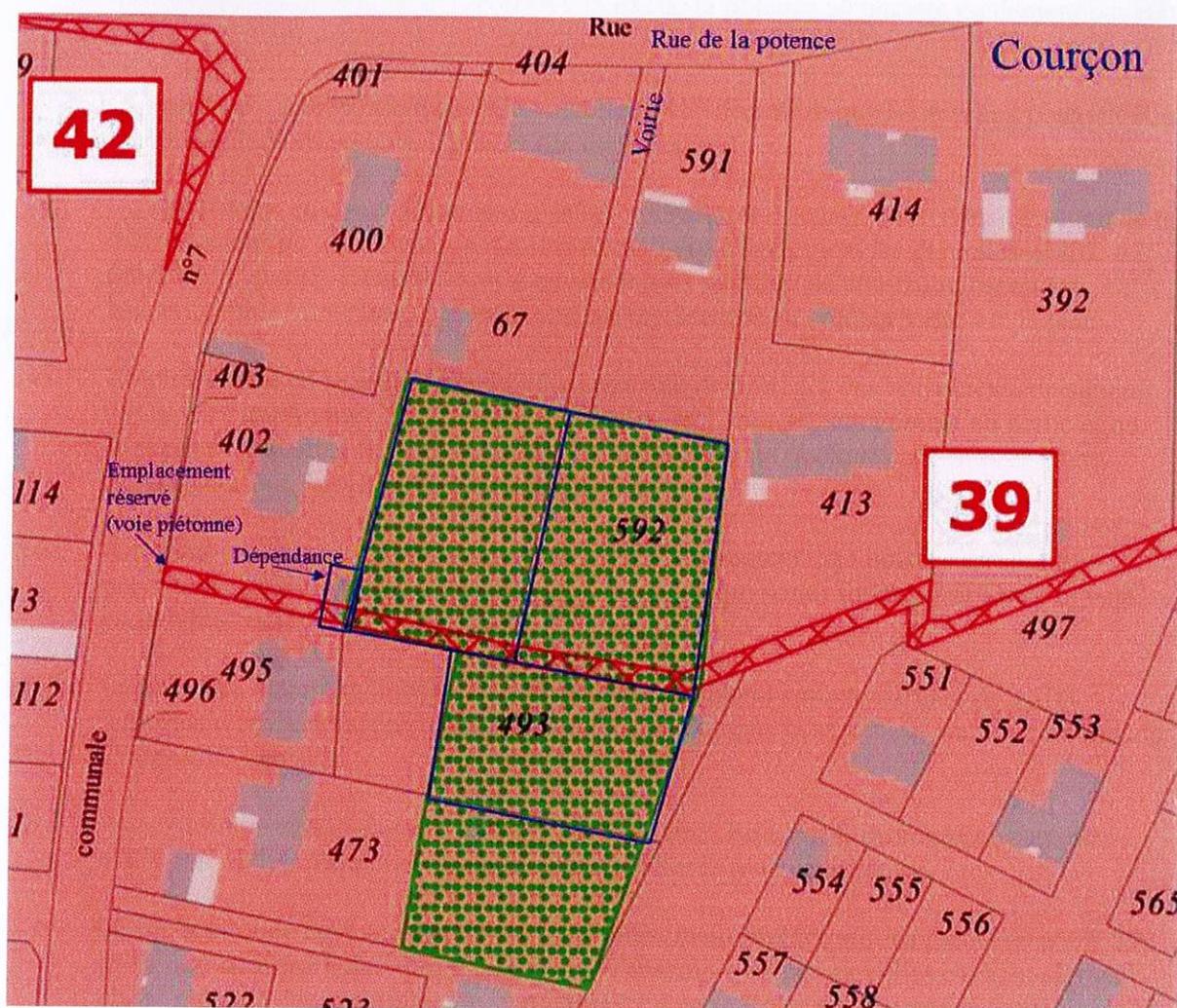
Objet : Notre opposition au projet de modification de zonage dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLUi-h de la communauté de communes Aunis Atlantique

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sus-référencée, nous vous sollicitons par la présente afin de bien vouloir prendre en compte notre désaccord concernant :

- le projet de classement en zone Boisement protégé sur les parcelles n°67, 592 et 493 à Courçon d'Aunis (17170)
- le projet de classement en zone Emplacement réservé sur les parcelles n°402, 67 et 592 à Courçon d'Aunis (17170)

Nous vous exposons ci-après nos justifications.



- A. S'agissant du projet de classement en zone Boisement protégé sur les parcelles n°67, 592 et 493 :
- i. Les parcelles n°67, 592 et 493 sont situées au cœur du village et présentent donc un intérêt évident d'urbanisation, raisonnée et raisonnable en préservant le caractère pavillonnaire harmonieux actuel du quartier.
 - i. La présence d'habitations sur les parcelles n°402 et 413 depuis des décennies prouve bien que la nature des sols sur ce secteur est compatible à l'édification de construction.
 - ii. En 2015, une déclaration préalable a été acceptée et enregistrée par la Mairie de Courçon pour diviser les parcelles n°591 et 592 en vue de la vente de terrain constructible sur la parcelle n°592. Un géomètre a procédé à la division parcellaire de ces 2 parcelles conformément au cadastre en vigueur.

- iii. Il existe une voirie entre les parcelles n°67 et 591 pour relier la rue de la potence à la parcelle n°592, et possiblement au sud de la parcelle n°67. Les réseaux d'eau et d'électricité pourraient être raccordés à la rue de la potence en passant également par cette voirie.
- iv. La présence d'une habitation sur la parcelle n°413 démontre que les réseaux peuvent être raccordés dans ce secteur depuis la rue de la potence.
- v. Un classement en zone Boisement protégé interdit toute construction dans un rayon de 6 mètres autour de cette zone, ce qui impacterait donc également les parcelles n°402, 67 (nord), 591 et 495. La surface où il ne serait plus possible de construire est en fait beaucoup plus importante que celle qui est représentée en couleur verte sur le plan.
- vi. Un classement en Boisement protégé a pour rôle de protéger des boisements présentant des enjeux importants. Or les parcelles n°67 et 592 sont principalement en herbe et ne sont pas recouvertes d'arbres remarquables (uniquement quelques arbustes et arbres fruitiers sur une faible surface en extrémité sud).
- vii. A contrario, d'autres parcelles environnantes actuellement déjà boisées ne sont pas prévues d'être reclassées en Boisement protégé, ce qui paraît illogique et serait injuste entre administrés de la commune.
- viii. La forêt de Benon est située à seulement 1 km et s'étend sur une surface de 3 300 hectares, il n'y a donc pas de pénurie en boisement dans le secteur et sur la commune de Courçon d'Aunis.
- ix. Au vu des constats ci-dessus, le classement en zone Boisement protégé des parcelles n°67, 592 et 493 n'apporterait aucun avantage sur le plan écologique.
- x. La surface totale envisagée en classement Boisement protégé sur les parcelles n°67, 592 et 493 est de l'ordre de 4000 m² alors que l'ensemble de ces parcelles est actuellement classé en zone constructible. **Un classement en zone Boisement protégé conduirait à une dépréciation quasi-totale de la valeur de nos parcelles et constituerait donc un préjudice financier considérable, non supportable pour les propriétaires que nous sommes, qui se sont pour certains lourdement endettés pour acquérir leur bien.**
- xi. **Enfin, un classement en zone Boisement protégé rendrait illusoire toute vente ultérieure des parcelles concernées, ce qui constituerait également un préjudice supplémentaire pour les propriétaires qui de plus, conserveraient le devoir et la charge de l'entretien des dites surfaces.**

B. S'agissant du projet de classement en zone Emplacement réservé sur les parcelles n°402, 67 et 592

- a) Un membre de la Commission d'enquête publique a déclaré durant une permanence que l'intention de classement en zone Emplacement réservé sur les parcelles n°402, 67 et 592 est d'aménager une liaison de voie piétonne entre la rue de la rochelle et le bourg sud.

- b) En tant que propriétaires des parcelles n°402, 67, 592, 495 et 493, nous ne comprenons pas l'intérêt de cette liaison de voie piétonne car des trottoirs sont déjà aménagés en nombre suffisant sur les rues existantes permettant de se déplacer à pied.
- c) Ce projet de liaison de voie piétonne représenterait des investissements superflus pour la commune et contribuerait à l'augmentation certaine des impôts locaux.
- d) Une liaison de voie piétonne serait une source de nuisances et d'indiscrétion pour les propriétaires des parcelles n°402, 67, 592, 495 et 493.
- e) Les propriétaires des parcelles n°402, 67 et 592 sont en droit de conserver la propriété de leurs biens fonciers.
- f) Une construction (dépendance) est située au sud/est de la parcelle n°402, sur le cheminement du projet de liaison de voie piétonne.
- g) Un cours d'eau est présent sur le cheminement du projet de liaison de voie piétonne.
- h) Des haies et des arbres sont existants sur le cheminement du projet de liaison de voie piétonne.
- i) Un classement en zone de Boisement protégé rend, par définition, impossible tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. En conséquence une liaison de voie piétonne ne pourrait donc pas être aménagée sur une zone de Boisement protégé.

Au vu des arguments et graves préjudices à notre égard exposés ci-dessus que nous, les propriétaires concernés, seraiéts amenés à subir dans le cadre de ce projet de reclassement de nos parcelles en Zone de Boisement protégé, nous nous déclarons formellement en opposition avec ce projet de modification de zonage. Nous demandons l'abandon de cette évolution particulière du nouveau PLU telle que présentée à ce stade de l'enquête publique.

Dans l'attente d'une réponse positive à notre requête, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.



Frédéric Brard Yvonnick Auger Frank et Valérie Berthelin Daniel et Brigitte Barbot

Copie :

**Madame la Maire
Mairie
17170 Courçon d'Aunis**

Observation n°239 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 12:03

Par CABINET LOYAS ASSOCIES

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Benon

Observation:

CDC RC18

Veillez prendre l'observation en pièce jointe.

9 documents joints.

Le 3 décembre 2020

(17) Courrier reçu de M. BRARD / AUGER / BERTHELIN
BARBOT

(18) Courrier reçu du cabinet LOYAS ASSOCIÉS

Cécile ANNOOT
Avocat Associé
ca@loyas-associes.fr



Thierry CARON
Avocat Associé
tc@loyas-associes.fr

Marie-Stéphanie SIMON
Avocat Collaborateur
tc@loyas-associes.fr



Commission d'enquête publique

Orléans, le 18 novembre 2020

Nos réf. : 20.012 - CONSULTATION 2020 CA - CA/CA

Objet : Observations sur le projet d'élaboration du PLUiH

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

J'ai pris connaissance des documents portés à la connaissance du public à l'occasion de l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUiH) de la communauté de communes Aunis Atlantique.

Vous trouverez ci-dessous les observations dont ma cliente, Madame Isabelle FLOGEAC, souhaitait vous faire part et que vous voudrez bien annexer au registre d'enquête.

I - Contexte

Madame Isabelle FLOGEAC est propriétaire d'un terrain supportant un ensemble immobilier de 62 pièces, représentant une superficie de 2.180 m², situé sur 2 hectares de terrain, Route nationale 11 à Benon (parcelle cadastrée n° B131).

Pièces n° 1 et 2

Madame FLOGEAC a cessé l'exploitation de son hôtel en 2018 et cherche à vendre les murs de cet ensemble hôtelier situé en 4^e ceinture.

II - Zonage actuel

La parcelle B131 est actuellement située en zone Ub du plan local d'urbanisme de la commune de Benon.

Pièce n° 3

Il s'agit d'une zone urbaine, c'est-à-dire « correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (p. 4 du règlement du PLU).

Plus précisément, le secteur Ub correspond à un « secteur urbain à caractère peu dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat » (p. 10 du règlement du PLU).

Les possibilités de construction y sont relativement libres :

- L'article U1 n'interdit que les occupations et utilisations du sol avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine à dominante d'habitat, les nouvelles constructions destinées aux activités agricoles, les installations soumises à autorisation, les parcs d'attraction, les garages et dépôts de véhicules et les campings caravanning, ce dont il résulte que toutes les autres occupations et utilisations sont en principe admises ;
- L'article U9 relatif à l'emprise au sol ne prévoit aucune limitation.

Pièce n° 4

Ce zonage en zone urbaine est normal compte tenu des caractéristiques des terrains qui accueillent un petit habitat pavillonnaire.



III - Zonage envisagé

A l'occasion de l'élaboration du PLUiH, la communauté de communes Aunis Atlantique envisage de modifier le zonage, et de classer les parcelles en zone naturelle, plus précisément en NT1 – zone naturelle portant un projet spécifique.

Pièce n° 5

Les parcelles constitueront un STECAL (secteur de taille et capacités d'accueil limitées), au sein duquel certaines constructions ou installations pourront être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

Ce STECAL est justifié dans le rapport de présentation (p. 83, Rapport de Présentation – Justificatif).

En zone NT1, **seule la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »¹ reste autorisée** par le projet de règlement (pp. 81 à 83 du projet de règlement).

Les possibilités de construction sont en outre extrêmement limitées puisque l'article NT 4.5 prévoit que « *l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 50 m²* » (p. 82 du projet de règlement).

Pièce n° 6

IV - Demande de modification du projet de classement

Ce nouveau zonage rend illusoire la cession de l'ensemble immobilier dont Madame FLOGEAC est propriétaire, dès lors qu'un hôtel en 4^e ceinture n'intéresse pas les investisseurs, ainsi qu'en témoigne le fait que le bien n'a pas été vendu depuis 2018.

Si plusieurs acheteurs se sont présentés, ils ont été découragés par l'évolution des règles d'urbanisme telles qu'elles viennent d'être rappelées, puisqu'elles interdisent :

- Un changement de destination ;
- Une démolition suivie d'une reconstruction d'une même superficie.

Les modifications sollicitées sont les suivantes.

➤ Maintien du zonage antérieur

Il ressort du rapport de présentation que le hameau des Eprinchards situé dans la forêt de Benon, comptant pourtant plus de 30 bâtis et un important ensemble hôtelier, a été

¹ Il faut noter déjà que la dénomination de cette sous-destination a été modifiée par le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 : il s'agit désormais des « *hôtels et autres hébergements touristiques* » (article R. 151-28 du code de l'urbanisme).

exclu du zonage U « pour des raisons patrimoniales, paysagères ou environnementales liées à la Trame Verte et Bleue » (p. 17, Rapport de Présentation – Justificatif).

Maintenir le hameau des Eprinchards en zone urbaine et n'y autoriser des constructions nouvelles que par densification et non par extension, dans le zonage limité qui existait auparavant, ne portera pas atteinte à la forêt de Benon.

➤ **Élargissement des destinations et sous-destinations autorisées**

Madame FLOGEAC demande que les destinations et sous-destinations suivantes soient autorisées dans le STECAL en cause :

- **Dans la destination « Habitation » :**

- **la sous-destination « Logement »**, les terrains – déjà urbanisés – pouvant tout à fait **accueillir des logements sous la forme d'un petit habitat pavillonnaire** comme c'est le cas au sud du secteur ; l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme prévoit ainsi expressément que des « constructions » peuvent être autorisées dans les STECAL ; cela permettrait de **densifier le petit groupe de constructions déjà existantes pour lutter contre l'étalement urbain** ;

sans même envisager la démolition de l'ensemble immobilier existant, il pourrait tout à fait être transformé en immeuble d'habitation collective, en une résidence de standing avec des prestations haut de gamme ; le projet actuel de PLUiH l'interdit, sans qu'une telle interdiction ne soit justifiée par les objectifs poursuivis ;

- à tout le moins, **la sous-destination « Hébergement »**², **Pensemble hôtelier pouvant être transformé en résidences ou foyers avec service**. Madame FLOGEAC a déjà été contactée en ce sens par des investisseurs qui souhaitaient transformer l'hôtel en résidence senior notamment. Or le projet de PLUiH ne le permet pas.

La création d'une résidence sénior répondrait en outre aux objectifs présentés dans le projet d'aménagement et de développement durable, à savoir favoriser la création d'emplois (p. 14, PADD, Orientation 1).

² « La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie » (article 2 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions)

- **Dans la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », la sous-destination « Bureau »** : l'ensemble immobilier peut en effet être transformé en espace de bureaux, coworking notamment, avec services associés (conciergerie, restauration d'entreprise...). Rien ne s'y oppose.

Le type d'urbanisation du secteur NT1 identifié par le projet de PLUiH (c'est à dire une zone pavillonnaire déjà construite) et la desserte par les réseaux et équipements collectifs rendent tout à fait admissibles les destinations et sous-destinations ainsi envisagées.

Une telle modification ne dénaturerait pas le paysage environnant et ne porterait pas atteinte à la zone naturelle au sein de laquelle se trouve le STECAL en cause.

Comme le souhaitent les auteurs du PLU, les destinations rappelées ci-dessus, et notamment une résidence ou foyer avec service (pour les seniors par exemple) n'entraîneraient pas « de nouvelle consommation foncière » (p. 17, Rapport de Présentation – Justificatif).

La destination autorisée en zone NT1 doit donc être légèrement modifiée pour intégrer les destinations ci-dessus.

Il est bien évident qu'une si petite modification ne porterait pas atteinte à l'économie générale du projet de PLUiH tel qu'il a été soumis à enquête publique.

➤ **Élargissement des règles volumétriques et d'implantation**

L'article L. 151-13 du code de l'urbanisme relatif aux STECAL dans les zones naturelles prévoit que « *les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions* » précisés par le règlement du PLU doivent permettre « *d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel (...) de la zone* ».

Si les auteurs du règlement doivent donc au minimum prévoir des dispositions relatives à l'implantation et à la volumétrie des constructions, **ces dispositions ne doivent toutefois pas être excessivement restrictives.**

Or en l'espèce, le projet de règlement prévoit que « *l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 50 m²* » (article NT4.5 du projet de règlement, p. 82).

Déjà, une telle limitation qui ne réserve pas l'hypothèse où le propriétaire souhaiterait démolir l'ensemble immobilier existant et le reconstruire pour répondre aux normes actuelles, par exemple, n'est pas proportionnée au but poursuivi, à savoir maintenir le caractère naturel de la zone.

Autoriser une reconstruction d'une superficie identique – à savoir 2.200 m² sur un terrain de 20.000 m² - pour l'une des destinations ou sous-destinations rappelées ci-dessus ne porterait pas atteinte au maintien du caractère naturel de la zone.

En l'état actuel du projet de règlement, si le propriétaire devait démolir pour reconstruire, il passerait ainsi de 2.180 m² à 50 m² d'emprise au sol sur un terrain d'une superficie de 2 hectares, soit 20.000 m², ce qui n'est évidemment pas sérieux.

Ensuite, à supposer que ce soit plusieurs constructions nouvelles de 50 m² d'emprise au sol qui puissent être autorisées, cette emprise au sol n'est pas suffisante dans l'hypothèse où le promoteur souhaiterait faire construire des habitations de qualité : compte tenu de la hauteur maximale fixée à 6 m par l'article NT4.1 (ce qui autorise un seul étage en R+1), ce ne sont que des habitations de 100 m² qui pourraient être autorisées.

Limiter l'emprise au sol à 100 m², comme c'est le cas pour les pavillons d'habitation déjà existants dans la zone, ne porterait pas atteinte au maintien du caractère naturel de la zone et à la préservation de la Forêt de Benon.

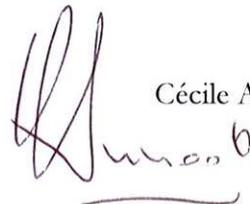
*

* *

Telles sont les observations dont Madame FLOGEAC souhaitait vous faire part.

Je vous remercie de bien vouloir leur réserver un avis favorable, afin d'aider la communauté de communes Aunis Atlantique à affiner sa décision.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête publique, l'expression de ma haute considération.


Cécile ANNOOT

PJ :

1. Annonce immobilière présentant l'ensemble immobilier
2. Extrait Cadastre et Géoportail
3. Zonage dans le PLU de Benon
4. Règlement du PLU de Benon
5. Projet de zonage dans le PLUiH
6. Projet de règlement pour la zone NT1

Charente Maritime (17), A Vendre proche de LA ROCHELLE Ensemble immobilier 2180m² de 62 pièces sur 2 hectares terrain

Proche de LA ROCHELLE à 15mn, A Vendre un ensemble immobilier d'une surface totale de 2.180 m², édifié sur un terrain de 19.160 m² avec un parc arboré de 16.000 m². Il s'agit d'un ancien hôtel-restaurant désaffecté de 62 pièces dont 30 chambres, 1 grand salon, 1 salle de restaurant, 5 salle de réunion, 1 grande piscine couverte, 2 cours de tennis, de nombreuses dépendances et annexes, ainsi qu'un grand parking de 120 places de stationnement. AFFAIRE A SAISIR pour projet immobilier & Investisseur... Les honoraires d'agence sont à la charge de l'acquéreur, soit 7,69% TTC du prix du bien.



LOCALISATION	<p>Proximité : Plage (20kms), Autoroute (15kms), Ville (1500mt), Ecole (2kms), Aéroport (20kms)</p> <p>Situation : Zone rurale</p> <p>Environnement commercial :</p>																															
CARAC. DU BIEN	<p>Surfaces inférieures :</p> <table border="0"> <tr> <td>Surface totale :</td> <td>2178 m²</td> <td>Surface du bureau :</td> <td>36 m²</td> <td>Surface du logement :</td> <td>180 m²</td> </tr> <tr> <td>Surface du magasin :</td> <td>0 m²</td> <td>Surface de stockage :</td> <td>352 m²</td> <td>Hauteur sous plafond :</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Longueur de la vitrine :</td> <td>0 m</td> <td>Surface activité :</td> <td>2178 m²</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Pièces et niveaux :</p> <table border="0"> <tr> <td>Nombre de niveaux :</td> <td>3</td> <td>Nombre de bureaux :</td> <td>1</td> <td>Nombre de pièces :</td> <td>62</td> </tr> </table> <p>Equipements et prestations : – Accès internet – Alarme – Interphone – Climatisation – Double vitrage</p> <p>Equipement :</p> <p>Parking :</p> <table border="0"> <tr> <td>Nb parkings extérieurs :</td> <td>0</td> <td>Nb parkings intérieurs :</td> <td>120</td> <td>Nombre de garages :</td> <td>0</td> </tr> </table>	Surface totale :	2178 m ²	Surface du bureau :	36 m ²	Surface du logement :	180 m ²	Surface du magasin :	0 m ²	Surface de stockage :	352 m ²	Hauteur sous plafond :		Longueur de la vitrine :	0 m	Surface activité :	2178 m ²			Nombre de niveaux :	3	Nombre de bureaux :	1	Nombre de pièces :	62	Nb parkings extérieurs :	0	Nb parkings intérieurs :	120	Nombre de garages :	0	
Surface totale :	2178 m ²	Surface du bureau :	36 m ²	Surface du logement :	180 m ²																											
Surface du magasin :	0 m ²	Surface de stockage :	352 m ²	Hauteur sous plafond :																												
Longueur de la vitrine :	0 m	Surface activité :	2178 m ²																													
Nombre de niveaux :	3	Nombre de bureaux :	1	Nombre de pièces :	62																											
Nb parkings extérieurs :	0	Nb parkings intérieurs :	120	Nombre de garages :	0																											
INFO FINANCIERE	<p>Taxe foncière :</p> <table border="0"> <tr> <td>Exonération :</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taxe foncière :</td> <td>22500 €</td> </tr> </table> <p>Précisions sur les charges :</p> <p>Montant du pas de porte : €</p> <p>Autres taxes, charges, impôts :</p>	Exonération :		Taxe foncière :	22500 €	<p>Charges :</p> <p>Charges mensuelles :</p>	<p>Données au m² :</p> <table border="0"> <tr> <td>Prix de vente au m² :</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Loyer annuel au m² :</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Charges annuelles au m² :</td> <td>0</td> </tr> </table>	Prix de vente au m ² :	0	Loyer annuel au m ² :	0	Charges annuelles au m ² :	0																			
Exonération :																																
Taxe foncière :	22500 €																															
Prix de vente au m ² :	0																															
Loyer annuel au m ² :	0																															
Charges annuelles au m ² :	0																															
USAGES	<p>Occupant :</p> <table border="0"> <tr> <td>Durée du bail (en années) :</td> <td>0</td> <td>Bien libre/occupé :</td> <td>1</td> <td>Taux de rentabilité :</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Type de bail :</td> <td></td> <td>Loyer annuel HT/HC :</td> <td>0</td> <td>Paievements :</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Date de fin de bail :</td> <td></td> <td>Date de disponibilité :</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Activités autorisées :</p> <p>Activités interdites :</p>	Durée du bail (en années) :	0	Bien libre/occupé :	1	Taux de rentabilité :	0	Type de bail :		Loyer annuel HT/HC :	0	Paievements :		Date de fin de bail :		Date de disponibilité :																
Durée du bail (en années) :	0	Bien libre/occupé :	1	Taux de rentabilité :	0																											
Type de bail :		Loyer annuel HT/HC :	0	Paievements :																												
Date de fin de bail :		Date de disponibilité :																														



CONSTRUCTION	Année de construction : 1980 Etat général : Bâtiment en bon état général.	TERRAIN	Superficie terrain : 19160 m ² Info compl. : Bâtiments d'un hôtel-restaurant désaffecté édifié sur un grand terrain de 2 hectares, avec un parc boisé, une grande piscine couverte et 2 cours de tennis.	TRAVAUX	Type de travaux : Estimation de travaux : Autre :
---------------------	--	----------------	--	----------------	--

Niveau	Pièce	Surface	Descriptif
REZ DE CHAUSSEE	SAS ENTREE	28,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	HALL ACCEUIL	55,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	GRAND SALON	110,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	SALLE RESTAURANT	225,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	LABORATOIRE CUISINE	122,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	BUREAU	36,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	DEGAGEMENTS RDC	106,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	OFFICE RESTAURANT	8,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	15 CHAMBRES RDC	294,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	OFFICE CHAMBRES RDC	16,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	DEGAGEMENT CHAMBRES	27,00 m ²	COULOIR CHAMBRES RDC
REZ DE CHAUSSEE	APPARTEMENT FONCTION	180,00 m ²	Duplex de 4 chambres, 1 salle_bains, 2 salles_eau
REZ DE CHAUSSEE	BOUTIQUE	8,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	SANITAIRES WC PUBLIC	25,00 m ²	
REZ DE JARDIN	15 CHAMBRES RDJ	290,00 m ²	
REZ DE CHAUSSEE	SALLE REUNION	38,00 m ²	
ETAGE	SALLE 1 SEMINAIRE	38,00 m ²	
ETAGE	SALLE 2 SEMINAIRE	38,00 m ²	
ETAGE	SALLE 3 SEMINAIRE	59,00 m ²	
ETAGE	SALLE 4 SEMINAIRE	92,00 m ²	
ETAGE	DEGAGEMENT	14,00 m ²	
ETAGE	SANITAIRES WC PUBLIC	20,00 m ²	
ETAGE	VESTIAIRE SEMINAIRE	21,00 m ²	
SOUS-SOL	7 PIECES SERVICE	328,00 m ²	



Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
BENON

Section : B
Feuille : 000 B 02

Échelle d'origine : 1/5000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 11/04/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

"RELAIS DE LA FORÊT"
Les 4 routes
17170 BENON

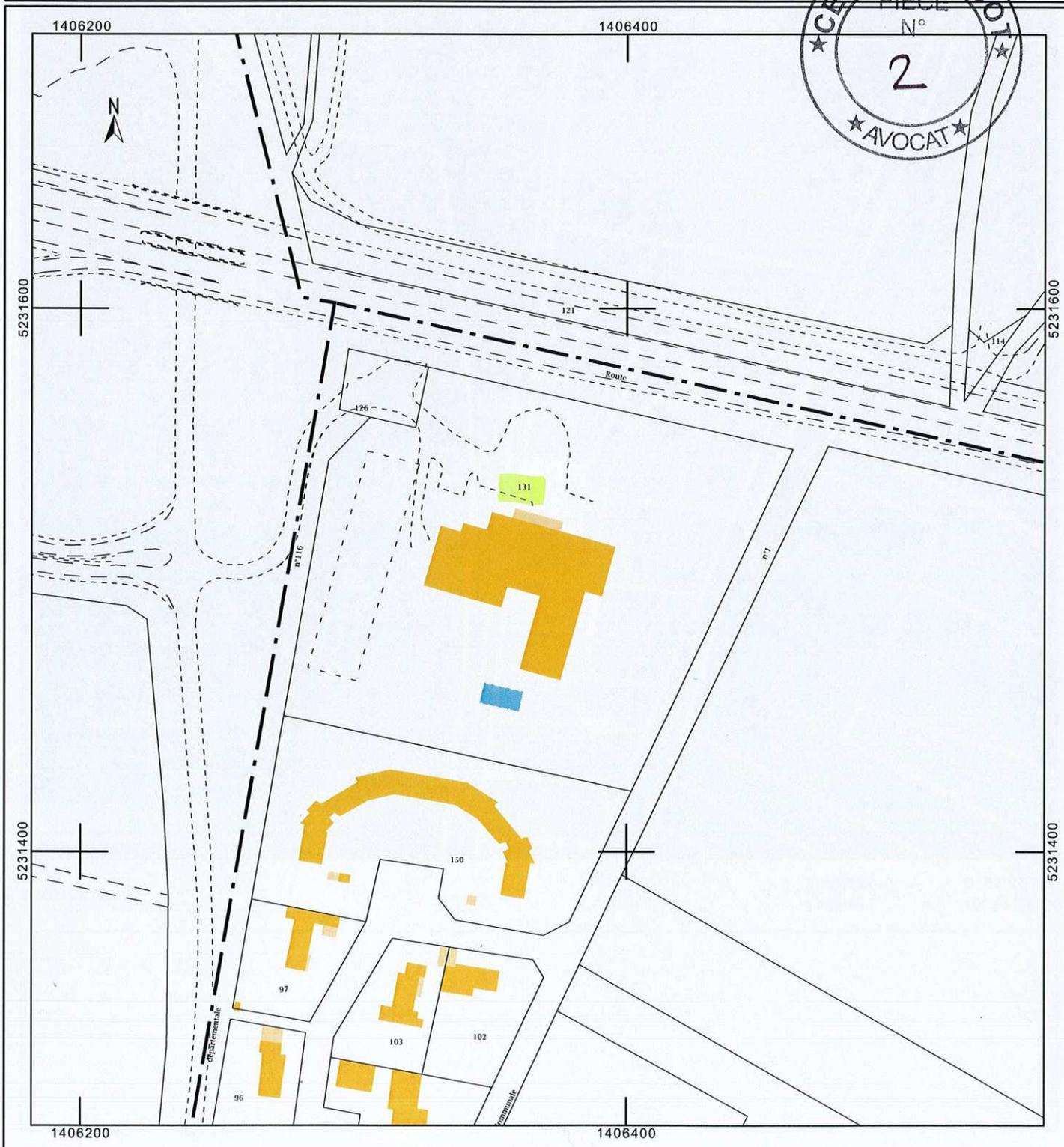
cadastré section B / parcelle 131

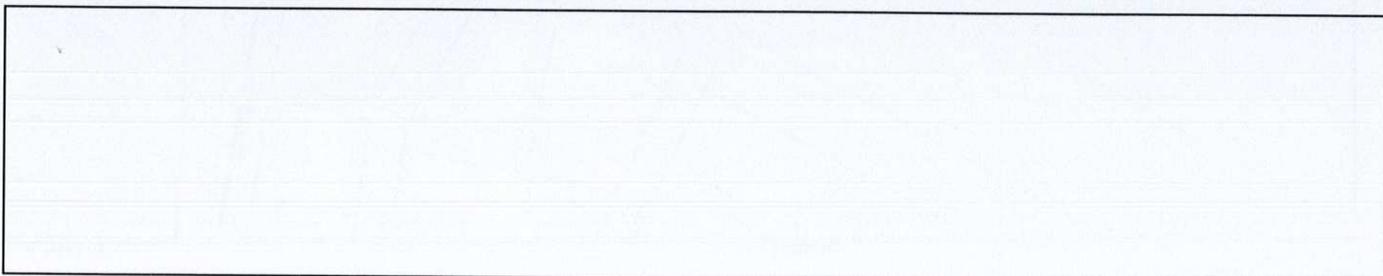
Règlementation PLU en zone UB

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly Réception sur RDV
17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-
rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







Rechercher une adresse, une ville, un lieu...



+ rechercher par parcelle

BENON (17041)

Parcelle ZD 0012

Fiche détaillée à la parcelle

DOCUMENTS D'URBANISME

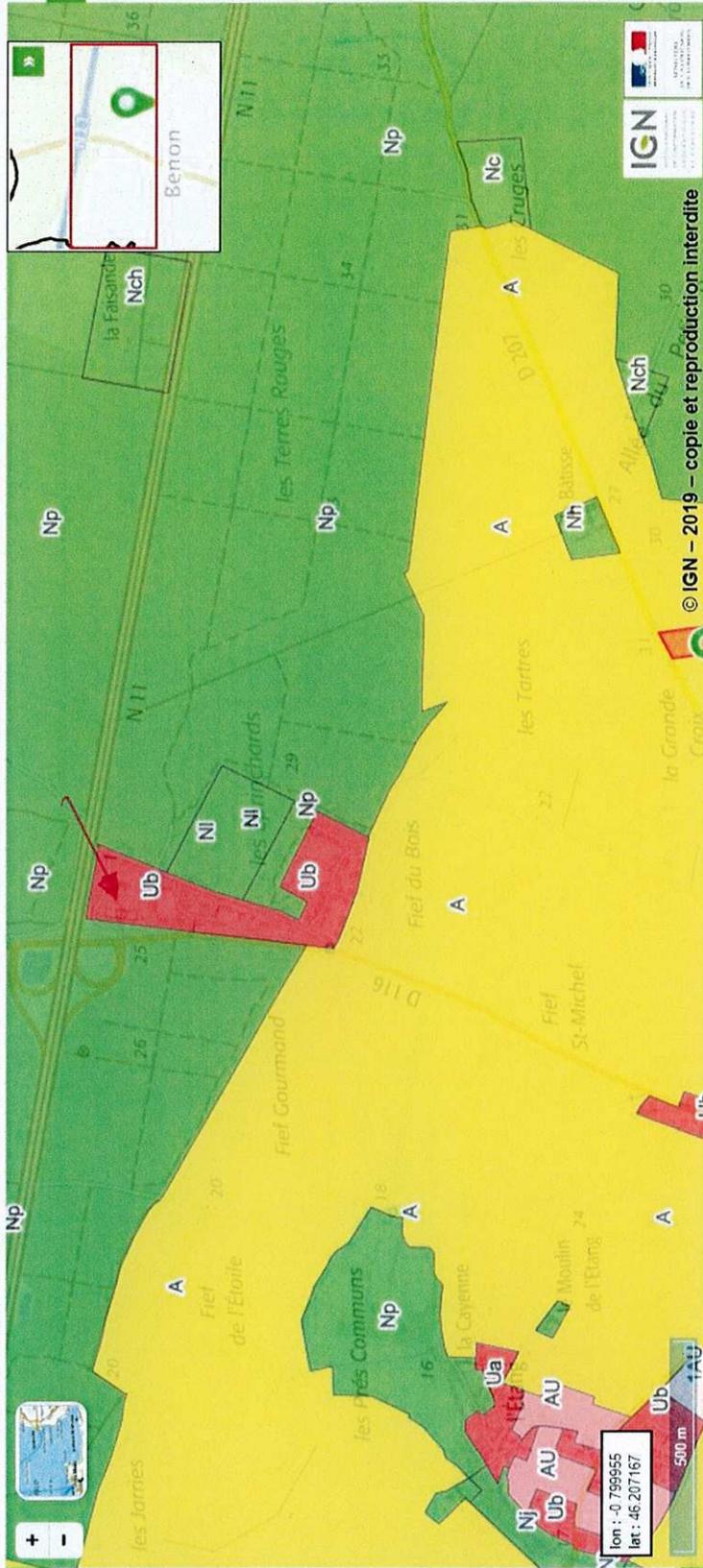
Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **BENON**, dont la dernière procédure a été approuvée le 18/12/2007.

Zone classée **A, A** : Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, en application du règlement.

Ensemble des pièces écrites

Téléchargez l'archive complète

Documents antérieurs



lon : -0.799955
lat : 46.207167

© IGN - 2019 - copie et reproduction interdite



Département de Charente Maritime



Commune de
Benon

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°3.a :
Règles écrites

Vu pour être annexé
à la délibération du
18 décembre 2007
Le Maire,

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLU	Le 30.06.2004	Le 13.03.2007	Le 18.12.2007

Paysages de l'Ouest
Le Montana B
2, rue du Château de l'Eraudière
BP 30 661
44306 NANTES cedex 3
tel : 02.40.76.56.56
fax : 02.40.76.01.23

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des espaces soumis à une protection d'architecture,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) La zone urbaine dite "zone U"

Correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) La zone à urbaniser dite "zone AU"

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c) La zone agricole dite "zone A"

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) La zone naturelle et forestière dite "zone N"

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**Titre 2 : Dispositions applicables à la zone
urbaine**

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend 3 secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère peu dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Uh** est un secteur de hameau à conforter
- Le **secteur Ug** est un secteur destiné à recevoir des équipements publics d'intérêt général

Les règles des secteurs Ua, Ub, Ug et Uh sont écrites en chapitre 1.

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS Ua, Ub, Uh, Ug

Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Les secteur Ua correspond au centre du bourg, l'Etang et La Grenouillère.

Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère peu dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le **secteur Uh** est un secteur d'habitat à caractère peu dense à conforter en milieu agricole ou naturel.

Le **secteur Ug** est un secteur destiné à recevoir des équipements publics d'intérêt général

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine à dominante d'habitat.
- Les nouvelles constructions destinées aux activités agricoles sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées en article 2 ;
- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et création de garages collectifs de caravanes, affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;
- La reconstruction, en cas de sinistre, des constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone ;
- Les constructions destinées à abriter des installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;
- La création de camping caravaning.
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois.

En secteur Uh

- La création de nouvelles constructions à usage d'activités économiques autres que celles définies à l'article 2.

En secteur Ug

- Toutes constructions ou installations qui ne sont pas destinées à l'accueil d'équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans tous les secteurs :

- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir sauf en Ub et Ug.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- L'extension des bâtiments agricoles sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.
- Les garages, les sous-sol et les caves de préférence en dehors des zones situées en aléa fort de remontées de nappe phréatique.

En secteurs Ua et Ub

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

En secteur Uh

- L'aménagement et l'extension des ateliers artisanaux existants sont autorisés sous réserve qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur le plan de zonage.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cet aménagement n'est pas nécessaire pour les voies privées desservant moins de trois parcelles.

ARTICLE U 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Eau

Tous les modes d'occupations du sol autorisées dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sur son emprise.

Le projet devra favoriser la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Electricité – téléphone – télédistribution

Dans les lotissements, les réseaux seront enfouis sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur le plan de zonage.

En secteur Ua:

Les constructions principales doivent être implantées :

- à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Il peut être dérogé à cette règle dans le cas où les constructions voisines sont situées en retrait et qu'elles ne sont pas entourées de murs.

Toutefois, une implantation différente peut être admise ou imposée pour des raisons d'ordre architectural, urbain ou de sécurité.

En secteurs Ub et Uh :

Les constructions peuvent être implantées:

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ;
- soit en retrait;

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural, urbain ou de sécurité.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur le plan de zonage.

En secteurs Ua:

Les constructions doivent être implantées en ordre continu ou discontinu.

Les constructions lorsqu'elles ne sont pas situées sur les limites séparatives doivent respecter une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur totale, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres et la continuité sur rue doit être assurée au moyen d'une clôture en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,00 et 1.80 mètres, de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elle prolonge.

En secteurs Ub et Uh :

Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture en Ua et 6 m en Ub et Uh. Elle n'est pas limitée en secteur Ug.

Toutefois un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines soit dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes dans la limite de la hauteur maximale existante.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et au faîtage).

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

L'utilisation de techniques d'énergies renouvelable tels que panneaux solaires ne sera admise que si elles font l'objet de mesures d'intégration.

Les coffrets de branchement encastrés devront être habillés en harmonie avec la façade (enduit, portillon de bois ...)

En secteur Ua et Uh:

Rénovations et aménagements des constructions anciennes

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante ;
- soit
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

Toiture :

Pour les rénovations de toitures on privilégiera l'utilisation de tuiles demi-rondes, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

Façades :

Le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite). Les techniques et finitions d'enduits devront être adaptées aux

caractéristiques du bâtiment et de l'environnement : enduit « plein », rejointoiment, ou enduit à pierre vue.

Les façades et éléments de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

En cas de peinture de murs déjà enduits en enduit ciment, les couleurs choisies seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf », les couleurs vives et incongrues étant prohibées.

Ouvertures :

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade: en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public ainsi que l'utilisation de linteaux en béton . On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

Menuiseries :

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,
Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, en cas de nécessité absolue leur installation sera tolérée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin ») et qu'il y ait maintien de volets battants traditionnels.

Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons. En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

Dans tous les secteurs:

Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire, et extension du bâti pierre)

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Volumes :

Les volumes seront simples. Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage (en zone Ua);

Toitures :

Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32%. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Les couvertures à 4 pans peuvent être admises sur les constructions à 2 niveaux.

Façades :

Les façades des constructions principales sur rue seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf », les couleurs vives et incongrues étant prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée ainsi que le bois peint, lasuré ou brut.

Ouvertures et menuiseries :

Les baies seront généralement de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails.

Clôtures sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » enduits à « pierre-vue » d'une hauteur maximale de 1,40 m. En cas de doublage par une haie celle-ci ne pourra dépasser une hauteur de 2,00m.
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur de 20 cm minimum couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur maximale de 1,40 m. En cas de doublage par une haie celle-ci ne pourra dépasser une hauteur de 2,00m.
- soit d'une haie végétale d'essences locales de préférence d'une hauteur maximale de 2,00m doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Clôtures sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » enduits à « pierre-vue » d'une hauteur de 1.80 m maximum.
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur de 20 cm minimum couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur maximum de 1.80 m,
- soit d'une clôture végétale d'essences locales de préférence (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2.00m. Ce type de clôture sera obligatoire en limite de zone naturelle.

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE U 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 2 places par logement sur la parcelle.

En secteurs Ua:

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La plantation d'espèces locales est recommandée.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, il est demandé 10 % d'espaces communs (espaces verts, espaces de jeux...).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Eléments de paysage à préserver :

Le petit patrimoine bâti, les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel à partir du moment où la structure du

paysage n'en est pas altérée et où des mesures compensatoires (replantations, déplacement,...) sont prévues.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Ua et Ug : Sans objet

Ub et Uh : 0,40

En secteur Uh, cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières cadastrées bâties avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme (PLU).



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

RÈGLEMENT

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat,
prescrite le 16 décembre 2015.



DOSSIER ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE : 23 OCTOBRE 2019

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PRÉAMBULE	4
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	9
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	10
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	17
TITRE III : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE	22
CHAPITRE I: LES ZONES URBAINES	23
ZONE U	24
ZONE UE	28
ZONE UX	31
ZONE US	35
ZONE UT	38
CHAPITRE II: LES ZONES À URBANISER	41
ZONE 1AU	42
ZONE 1AUE	45
ZONE 1AUHE	46
ZONE 1AUX	47
ZONES 2AU ET 2AUX	48
CHAPITRE III: LES ZONES AGRICOLES	50
ZONE A	51
CHAPITRE IV: LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	57
ZONE N	58
CHAPITRE V: LES AUTRES ZONES N.....	64
ZONE NDPM	65
ZONE NE	67
ZONE NENR	70
ZONE NC	72
CHAPITRE VI: LES STECALs.....	74
ZONE NULM	75
ZONE NY	78
ZONE NT	81
ZONE NGV	84
ZONE NA	87
ZONE NEQ.....	90
ZONE NI.....	93
ZONE NX	96



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE.....	99
L151-41 DU CODE DE L'URBANISME	99

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes d'Aunis Atlantique.

CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des emplacements réservés,
- des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme,
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques,
- Les linéaires et locaux commerciaux,
- Les changements de destination,
- Les zones inondables issues des Atlas des Zones Inondables, hors Plan de Prévention des Risques Littoraux.

Le présent document écrit est constitué de :

- dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- dispositions communes à toutes les zones du règlement (Titre II),
- dispositions spécifiques applicables à chaque zone (Titre III) :
 - zones urbaines (Chapitre I)
 - zones à urbaniser (Chapitre II)
 - zones agricoles (Chapitre III)
 - zones naturelles (Chapitre IV)
 - les autres zones N (Chapitre V)
 - les STECALs (Chapitre VI)
- annexes (Titre III) constituées :
 - de la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le présent document peut contenir des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'État en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU ».

Aussi, pour être plus explicite, la règle doit être respectée même si les travaux ne nécessitent pas d'autorisation du droit des sols.

CHAPITRE VI: LES STECALS

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone NT est également soumise aux dispositions générales et aux dispositions communes du règlement.

RÈGLES APPLICABLES AUX STECALS SITUÉS EN NT

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE NT 1: DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE NT 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES	ARTICLE NT 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone NT	Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier et touristique		En zone NT, sont seulement autorisés les constructions nouvelles, les aménagements, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, dès lors qu'ils sont liés à un parc résidentiel de loisirs ou à un camping et lorsqu'ils sont destinés à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Secteur NT1			Les PRL, les campings, les HLL	

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NT 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m.

La hauteur maximale des HLL est fixée à 4.50 m.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :
- pour des raisons de cône de vue paysager

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 1 m des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être imposées :

- lorsque des impératifs techniques (déclivité, accessibilité, desserte, ...) le justifient,
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),

3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 1 m des limites séparatives.

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS SITUEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 50 m².

L'emprise au sol des habitations légères de loisirs est limitée à 30 m² par unité.

ARTICLE NT 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1.1. Règles générales des constructions nouvelles et existantes

Les constructions nouvelles, de style ancien ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantations, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.

Les annexes et extensions à la construction existante sur le terrain d'assiette du projet devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Pour les couleurs, il faudra se référer à la palette de couleurs de l'Aunis réalisée par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente-Maritime.

1.2. Façades et toitures des constructions nouvelles et existantes

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. Ils devront être encastrés dans le pan de la toiture. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.

1.3. Haies et boisements

Si des sujets arborés doivent être arrachés pour prévoir les aménagements nécessaires à la zone, la replantation d'arbres de la même essence ou présent dans la liste d'essences préconisée présente dans l'OAP « Lisières Urbaines » est obligatoire sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE NT 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins du projet.



isabelle flogeac <isabelleflogeac@gmail.com>

Présentation "RELAIS DE BENON" ensemble immobilier de 2.178 m² sur un terrain de 2 hectares, A Vendre...

4 messages

Philippe VILLA <philippe.villa@capifrance.fr>
À : Alain TRÉTON <alaintreton17@gmail.com>
Cc : Isabelle FLOGEAC <isabelleflogeac@gmail.com>

28 octobre 2020 à 16:22

Re-bonjour Monsieur LE MAIRE,

En prolongement de notre conversation téléphonique de ce matin, je reviens vers vous au sujet de l'ancien hôtel-restaurant*** "LE RELAIS DE LA FORÊT" actuellement désaffecté dont ses propriétaires m'ont confié la vente en Exclusivité.

Comme vous le savez sûrement, il s'agit d'un ancien Relais de Chasse Gastronomique le "RELAIS DE BENON", qui a été transformé il y a une vingtaine d'années en Hôtel-Restaurant*** Gastronomique de 30 chambres, le "RELAIS DE LA FORÊT".

Cet Ensemble immobilier d'une surface totale d'exploitation de 2.180 m² est édifié sur un terrain de 19.160 m² avec un parc arboré de 16.000 m². Ancien hôtel-restaurant désaffecté de 62 pièces dont 30 chambres, 1 grand salon, 1 salle de restaurant, 5 salles de réunion, 1 grande piscine couverte, 2 cours de tennis, de nombreuses dépendances et annexes, ainsi qu'un grand parking de 120 places de stationnement.

Les propriétaires actuels souhaitent vendre l'ensemble de leur affaire murs et fonds de commerce depuis 2016 pour des raisons personnelles.

Malheureusement, pour eux les années se sont écoulées sans que personne ne s'intéresse à ce type de bien professionnel qui ne correspond plus au marché et à la demande en matière d'hôtellerie-restauration.

C'est ainsi que résignés, les propriétaires ont fait le choix de fermer leur établissement fin 2018.

Désormais, seuls les murs de l'établissement sont proposés à la vente pour un prix de vente ferme très attractif pour un bien de cette nature (700.000 € FAI). Car, bien qu'il reste une partie du mobilier professionnel, il n'y a plus de fonds de commerce.

Tous type de scénario immobilier pourrait être envisagé pour réhabiliter cet établissement : propriété résidentielle seniors, hôtel d'entreprises, centre d'affaire et de télétravail, complexe résidentiel évènementiel (pour séminaires - conventions - mariages), etc...

Tous ces différents scénarios pourraient intéresser des porteurs de projets privés ou publics dans la mesure où les droits à construire et le PLU de la commune de BENON le permettent.

Actuellement, l'examen du dossier d'urbanisme de ce bien, indique que les 2 hectares de la parcelle du "RELAIS DE LA FORÊT" sont situés en zone UB. Aussi, les droits à construire qu'offre **l'actuel PLU de la commune de BENON** pour cet ensemble immobilier précise en page 11 - chapitre 1 : "Le secteur UB est un secteur Urbain à caractère peu dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat".

Pour être précis, actuellement la parcelle du bien d'une superficie de 2 hectares est située zone péri-urbaine constructible, ce qui peut permettre la réalisation d'importants projets

immobiliers, en lien avec l'habitat.

Or, le projet de PLU qui sera soumis à enquête publique auprès de vos administrés en novembre n'autorisera plus le changement de destination et d'affectation du terrain d'assiette du "RELAIS DE LA FORÊT".

Ce PLU s'il est voté en l'état fera perdre les droits à construire du "RELAIS DE LA FORÊT", qui auraient pu permettre de rebondir en offrant à votre territoire une réserve foncière pertinente et qualitative pour accueillir un projet structurant d'envergure.

Pour illustrer mon propos, je vous prie de bien vouloir découvrir les quelques documents de présentation suivants :

- Une fiche CAPIFRANCE de présentation de ce bien.
- Un reportage photos du "Relais de la Forêt".
- Plan cadastral de la propriété du "Relais de Forêt".
- Plan Géoportail IGN de l'assiette foncière.
- Extrait de l'actuel PLU de la commune de BENON concernant le "Relais de La Forêt".

Je suis à votre entière disposition pour toutes informations complémentaires concernant cet ensemble immobilier à réhabiliter.

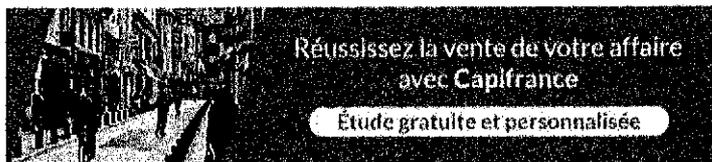
Si vous le souhaitez, je vous propose de découvrir ensemble ce complexe immobilier à l'occasion d'un rendez-vous de visite que nous fixerons ensemble.

N'hésitez pas à me contacter par téléphone ou par email.

Bien à vous,



Philippe VILLA
Conseiller Immobilier
d'Entreprise - Commerces
& Biens d'Exception
06 63 26 04 04
philippe.villa@capifrance.fr



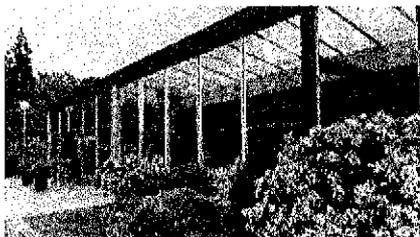
- SAS CAPI - Immeuble DIVERCITY - 639 rue du Mas de Verchant - 34170 CASTELNAU-LE-REZ - Agent Commercial - RSAC n° 440 891 968 à LA ROCHELLE (17)

www.capifrance.fr

27 pièces jointes



20.jpg
357K



22.jpg
673K

Alain Treton <alaintreton17@gmail.com>
À : isabelle flogeac <isabelleflogeac@gmail.com>

18 novembre 2020 à 15:19

Bonjour Madame. J'ai bien eu votre message et je m'apprêtais à échanger avec vous. J'avais bien noté votre souhait d'élargir la vocation du lieu pour y apporter une nouvelle attractivité et j'en avais fait part au commissaire enquêteur qui était sur la commune de Benn dernièrement. Il continue à monter des permanences dans toutes les communes de la CDC. Concernant votre demande vous pouvez déposer directement sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante: enquete-publique-2140@registre-dematerialise.fr
Dans l'attente de vous rencontrer
Bien cordialement

Le mer. 18 nov. 2020 à 14:42, isabelle flogeac <isabelleflogeac@gmail.com> a écrit :
Monsieur le Maire,

N'ayant pu vous joindre au téléphone et pour faire suite à nos différents échanges, vous trouverez ci joint les observations que je déposerai dans les jours qui viennent au commissaire enquêteur.
Je me déplace demain à cet effet.
Comme vous me l'avez proposé, j'espère pouvoir compter sur votre soutien pour appuyer mes demandes et ainsi préserver l'opportunité de voir votre commune bénéficier de cet atout indéniable qu'est cette propriété, qu'elle qu'en soit la destination.
Je reste à votre disposition au 0636467554
Dans cette attente,
bien cordialement
Isabelle Flogeac

Le mer. 28 oct. 2020 à 14:20, Alain Treton <alaintreton17@gmail.com> a écrit :
Madame Flogeac bonjour. Pour avoir échangé ce matin avec votre interlocuteur de CAPIFRANCE , je vous prie de croire que vous avez tout mon soutien pour faire évoluer le PLUi-H auprès du commissaire enquêteur.
Au plaisir d'échanger avec vous prochainement
Bien cordialement
Alain TRETON

Le mer. 28 oct. 2020 à 14:17, isabelle flogeac <isabelleflogeac@gmail.com> a écrit :

Monsieur le Maire,

Suite à nos différentes discussions au sujet du nouveau projet de PLUi-H qui handicape fortement la vente des murs du Relais de la Forêt avec la classification en zone naturelle de notre propriété, je fais appel à vous pour savoir si je peux compter sur votre aide afin d'appuyer les observations et avis que je me prépare, avec mon avocat, à formuler auprès des commissaires enquêteurs à partir du 2 novembre 2020. J'ai besoin de savoir si vous répondrez positivement à ma demande et sous quelles formes je pourrais compter sur votre aide.
Vous remerciant par avance du temps que vous voudrez bien accorder à ma requête, je reste bien sûr à votre disposition au 0636467554 pour en discuter et je peux même me rendre disponible pour vous rencontrer.
Dans l'attente de vos nouvelles,
Bien cordialement
Isabelle Flogeac

Envoyé de mon iPhone

Alain TRETON

Observation n°240 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 04 Décembre 2020 à 10:10

Par Communauté de Communes Aunis Atlantique

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

CDC RC19

Veillez prendre l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Le 4 décembre 2020

(19) observations déposées par la Communauté de
Communes Auvergne Atlantique

(20) Courrier reçu de H. TURNIER Jerge

(21) observations reçues de la commune d'Angliers



Observations - Communauté de Communes Aunis Atlantique

Il a été remarqué des nécessités de précisions sur certaines règles et des erreurs graphiques.

Règlement écrit

- **Lexique** : rajouter la définition de « constructions agricoles existantes »
- **Titre I – Dispositions générales – Article 2 – Eléments de paysage et de continuité écologique identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme – 8. Zones humides** : préciser que les zones humides cartographiées sont issues de l'inventaire des zones humides, conduit en parallèle de l'élaboration du PLUi-h et non de la zone humide du Marais poitevin.
- **Titre I – Dispositions générales – Article 2 – Eléments de paysage et de continuité écologique identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme – 7. Cours d'eau et ripisylves...** : adapter la règle afin que les aménagements en bord de Sèvre niortaise dans le projet de tourisme fluvestre, mentionné dans l'avis du PNR du Marais poitevin, puissent se réaliser – indiquer dans le règlement les largeurs des bandes tampons suivant les cours d'eau
- **Titre I – Dispositions générales – Article 6 – Zones inondables** :
 - o Préciser la règle pour l'autorisation des équipements publics en zone inondable
 - o Revoir la rédaction du paragraphe sur la submersion marine
 - o Adapter les règles liées à la zone inondable selon les études hydrauliques communales réalisées en cas de besoin
 - o Définir le terme « habitat » dans « *toute construction liée à l'habitat est interdite* », faut-il comprendre également les annexes ?
 - o Préciser la règle pour les extensions et les annexes à l'habitat en zone exceptionnellement inondable en zone U
 - o Compléter la règle pour les projets de constructions nouvelles de la destination agricole pour les serres maraichères
- **Titre II – Dispositions communes à toutes les zones – Article 6 – Les clôtures – 2 – Compositions et hauteurs** :
 - o Revoir la règle de hauteur de la clôture à l'alignement des voies lorsqu'il s'agit d'un mur bahut. Il y a incohérence entre la hauteur du mur-bahut à 1,2m et l'ensemble ne devant pas dépasser 1,2m...
 - o Sauter une ligne pour comprendre que « *les grillages devront être doublés d'une haie vive d'essences locales variées conformément à la liste des essences de l'OAP Lisières urbaines* » s'appliquent à l'ensemble des clôtures visées.
 - o Préciser ce qui est entendu par « *tout autre dispositif de qualité* »
 - o Préciser ce qu'il est attendu en matière de clôtures « *doublées de haie* » en limites séparatives
- **Titre III – Dispositions spécifiques à chaque zone – Chapitre 1 – Les zones urbaines - Article 2 en zone UX et UXc** : il doit être indiqué qu'il est interdit les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » de plus de 400m² de surface de plancher, conformément au DAC.
- **Titre III – Dispositions spécifiques à chaque zone – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale – 1.2 – Façades et toitures des constructions nouvelles et existantes** :

- revoir la règle sur l'intégration par encastrement des panneaux photovoltaïques jugée trop contraignante en matière de performance énergétique au regard des ambitions du TEPOS
- **Titre III – Dispositions spécifiques à chaque zone – Chapitre 3 et 4 : Zone agricole et zone naturelle dans les destinations :**
 - Préciser dans l'article des destinations que les changements de destinations identifiés dans le règlement graphique sont autorisés
 - Préciser la notion d'habitat dans les destinations autorisées sous conditions « Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées... », (uniquement de l'habitat principal existant et/ou des dépendances)
 - Dans le zonage Ac (Agricole Charron), il conviendra de compléter la règle écrite de l'article 4- Distances entre les constructions situées sur une même unité foncière afin d'autoriser la construction de bâtiments de maraîchage pour le projet en ZDS dans les exceptions : « Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées à plus de 50m (30m en secteurs Ap et Apc) des constructions agricoles existantes, à l'exception de : ... « *Les constructions nouvelles relevant de la destination agricole et forestière pour les constructions liées à l'activité de maraîchage (serres et bâtiments techniques associés)* »
 - **Titre III – Dispositions spécifiques à chaque zone – Article 4 - règle volumétrique et d'implantation – 3 – implantation par rapport aux limites séparatives :**
 - Préciser la règle sur l'implantation « au moins partiellement sur une des limites séparatives » de manière à ce que le recul de 2m puisse être respecté sur la partie en retrait.
 - Préciser que « cette règle ne s'applique pas aux constructions nouvelles à usage d'annexe à l'habitat, ni aux piscines » puisse bien être explicitée pour que le retrait de 2m s'applique dès lors qu'il y a création d'ouverture.
 - **Titre III – Dispositions spécifiques à chaque zone - Article 4 – règle volumétrique et d'implantation – 5 – emprise au sol des constructions/surface de plancher des constructions :** préciser que l'emprise au sol doit être limitée à la durée du PLUi-h pour toutes les zones
 - **Titre III – Dispositions spécifiques à chaque zone - Article 4 – règle volumétrique et d'implantation – 6 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement :** préciser la notion « sauf en cas d'impossibilité reconnue »
 - **Titre III – Dispositions spécifiques à chaque zone – Zone Naturelle :**
 - Page 61, il est indiqué que les extensions à l'habitation existante sont autorisées à l'inverse de la page 63 dans le tableau, il conviendra de corriger l'erreur en page 61.
 - Préciser la règle sur l'autorisation ou non d'étang en zone naturelle
 - **Annexes au règlement écrit :**
 - Ajouter la liste des bâtiments faisant l'objet de changement de destination
 - Ajouter la liste des patrimoines identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Zonage :

- **Connaissance du risque inondation :** ajouter les zonages des études hydrauliques communales tel que la commune de La Laigne a pu le demander dans son avis
- **Mise à jour :**
 - Fond cadastral des plans de zonages

- Tramage de la zone inondable à mettre à jour si les PPRN Charron et Marans sont approuvés avant les travaux finaux du PLUi-h
- Zonage de la zone 1AUE et N à Ferrières correspondant au projet du pôle de service public et au périmètre des permis d'aménager de la zone de l'Aunis le cas échéant
- **Erreurs graphiques :**
 - Zonage de la zone U correspondant au périmètre du permis d'aménager du Domaine des Erables à Ferrières (retirer une partie de la parcelle ZN0041 au Sud)
 - Suppression des croix sur les cimetières
 - Manque le zonage approprié pour la base nautique communautaire de Marans
 - Attribution d'un numéro pour identifier le patrimoine protégé au titre du L151-19, trouvant correspondance dans la liste dans le règlement écrit proposé ci-dessus
 - Manque le périmètre des OAP densification et lisière urbaine sur les cartes
 - Vérification du zonage des réseaux viaires en centralité urbaine afin d'assurer une continuité urbaine graphique – Ex : Nuaillé – Courçon – Ferrières – St Cyr...
 - Modification de l'intitulé de l'emplacement réservé N°67 à St Sauveur « désenclavement de la zone AU »
 - Suppression de la zone 1AU dans le hameau d'Angiré à Courçon, le secteur fait l'objet d'une OAP « densification de l'habitat »
 - Modification du zonage Agricole de la parcelle AA0058 à Marans, à mettre en U, il s'agit de la voie d'accès au jardin du tiers-lieu
 - Modification du zonage de la zone d'activités de Bel Air à Andilly, à étudier pour modifier en UXc (dominante commerciale) au lieu de UX, étant une Zone d'Activité Commerciale

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **Orientations écrites communes à tous les secteurs – E – Intégration paysagère et traitement des franges urbaines :** compléter le chapitre pour expliciter que ces haies sont des espaces communs, permettant d'assurer leur pérennité dans les futures zones à urbaniser et qu'elles ont pour objectif d'être un espace tampon entre la zone 1AU et la zone agricole ou naturelle
- **OAP « lisières urbaines » :** actualiser la cartographie en fonction des zones finaux des zones U et AU
- **Erreur graphique et de texte :**
 - Corriger le périmètre de l'OAP 4 – Rue des Moulins et OAP Rue de Bel Air à Sérigny-Andilly, en tenant compte du zonage
 - Corriger l'inversion des surfaces entre la vocation logement (57 329 m²) et la vocation hébergement (11 915 m²) et le nombre de logements à produire est 98 au lieu de 125 pour l'OAP 1 Rue du Moulin à Angliers

Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

- Mise à jour de la carte des SUP avec les nouvelles données acquises depuis l'arrêt du projet de PLUi-h afin d'optimiser la connaissance des utilisateurs
- Revoir le fond cadastral (certaines parcelles ne sont pas dessinées sur environ le 1/3 du territoire)

Observation n°241 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 04 Décembre 2020 à 10:12

Par TURNIER Serge

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Courçon

Observation:

CDC RC20

Veillez prendre l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Le 4 décembre 2020

(19) observations déposées par la Communauté de Communes Aunis Atlantique

(20) Courrier reçu de H. TURNIER Jerge

(21) observations reçues de la commune d'Angliers

20

2385

CDC Aunis Atlantique

04 DEC. 2020

Courrier Arrivé

MONSIEUR TURNIER SERGE
 2 CHEMIN DE LA PERCHE
 BÈGUES
 17170 LA GREVE-SI-HIGNON

LE 3 DECEMBRE 2020

MONSIEUR LE PRESIDENT DE LA
 COMMISSION D'ENQUETE DE LA C.D.C
 AUNIS ATLANTIQUE MARANS

MONSIEUR LE PRESIDENT

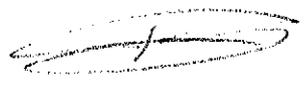
N'AYANT PU ME RENDRE DISPONIBLE AUX ENTRETIENS DU SERVICE
 D'ENQUETE PUBLIC DU P.L.U, SUITE A L'INFORMATION DE LA CLÔTURE
 DE CELLE-CI PAR LES SERVICES DE LA MAIRIE DE COURGON, JE VOUS
 ADRESSE CE COURRIER.

JE REITERE DONC MA DEMANDE DE MODIFICATION DE CLASSEMENT
 DE CE TERRAIN AGRICOLE EN TERRAIN CONSTRUCTIBLE.

VOUS TROUVEREZ CI-JOINT LES 2 PHOTOCOPIES DE COURRIER ADRESSÉ
 A LA MAIRIE DE COURGON EN 2016 ET RESTÉES SANS RÉPONSE.

JE COMPTA SUR VOTRE BIENVEILLANCE POUR L'INSTRUCTION DE MON
 DOSSIER ET VOUS EN REMERCIÉ PAR AVANCE.

JE VOUS PRIÉ DE CROIRE MONSIEUR LE PRESIDENT A L'EXPRESSION
 DE MES SINCÈRES SALUTATIONS.



P.S: MON N° TELEPHONE: 05-46-01-68-39

Monsieur TURNIER SERGE
2 CHEMIN DE LA PERCHE
BÈGUES
17170 LA GRÈVE SAINTE-HONNE

LE 18 AOÛT 2016

MADAME GUIBERTEAU
SERVICE AMÉNAGEMENT FONCIER
MAIRIE DE COURSON

Madame,

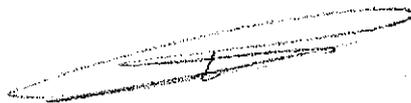
Je fais suite à notre entretien téléphonique de cet après-midi.
Suivant votre demande, veuillez donc trouver les documents
ci joints concernant:

1. Ma demande d'exonération de TAXES FONCIÈRES DES HARAIS DE BOÛRE
situes sur votre commune,

2. LE RELEVÉ PARCELAIRE + MON TITRE DE PROPRIÉTÉ concernant ma
demande de modification de classement DE TERRE AGRICOLE EN
TERRAIN CONSTRUCTIBLE.

Je vous souhaite bonne réception de ce courrier et reste en attente
de votre prompt retour que j'espère positif dans les deux cas.

Je vous prie de croire, Madame, à l'expression de mes sentiments
cordiaux et respectueux.



MONSIEUR TURNIER SERGE

JE 12 SEPTEMBRE 2016

2 CHEMIN DE LA PERCHE

BÈGUES

17170 LA GRÈVE S/NIGNON

MADAME LE MAIRE

MAIRIE DE COURÇON

Madame,

Je fais suite par ce second courrier à ma première demande formulée à M^{me} GUIBERTEAU concernant la classification de mon terrain situé sur votre commune.

Donc, je sollicite votre bienveillance afin de modifier si cela est possible cette ZONE DE TERRAIN AGRICOLE EN ZONE DE TERRAIN CONSTRUCTIBLE.

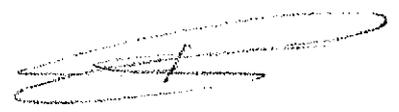
Ce terrain est situé au lieu dit "Moulin DE LA BOTTE" ou déjà 2 maisons habitées existantes (PROPRIETAIRES: MONSIEUR PARIS + MONSIEUR. M^{me} BARBIER CLAUDE) avec les servitudes EAU. E.D.F. Tout à l'égout.

Voici la cote cadastrale de ce terrain: Z-B 0125 }
Z-B 0127 } CONTENANCE TOTAL
61450

Cette situation parcellaire n'a subi aucune modification que je sache.

Je vous souhaite bonne réception de ce courrier et reste à votre disposition pour toutes infos et renseignements complémentaires.

Je vous prie de croire, Madame LE MAIRE, à l'expression de mes salutations respectueuses.



Observation n°242 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 04 Décembre 2020 à 11:14

Par COMMUNE D'ANGLIERS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

CDC RC21

Veillez prendre l'observation en pièce jointe.

3 documents joints.

Le 4 décembre 2020

(19) observations déposées par la Communauté de
Communes Auvergne Atlantique

(20) Courrier reçu de H. TURNIER Juge

(21) observations reçues de la commune d'Angliers

Angliers, le 03 décembre 2020

7386
CDC Aunis Atlantique

04 DEC. 2020

Courrier Arrivé

Monsieur le Président de la Commission
d'enquête publique – PLUiH –
CDC Aunis Atlantique
113 route de La Rochelle
CS 10042
17230 MARANS

Objet : Enquête publique PLUi-H

Monsieur le Président,

Pour faire suite à l'enquête publique qui se déroule sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, au nom du Conseil Municipal et en mon nom, j'attire votre attention sur les points suivants :

- Sur la cartographie, il apparaît une zone d'inondation par les eaux pluviales affectant un bon nombre d'habitations sur notre commune. Or, lors de l'élaboration de notre PLU en 2007, nous avons pris en compte des côtes repérées et notées sur des bâtiments privés par les anciens du village et dans leur mémoire : nous étions plus restrictifs que les demandes de délimitation de la DREAL.
Cette nouvelle délimitation entraîne une perte de valeur patrimoniale des habitations concernées et une incompréhension de la part des habitants.
Après en avoir discuté avec le Président Jean-Pierre Servant de la CDC Aunis Atlantique, celui-ci propose, après l'approbation du PLUiH, une nouvelle étude du périmètre de la zone inondable afin d'analyser précisément le périmètre de chaque commune. Pour information, ce travail a déjà été réalisé pour les communes soumises à un PAPI.
- **Annexe 1** - Le Conseil Municipal souhaite pastiller d'une étoile la ZB 88 et ZB 89 le long de la RD 203e1. Cette ancienne ferme est constituée d'une maison d'habitation et de dépendances en pierre de pays. Il nous semble souhaitable de pouvoir changer la destination des bâtiments afin de les réhabiliter et pourquoi pas d'y ajouter une nouvelle construction.
- **Annexe 2** – N'ayant pas de dossier de construction déposé sur la ZD 77 et, ne souhaitant pas créer une diminution de la zone d'extension de l'habitat (1 AU), nous demandons une diminution du zonage U en A.
- **Annexe 3** - Nous demandons que la parcelle A 744, propriété de la commune soit classée en Ue (agrandissement centre de loisirs)
- **Annexe 4** - Nous demandons de passer en espace réservé une partie de la parcelle A 745 afin d'agrandir l'espace de jeux de loisirs derrière la salle polyvalente.
- **Annexe 5** - Nous demandons un espace réservé sur la parcelle ZC 47 de 1250 m² afin de construire un centre de première intervention de SPV (à confirmer avec la commune de Vérines).
- **Annexe 6** – Nous demandons un espace réservé sur la parcelle ZC 40 afin d'aménager une entrée et une sortie sécurisées vers ce nouveau quartier. Également, nous souhaitons créer

un espace paysager de détente... Cette réflexion sera achevée lors du dépôt du permis d'aménager de cette zone.

- **OAP 1 AU** - Également, nous souhaitons renforcer notre OAP sur la future zone 1AU.
 - La vocation de la zone principale sera consacrée à de l'hébergement : Accession à la propriété, locatif privé soit 20 %, locatif social par un bailleur public soit entre 6 et 12 logements. Une attention sera faite sur l'intégration des bâtiments de ce nouveau quartier ainsi qu'une forte qualité environnementale paysagère : il est proposé d'être assisté d'un architecte urbanisme et paysagiste.
 - La vocation de la zone économique de proximité s'entend par des activités commerciales, des services médicaux et paramédicaux, des services à la personne... De plus, les locaux seront construits hors d'eau et hors d'air ainsi que les parkings par le ou les aménageurs ; Ce ou ces derniers pourront soit vendre ces locaux commerciaux ou les louer.
Bien entendu, tous les plans seront systématiquement validés par la mairie d'Angliers.
 - Également, les entrées et sorties sur les deux routes départementales seront aménagées par soit : giratoire, plateaux surélevés, tournes à droite ou à gauche. Pour ce faire, une convention de participation financière sera signée entre le Conseil Départemental 17, l'aménageur-opérateur et la mairie d'Angliers.
 - Nous souhaitons étaler la planification des constructions en 2 ou 3 tranches espacées de 2 à 3 années soit : un début de la 1ère tranche en 2022 et la seconde en 2025.

Lors de la séance du conseil municipal du 1^{er} décembre, ce dernier a exprimé sa déception d'apprendre la suppression de la zone économique du Both. Cependant, et pour avoir pris acte, le Conseil Municipal sollicite fermement la mise en œuvre d'un Plan Alimentaire Territorial (PAT) par la Communauté de Communes Aunis Atlantique en remplacement.

En conséquence, le Conseil Municipal d'Angliers sollicite la prise en compte de toutes ces requêtes.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les meilleures.

Pour le Conseil Municipal,
Le Maire d'Angliers,
Didier TAUPIN



A

rural

Amnoge (1)

45

44

43

42

41

40

236

50

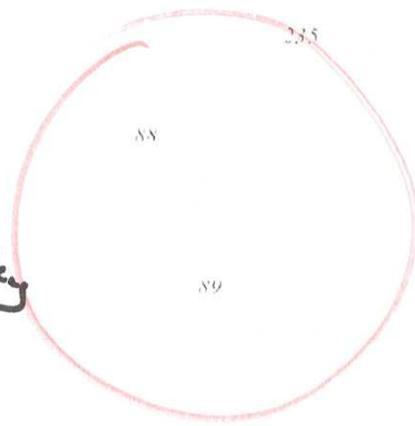
Chemin

LR

0.203

Amnoge

98



51

LES-BOULI

172

171

Ammeys 6

FIEF DES BASSEUILLES

1AUh

1AUXc

UXai

1AU

87

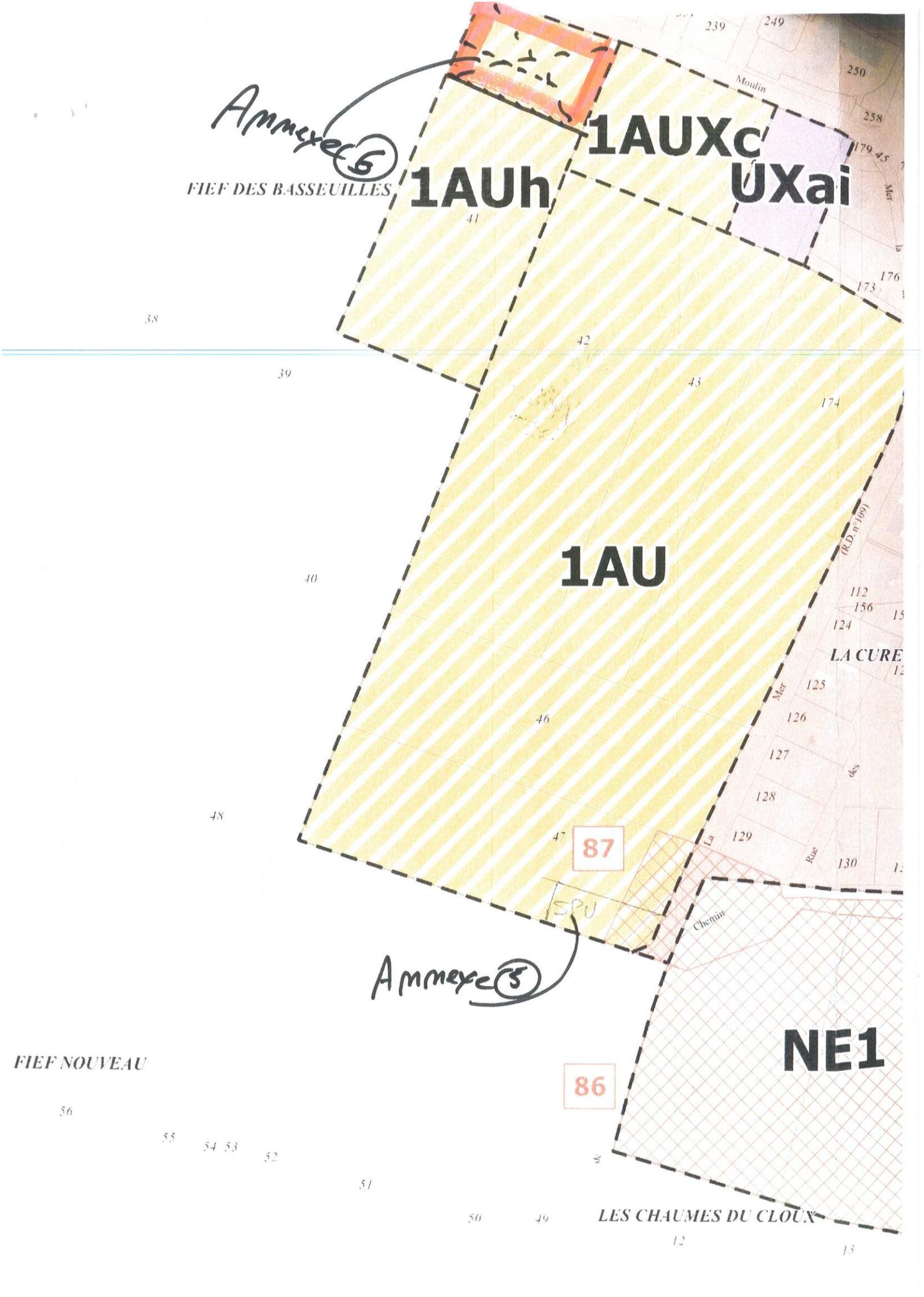
Ammeys 5

86

NE1

FIEF NOUVEAU

LES CHAUMES DU CLOUX



Observation n°243

Déposée le 04 Décembre 2020 à 13:29

Par BAILLY Philippe

10 rue du puits

17540 ANGLIERS

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

Monsieur le Président,

Philippe Bailly, propriétaire exploitant, au 10 rue du Puits aux Loges, je demande que la parcelle N°40 des Loges soit classée en zone U.

Considérant que mon siège d'exploitation se déplace dans les mois à venir au 8 rue des Loges (propriété familiale) de parcelle N°47 des Loges.

Que cette dernière se trouvait auparavant classée Ub et qu'avec le projet PLUIH elle se retrouvera classée A, il serait normal que la maison située sur la parcelle n°40 devienne U puisqu'elle n'aura plus vocation à être agricole.

Je vous prie, monsieur le Président, d'agréer mes considérations distinguées

1 document joint.

Observation n°244

Déposée le 04 Décembre 2020 à 13:31

Par BAILLY Philippe

10 rue du puits

17540 ANGLIERS

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

Monsieur le Président,

Philippe et Patrice Bailly, propriétaires indivis de la parcelle N°48 aux Loges, nous demandons que celle-ci reste classée en zone AU.

Cette zone était classée AU1 dans le précédent PLU car il y avait un projet de construction de maisons d'habitation sur cette dite parcelle à moyen terme. Nos parents Mr et Mme Bailly Raymond, étant décédés depuis, ce projet n'a pas pu voir le jour mais aujourd'hui il reste en cours.

Je vous prie, monsieur le Président, d'agréer mes considérations distinguées

Observation n°245

Déposée le 04 Décembre 2020 à 14:47

Par Chabiron Ismael

Le marais girard

17230 --Saint-Ouen-d'Aunis

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint-Ouen d'Aunis

Observation:

Bonjour suite à un entretien avec la chambre d'agriculture serait il possible d'annulé mon ancien demande pour le passage d'un terrain en zone u

A fin de pérenniser mon exploitation

Serait il possible par contre que l hangar agricole change de destination dans le future

Pour plus de renseignements vous pourrez me contacté à l adresse suivante Chabiron Ismael le marais girard 17230 saint ouen d aunis tel 0689154208

En vous remerciant

Observation n°246

Déposée le 04 Décembre 2020 à 14:56

Par PREUSS Bernard et Annie

22, rue de la Guédivière

17170 LA LAIGNE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Merci de prendre en compte les observations ci-jointes. Nous regrettons que bon nombre d'habitants n'aient pas été associés par le biais de réunions communales sur les projets concernant la commune . Cela aurait répondu aux attentes exprimées lors des réunions citoyennes (Grand débat).

1 document joint.

Observation n°247

Déposée le 04 Décembre 2020 à 15:05

Par PREUSS Bernard

22, rue de la Guédivière

17170 LA LAIGNE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

1. L'examen des projets concernant notre quartier de la Guédivière, celui du Petit Moulin, les Epoissasses est un vrai casse-tête !

En effet, notre repère, le Crépé change de nom constamment depuis sa source, disparaît, réapparaît et le bras du Crépé disparaît complètement dans les jardins du marais « les mottes ». Est-ce qu'il est condamné à disparaître ?

Pourtant le dossier classe le Crépé, comme élément remarquable constitutif de la trame bleue protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Certaines parcelles sont sur le PLU communal

en Nj. Mais sur les documents graphiques du projet soumis à enquête (ce devrait être un document finalisé) le Crépé n'est plus présent avant le village puis dans une partie de la traversée du village à partir du Lavoir.

Tout comme disparaît la rue de la Guédivière après la parcelle 299, confondue avec le chemin rural ou le ruisseau ou le fossé...chevauché par une parcelle 142 (?).

Nous demandons que le dossier soumis à l'enquête soit complet et exploitable.

Observation n°248

Déposée le 04 Décembre 2020 à 15:07

Par PREUSS Annie

22, rue de la Guédièvre

17170 LA LAIGNE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

3. Projet de lotir sur la zone envisagée 1 AU

La zone prévue en 1 AU s'étale sur deux parcelles dont l'une la 21, avoisine le siège d'une propriété agricole, parcelle 254 exploitée depuis plusieurs années et l'orientation 2 de l'Axe 3 précise qu'il faut conforter l'agriculture et assurer la coexistence avec son voisinage notamment en garantissant des zones tampons inconstructibles autour des sièges agricoles ». Bien que cette exploitation soit en bio et qu'elle ne génère pas certaines nuisances (arrosages, pesticides, poussières de broyage, etc..) il n'en reste pas moins que les bruits émis par les animaux incontournables dans une ferme qui accueille des enfants sont parfois intolérables pour des non ruraux.

La zone envisagée est un corridor écologique entre les terres «exploitées » à l'ouest de la route de Courçon et le Crépé. Y concentrer 11 logements sur quelques 6600 m2 dont il faudra extraire les surfaces de parkings, desserte, etc... c'est mépriser le droit à l'espace suffisant et un environnement agréable des futurs habitants.

L'accès à cette future « raquette » par la rue de la Guédièvre viendra engorger la circulation déjà malaisée sur cette voie bordée de maisons anciennes sans trottoirs ou avec des trottoirs de 20 cm de large par endroits, encombrée des véhicules des riverains (1 à 4 véhicules par foyer) où les piétons, en particulier les mères de famille qui vont à l'école, avec ou sans poussette sont obligées de marcher carrément sur la route . Il n'y a pas de dégagement pour que le camion Cyclad, le facteur, les camions et engins agricoles etc...se croisent lorsque des véhicules utilitaires entreprises interviennent (Engie, SAV, etc.)

La circulation à 30 km/h est rarement respectée dans cette rue très fréquentée qui relie la partie nord de La Laigne et la commune de Cram-Chaban au centre du bourg. De plus les véhicules venant de Courçon (camions, tracteurs agricoles avec leur remorque imposante, engins de BTP) l'utilisent aussi pour éviter les ralentisseurs placés sur la route de Courçon.

Ne faudrait-il pas, dans le même esprit, que la parcelle 253, voisine de cette exploitation agricole soit aussi en partie classée en A sur le plan en tant que zone tampon si des constructions devaient être un jour réalisées sur les parcelles le long de la D 114.

Observation n°249

Déposée le 04 Décembre 2020 à 15:10

Par PREUSS Bernard

22, rue de la guédivière

17170 LA LAIGNE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

4. Sur les objectifs d'accroître la population sur les 6 ans à venir :

Pour rappel, l'Orientation 3 du PADD, non opposable, précise que « dans la commune de proximité, le développement de l'habitat est à assurer en adéquation avec les niveaux d'équipements et la capacité des infrastructures existantes. La commune de proximité est une commune péri-urbaine ou rurale assurant à la population un lieu de vie essentiellement résidentiel. Elle peut disposer à la marge de quelques équipements de loisirs et scolaire. Toutefois, les commerces, l'offre médicale et les services sont quasi-inexistants » ... Comme c'est le cas pour La Laigne.

Selon la carte de synthèse de l'Axe 1 page 12/27) l'accueil d'une population nouvelle, est à modérer .

Le projet de construire 6 logements sociaux est peu raisonnable en raison notamment de l'absence de services et de moyens de transport à moins de souhaiter mettre les personnes déjà en difficulté « en cage, au vert ». Les surfaces proposées en 1AU ne permettent pas de vivre en autosuffisance même si cette volonté existe.. L'intégration de foyers fragiles financièrement ou socialement dépend en partie de la mixité mais surtout du suivi et de l'appui de services performants. La Laigne ne répond pas à ce type de besoins.

Sauf à être indépendant sur le plan des transports, l'emploi, la santé, on ne vient pas s'installer dans une commune de proximité quand on a déjà des problèmes d'emploi et financiers. Une telle décision ne peut qu'aggraver la situation de familles dépendant d'un véhicule pour travailler, se former ou faire ses achats (suite au PADD il ressort que notre territoire compte 9600 trajets par jour).

Refaire un mini« Sarcelle horizontal » à La Laigne, dans une zone éloignée du centre bourg et mal desservie tant en cheminements piétonniers, doux, ou alternatifs (pistes cyclables) préconisés lors des études de faisabilité et du PADD est insensé et dangereux... Pour reprendre la phrase de Mirabeau « Les hommes sont comme les pommes quand on les entassent ils pourrissent » La rénovation de l'habitat ancien permettrait d'accueillir de nouveaux foyers en conjuguant mixité et proximité du centre bourg, de l'école et des services existants. C'est l'une des conclusions de la réunion (Grand débat) qui s'était tenue à La Laigne, initiée à la suite du mouvement des gilets jaunes. Cette consultation citoyenne avait fait ressortir pour la commune, la nécessité de réhabiliter l'habitat ancien avant de construire des logements neufs. Le constat était alors fait que les habitants des pavillons récents ne s'installaient pas sur la durée (éloignement des bassins d'emploi, transport public inexistant, pas de services) et que l'offre de logements n'était pas totalement satisfaite. Une réunion de consultation des citoyens de la commune était indispensable. Nous demandons de prioriser la réhabilitation de l'habitat ancien avant de construire des logements neufs conformément aux préconisations du Grand débat Citoyen.

Observation n°250

Déposée le 04 Décembre 2020 à 15:12

Par PREUSS Annie

22, rue de la Guédivière

17170 LA LAIGNE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

5. Conservation des espaces verts, naturels et paysagers

Axe 1 orientation 2 « Mettre en œuvre un traitement paysager garantissant des franges urbaines de qualité et maintenir les éléments paysagers et végétalisés présents dans les tissus urbains • Recomposer les centralités des centres-bourgs en organisant des espaces publics fonctionnels et le traitement des voies (accessibilités – cheminements doux – stationnement – usage des trottoirs...). »

Verger sur la parcelle 232 et parcelles 646, 647, 648, 649 de la CDC

La Laigne a la chance de disposer, au centre du bourg, à la croisée des deux voies principales d'un espace conjuguant une diversité de lieux de repos ombragés et d'activités notable à disposition des habitants du village mais aussi des familles qui font une halte. La Laigne dispose ainsi d'une sorte d'« Agora » champêtre à préserver.

Au croisement, à l'est de la place du 19 mars, à l'angle sur la parcelle 232 un verger clos qui accueille aussi des jeux pour les plus petits. Ce verger ancien et naturel, est clos d'un mur de pierres répondant avec cachet à la solennité du monument aux morts en vis-à-vis. Cette parcelle ne doit pas être construite pour faire un carrefour sans âme.

Les parcelles de la CDC situées près de l'ancienne mairie, à l'est de la place du 19 mars entre une zone agricole et l'aire de jeux sont mises en zone U. Or, il y subsiste un verger assez ancien avec de nombreuses variétés de pommiers qui peut offrir des activités d'initiation, d'observation, de création et des découvertes gustatives aux enfants des écoles et à tous. C'est un espace clos, calme, riche en biodiversité à protéger pour conserver au village son authenticité, et une valeur patrimoniale d'usage. Pourquoi ne pas y installer des ruches ? C'est une chance de disposer en centre bourg d'espaces verts de qualité qu'il convient juste de valoriser et d'entretenir alors que de petits villages souhaitant hâter leur développement en se lançant dans une urbanisation à tout va et regrettent maintenant d'avoir sacrifié ces espaces précieux.

En poursuivant une aire de loisir très fréquentées par les jeunes du village (elle a d'ailleurs été financée dans ce but), et une salle des fêtes disposant d'un espace ombragé pour les festivités estivales et lorsque les bancs et les espaces le long du cimetière sont occupés, pour une halte en toute sécurité des familles de touristes qui viennent y pic niquer. Une citée-logements même pavillonnaire, en centre bourg ne serait-elle pas incongrue ?

Le nouveau zonage proposé, avec une velléité d'accroître à tout prix le nombre d'habitants est peu cohérent avec la vocation rurale de ce village classé en commune de proximité qui dispose pour s'agrandir, s'il le faut vraiment, d'espaces constructibles au Sud Ouest et à l'Ouest après le lotissement.

Observation n°251

Déposée le 04 Décembre 2020 à 15:15

Par PREUSS Bernard

22, rue de la Guédivière

17170 LA LAIGNE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

5. Conservation des espaces verts, naturels et paysagers

Axe 1 orientation 2 « Mettre en œuvre un traitement paysager garantissant des franges urbaines de qualité et maintenir les éléments paysagers et végétalisés présents dans les tissus urbains • Recomposer les centralités des centres-bourgs en organisant des espaces publics fonctionnels et le traitement des voies (accessibilités – cheminements doux – stationnement – usage des trottoirs...). »

Verger sur la parcelle 232 et parcelles 646, 647, 648, 649 de la CDC

La Laigne a la chance de disposer, au centre du bourg, à la croisée des deux voies principales d'un espace conjuguant une diversité de lieux de repos ombragés et d'activités notable à disposition des habitants du village mais aussi des familles qui font une halte. La Laigne dispose ainsi d'une sorte d'« Agora » champêtre à préserver.

Au croisement, à l'est de la place du 19 mars, à l'angle sur la parcelle 232 un verger clos qui accueille aussi des jeux pour les plus petits. Ce verger ancien et naturel, est clos d'un mur de pierres répondant avec cachet à la solennité du monument aux morts en vis-à-vis. Cette parcelle ne doit pas être construite pour faire un carrefour sans âme.

Les parcelles de la CDC situées près de l'ancienne mairie, à l'est de la place du 19 mars entre une zone agricole et l'aire de jeux sont mises en zone U. Or, il y subsiste un verger assez ancien avec de nombreuses variétés de pommiers qui peut offrir des activités d'initiation, d'observation, de création et des découvertes gustatives aux enfants des écoles et à tous. C'est un espace clos, calme, riche en biodiversité à protéger pour conserver au village son authenticité, et une valeur patrimoniale d'usage. Pourquoi ne pas y installer des ruches ? C'est une chance de disposer en centre bourg d'espaces verts de qualité qu'il convient juste de valoriser et d'entretenir alors que de petits villages souhaitant hâter leur développement en se lançant dans une urbanisation à tout va et regrettent maintenant d'avoir sacrifié ces espaces précieux.

En poursuivant une aire de loisir très fréquentées par les jeunes du village (elle a d'ailleurs été financée dans ce but), et une salle des fêtes disposant d'un espace ombragé pour les festivités estivales et lorsque les bancs et les espaces le long du cimetière sont occupés, pour une halte en toute sécurité des familles de touristes qui viennent y pic niquer. Une citée-logements même pavillonnaire, en centre bourg ne serait-elle pas incongrue ?

Le nouveau zonage proposé, avec une velléité d'accroître à tout prix le nombre d'habitants est peu cohérent avec la vocation rurale de ce village classé en commune de proximité qui dispose pour s'agrandir, s'il le faut vraiment, d'espaces constructibles au Sud Ouest et à l'Ouest après le lotissement.

7. Les trames vertes et bleues - Haies et leur mention dans le PLUi-H

Les haies n'apparaissent pas sur le plan qu'elles soient anciennes ou plus récentes. Elles servent de refuges de biodiversité et rythment des paysages souvent mis à mal par une exploitation intensive des terres. Elles servent aussi de coupe-vent. Les haies mises en place à la suite du remembrement doivent être portées sur le PLUi-H avec leur niveau d'enjeu. Elles ont soit coûté à la collectivité soit sont très anciennes comme celle plantée le long du chemin du Foussignoux ou du Chemin noir et il est essentiel qu'elles soient maintenues et protégées. D'autres récentes, par exemple voie communale 205 au sud de la parcelle 13, n'apparaissent pas sur les plans avec leurs bandes enherbées de 2, 40m. Les espaces boisés ne sont pas répertoriés, aucun état des lieux n'a été joint sur la biodiversité.

Nous demandons que les haies soient répertoriées avec mention notamment des fonctionnalités des réseaux de haies et leur niveau d'enjeu afin de garantir leur préservation à un bon niveau

Observation n°252

Déposée le 04 Décembre 2020 à 15:17

Par PREUSS Bernard

22, rue de la guédivière

17170 LA LAIGNE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

6. Plan départemental des petites randonnées pédestres - Offres de Cheminement

Nous découvrons dans les documents annexés que La Laigne n'est pas inscrite dans ce plan et qu'elle n'est pas non plus (en rose) commune en cours d'inscription. La carte montre qu'il n'y a aucune jonction proposée entre les circuits existants dans la Forêt de Benon et les circuits existants sur la Grève et Cram-Chaban alors qu'une perméabilité transversale interdépartementale est prévue entre la commune de la Grève et St-Hilaire-la-Pallud.

Les habitants de la commune doivent pouvoir circuler en toute sécurité dans un environnement proche, rural et sans être obligés de prendre leur véhicule pour limiter l'impact des déplacements sur le dérèglement climatique.

Nous avons en tant que citoyens participé à des ateliers pour prévoir des circuits pédestres et vélo sur l'ensemble du PLUi-H en mentionnant les difficultés sur notre commune à circuler en vélo entre les zones d'habitations et l'école et entre la commune et les zones de chalandises (Ferrières, Courçon, Benon, Mauzé, Ferrières). Rien n'apparaît pour notre zone. Est-ce que cela a été relayé ? On pourra se déplacer en vélo à Marans, ou en rond dans la forêt de Benon, mais circuler à pied ou en vélo, en toute sécurité, de La Laigne à Benon, aller faire son marché en vélo à Courçon, à Cram-Chaban ou à Surgères ?

Ces cheminements pédestres et cyclables sont essentiels si on envisage le développement économique harmonieux de la commune lié au tourisme alors qu'elle dispose de gîtes, et d'espaces d'animation (bibliothèque, ludothèque, La Mazra) et de restauration (la boulangerie, Chez dé Fréro, etc..) .

Le prochain PLUi-H ne peut la condamner à devenir une cité dortoir – pas chère - entre Niort et La Rochelle.

La période de confinement a permis à de nombreux habitants de faire de courtes promenades ou de courir dans les rues de la commune (la Guédivière a été très fréquentée car partie d'un circuit habituel, voie communale 203, rue du pont ou chemin des Epoissasses). Ces circuits devraient pouvoir être plus étendus et sécurisés soit en utilisant le chemin n°5 dit de Casse Grenier (prévoir une meilleure intégration paysagère » d'une exploitation agricole non intégrée à cause de l'absence de transition végétale et d'une importante hauteur de bâtiment » cité en exemple de comme mauvaise intégration dans les franges agricoles.

Par ailleurs, après avoir été déclassée la voie communale n°205 est redevenue un lieu de promenade pour les habitants et en période de Covid et elle a retrouvé une importante fréquentation de piétons et jeunes cyclistes ou propriétaires de chiens . Bordée par une haie au long de la parcelle 13 elle constitue une desserte du village à préserver et sécuriser dans le cadre des cheminements doux vers Mauzé sur le Mignon. Sa réhabilitation devrait être prise en charge par la CDC et non par la commune dans le cadre de ces cheminements doux comme le sont de nombreux chemins plus proches du littoral.

Enfin, nous demandons de prévoir la possibilité de faire entièrement le tour du village à pied. Ne pourrait-on créer un cheminement qui partant du chemin du Foussignoux contourne au nord la zone classée en U (ou en longeant la Forêt) pour revenir sur la RN11 et longer la Forêt privée au Sud de la 4 voies pour rejoindre Benon et son circuit pédestre indiqué au plan des petites randonnées ?

Observation n°253

Déposée le 04 Décembre 2020 à 15:19

Par PREUSS Bernard et Annie

22, rue de la guédivière

17170 LA LAIGNE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

7. Développement économique et accueil de nouvelles activités

Proche de la Grève sur le Mignon et de la Forêt de Benon il serait logique que les projets concernant La Laigne tiennent compte des orientations portées à l'axe 1 :

« Organiser qualitativement l'aménagement d'Aunis Atlantique, en intégrant la N11 comme un atout structurant le territoire en termes d'accessibilité, de liaison, de vitrine..., selon un axe directionnel Ouest/Est (La Rochelle/Niort),

Valoriser les « points d'entrées » du territoire avec notamment sa position de confluence avec le Sud Vendéen et l'Ouest Deux-Sèvres, accroche visuelle du territoire ainsi que les entrées de villes, villages voire les infrastructures routières » « • Favoriser l'émergence d'une nouvelle offre touristique : la Briqueterie sur la commune de la Grève sur Mignon, un relai fort au sein du site inscrit et du marais mouillé »

La Laigne, à la fois excentrée et rurale, elle a la spécificité d'être située sur une voie reliant deux agglomération importantes, Niort et La Rochelle, donc traversée par les vacanciers voulant rejoindre les îles et La Rochelle ou entrer en venant du sud du département dans le Marais Poitevin). Les vacanciers ou les résidents qui choisissent de venir à La Laigne ont délaissé les communes « pôles émergents » ou « pôles relais » pour privilégier la quiétude et le vert contrastant avec la désertification des plaines alentours. C'est aussi le dernier village traversé avant de reprendre la route vers les centres urbains : il est donc souhaitable que les touristes en gardent le meilleur souvenir et reviennent.

La commune dispose par ailleurs de plusieurs gîtes ruraux (d'autres, semble-t-il sont en projet) en adéquation avec sa situation sur un axe important et au carrefour de plusieurs destinations d'intérêt. Cet accroissement temporaire de la population ne nuit pas à la qualité de vie et permet de conserver un dynamisme économique.

Observation n°254

Déposée le 04 Décembre 2020 à 15:29

Par PREUSS Famille

22, rue de la guédivière

17170 LA LAIGNE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

Nous venons de prendre connaissance des compléments d'information apportés par la CDC Aunis Atlantique en fin de matinée - ce sont des précisions que nous ne pouvons plus intégrer dans notre analyse du dossier pour motiver notre avis...

Nous avons aussi remarqué des avis qui conduisent à des distorsions dans le traitement des demandes des citoyens.

Les habitants n'ont pas été également associés, certains ne disposant pas de moyens informatiques ne se sont pas exprimés

Aux constats déjà faits :

1er constat : Le dossier soumis à l'enquête est mis hors de portée d'un citoyen lambda car de nombreux documents sont incomplets ou à amender des avis des PPA et des réponses du maître d'ouvrage. Il n'y a pas de tableau permettant de comparer l'existant et les projections – pas d'indication de surfaces – se rapporter aux OAP, aux avis et aux modifications demandées par les services rendent l'étude du dossier improbable. Cette enquête publique ou nombre de pièces réglementairement exigées ont été omises est à la limite de l'illégalité. Tout est à venir et on demande aux citoyens de donner un avis sur des incertitudes !

2ème constat : Certaines des préconisations du PADD adopté en 2018 ne sont pas respectées.

3ème constat : Nous avons constaté que les réunions pour la mobilité auxquelles nous avons participé n'ont pas produit de projections dans le PLUi-H surtout pour les communes de proximité.

4ème constat : Il est évident que le cadastre et le code de l'urbanisme sont des outils fondamentaux négligés

.
nous ne pouvons manquer d'ajouter que pour légitimer une décision il faut qu'il y ait débat public et que la décision s'applique à tous également.

Nous espérons que le projet sera modifié dans ce sens, mais à ce moment de la procédure nous sommes totalement opposé au PLUi-H en l'état.

Observation n°255

Déposée le 04 Décembre 2020 à 15:35

Par BERNARDIN ALINE

22, rue de la Gatine

17540 Le Gué d'Alleré

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

Observation n°256

Déposée le 04 Décembre 2020 à 15:37

Par BERNARDIN JACKIE

22, rue de la Gatine

17540 Le Gué d'Alleré

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

Observation n°257

Déposée le 04 Décembre 2020 à 15:49

Par PREUSS Bernard et Annie

22, rue de la guédiivière

17170 LA LAIGNE

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

moins de 300 contributions à moins de 1h 30 de la cloture pour un sujet qui va fortement impacter la vie des habitants et l'organisation territoriale de ce territoire 20 communes

30 000 habitants...celà pose question ! Mais cela ne dit pas que les habitants ne sont pas intéressés par leur avenir.

Avec un début d'info chancelant (nous n'avons pas été distribués - par la poste? La Grève, Cram-Chaban, La Laigne, etc...) pas de réunions publiques d'information dans les communes (nous sommes allés au comité consultatif mais le projet est global) ni de bulletin présentant les projets de modification de zonage ou d'équipement ...

Observation n°258

Déposée le 04 Décembre 2020 à 15:59

Par PETIT Laurent

Le Moulin

17540 ANGLIERS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Angliers

Observation:

Laurent PETIT

Alain PETIT

Colette PETIT

Le Moulin

17540 ANGLIERS

Monsieur le Président,

Propriétaires en indivision du patrimoine bâti situé sur la parcelle 97 du fief des Rochères à ANGLIERS, nous vous demandons que le bâtiment localisé au nord du moulin soit classé dans son ensemble en " bâti avec possibilité de reconstruction" à des fins de logements selon le règlement visé en zone agricole (gîtes par exemple)

Il est à noter que ce bâtiment, en charpente bois avec tuiles charentaises et mur en pierres, n'est plus utilisé pour une destination agricole et que nous sommes dans le désir d'y développer une activité plutôt touristique en liaison avec le moulin et la situation géographique du domaine.

Dans le projet PLUIH il n'y a qu'une partie du dit bâtiment qui se retrouve classée comme « possible de construction » et cela peut entraver notre futur projet architecturale dans sa globalité.

Nous vous remercions par avance de votre bonne compréhension et nous vous prions de croire en nos sentiments les meilleurs.

1 document joint.

Observation n°259 (Email)

Déposée le 04 Décembre 2020 à 08:25

Par LE ROY stéphane

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Longèves

Observation:

Bonjour,

A l'attention de Mr le Président de la commission d'enquête,

Après avoir rencontré un commissaire enquêteur à la mairie de LONGEVES le jeudi 19 novembre, je voulais vous apporter une notification concernant la parcelle 15, au 10 rue des ouches à LONGEVES.

A savoir que je n'engage à ne pas vendre ma parcelle a un promoteur dans l'optique de faire un lotissement, mais ayant un projet de construction d'une maison.

Si vous voulez bien l'inscrire aux requêtes déjà formulé par Mr JARRY Bruno, Mr GALLAIS René et LE ROY Stéphane, en vous en remercient.

Dans l'attente que cette proposition puisse aboutir,

Veillez accepter, Monsieur, ma considération distinguée.

Stéphane LE ROY.

--

L'absence de virus dans ce courrier électronique a été vérifiée par le logiciel antivirus Avast.

<https://www.avast.com/antivirus>

Observation n°260 (Email)

Déposée le 04 Décembre 2020 à 15:46

Par Benjamin Grange

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

A l'attention de Monsieur Jacques BOISSIERE,

Président de la commission d'enquête publique

Bonjour,

Veillez trouver ci-joint notre contribution à l'enquête publique du PLUi Aunis Atlantique déposé au nom de la société Volkswind France.

Elle concerne le classement en zone Aenr de 4 secteurs d'études identifiés sur les communes de Ferrières, Angliers, Benon et Saint-Sauveur-d'Aunis, ainsi qu'une demande de précision générale concernant les constructions à usage d'habitation, en zonage Agricole.

En vous souhaitant bonne réception de ce document,

Cordialement.

Benjamin GRANGE

Chef de projets

VOLKSWIND France S.A.S

Centre Régional de Limoges

Aéroport Limoges Bellegarde,

87100 Limoges.

Tel. : 05 55 48 38 97 / Fax. : 05 55 08 24 41

1 document joint.

Observation n°261 (Mairie de Saint-Jean de Liversay)

Déposée le 01 Décembre 2020 à 10:04

Par COMMUNE DE SAINT JEAN

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Saint Jean de Liversay

Observation:

ST JEAN R5

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

1^{er} décembre Observations déposées par la
commune de St Jean de Livernois

- S^t Jean Bourg.

Extension de la zone UX pour installation

des ateliers communaux et
la construction d'une caserne de pompiers.
(S^t Jean / Taugon)
Parcelles 89-90 - Partie 133.

doc
①

Zone réservée pour projet équipements
Sportifs - ZL 0084 - ZL 0013 (en partie)
6014.

doc
②

Zone réservée OB 2036.

+ doc
②a → Equipement public ~~et commercial~~

- Zone réservée bordure Parcelle 1 AU. (déjà ?
à compléter réserve ?)

Modification de la zone 1 AU.

↳ passage ^{en} partie en 2 AU.

soit les parcelles 19-20-21.
et partie de la 182.

doc
③ - Suppression 3 arbres - (maladie)

2 abattus - 1 à abattre

Luché - Projet assainissement.

2 scénarios envisagés

doc
④

Accord mairie pour

→ Intégration des parcelles

B 913 et B 914 en zone ~~A~~ U

⑥ à Chouperue

Zone non accessible aux engins agricoles.

→ Demande réflexion concernant ²⁵¹⁷
le hameau de Soudon (parcelles ²⁵¹⁷
~~121~~ 1441)

Entreprise agricole source de nuisances
(plaintes des riverains)

Pourrait se déplacer en échange d'une
surface constructible (à négocier...)

⑦ Mairie favorable pour trouver un accord
pour la tranquillité des habitants mais
également ne souhaitant pas qu'il
subsiste une friche dans à l'intérieur du
village (habitations tout autour du site)

→ Un listing des extensions village - propositions
de réduction zone U - transmises par mail -



LA NIGORON

MAIRIE
16 rue du Docteur Quoy
17170 ST JEAN DE LIVERSAY
Tel 05 46 01 84 17

Départementale

37

103

104

61

93

136

134

135

132

Handwritten notes:
Région
A
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500

Rue

UX

Rue

18

1AU

1AU

BELLEVUE

LE CALVAIRE

PIEF DE SA

commune

D. 2031

Rue

6

8

138

137

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

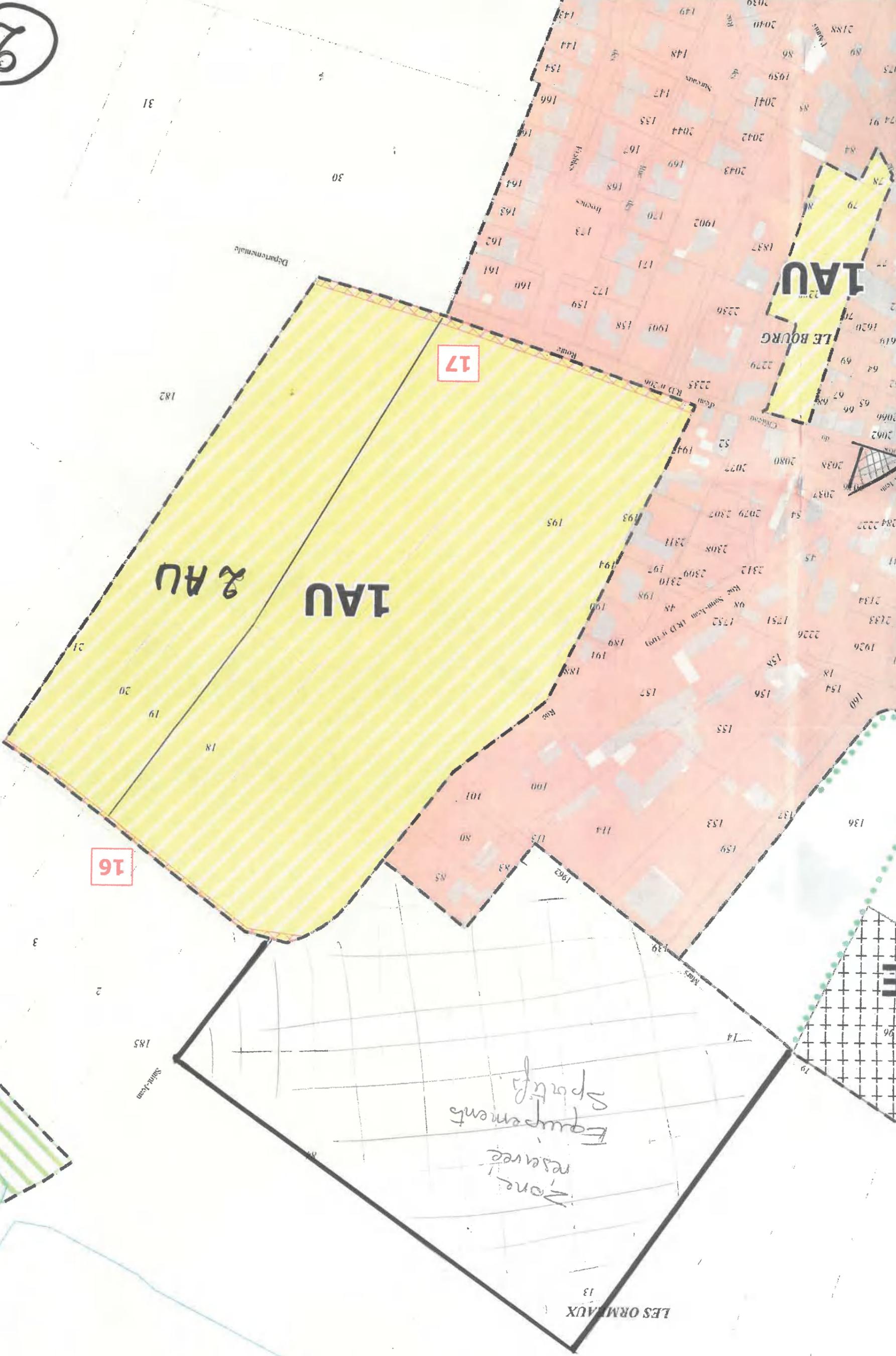
Chem

Le Calvaire

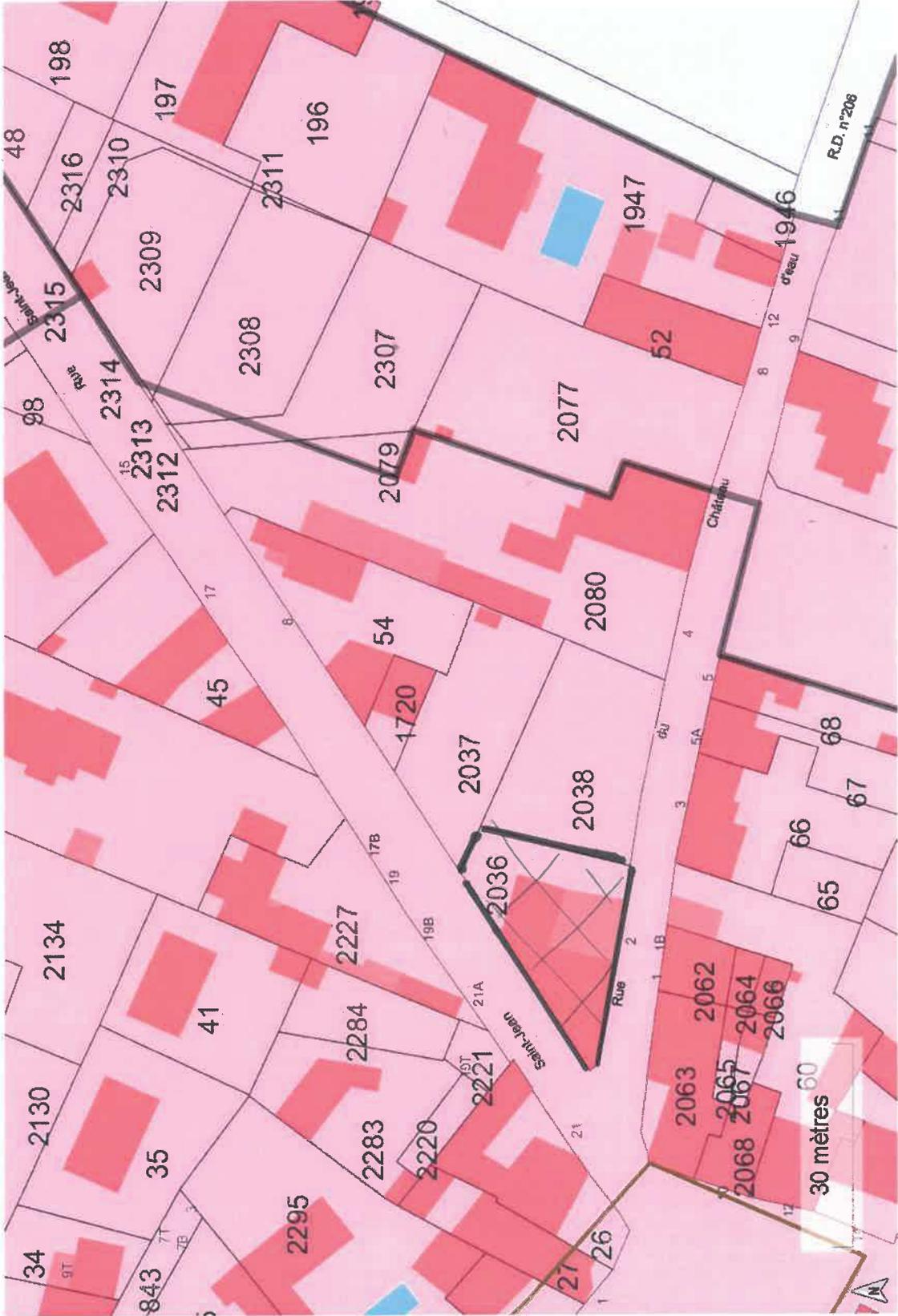
Rue

6

Mairie
16 rue du Docteur Quoy
17170 ST JEAN DE LIVERSAY
Tél 05 46 01 84 17



22



Ecl

Date : 11 Decembre 2020

Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

- Limites communales
- Parcelles cadastrales
- Bâti - Cadastre
- Numéro de voirie
- Numéro de parcelle
- Habillage surfaces
- Nom de voirie
- Zonages Urbanisme
- Informations PLU S

Bâti Cadastre

Duir

Léger

U

AUc

AUc

A

N

Nh

Zonages PLU à titre indicatif

Documents d'Urbanisme à titre i

Habillage surfaces Cadastre

Parapet

Etang, Lac

Cimetière

Piscine

MAIRIE
16 rue du Docteur Quby
17170 ST JEAN DE LIVERSAY
tél 05 46 01 84 17

Source(s): Cadastre - DGFIP - Documents d'Urbanisme à titre indicatif

Commentaires(s) :

LE VIGNAUD

Uh

LES ORMEAUX

13

20

UE

UE

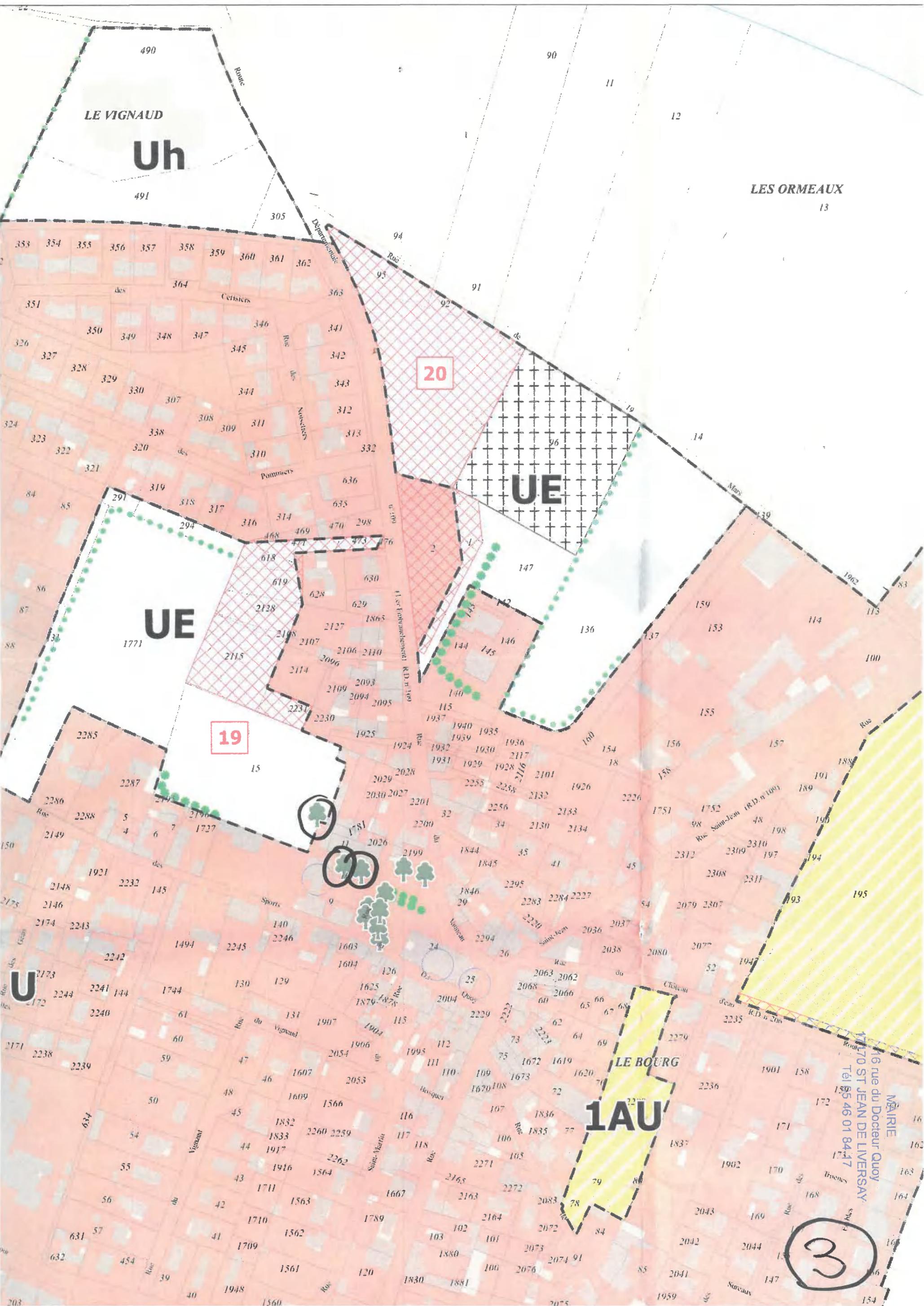
19

LE BOURG

1AU

3

MÉRIE
170 rue du Docteur Quoy
1770 ST JEAN DE LIVERSAY
Tél 05 46 01 84 17



CHOUPEAU

NX

LA PIERRIERE

73.

CHOU

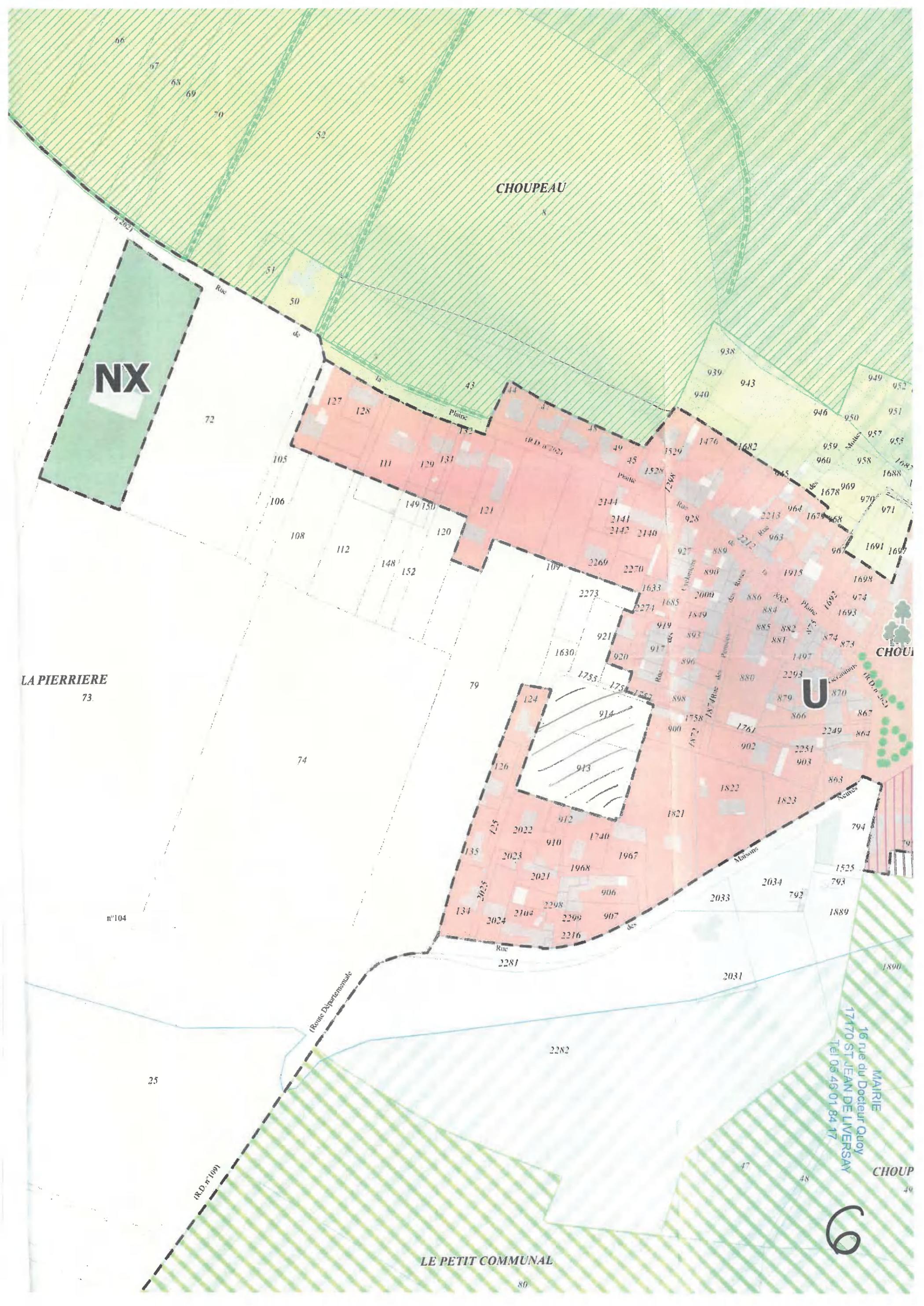
U

LE PETIT COMMUNAL

CHOU

MAIRIE
16 rue du Docteur Quoy
17170 ST JEAN DE LIVERSAN
TEL 05 46 01 84 17

6



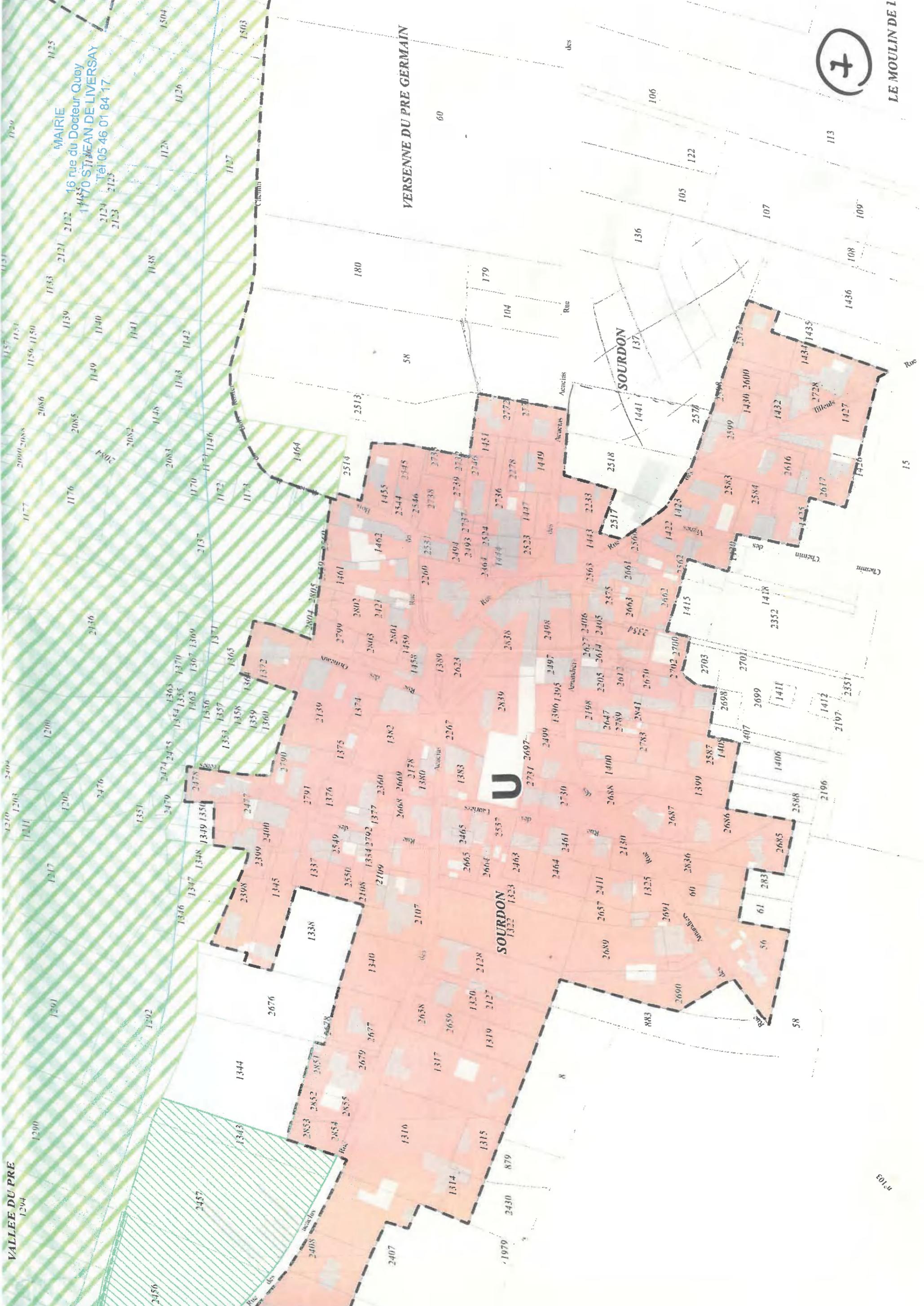
VALLÉE DU PRE
1294

MAIRIE
16 rue du Docteur Quoy
14470 ST-JEAN-DE-LIVERSAY
Tél 05 46 01 84 17

VERSENNE DU PRE GERMAIN



LE MOULIN DE L



U

SOURDON

SOURDON

97103

Observation n°262 (Mairie de Ferrières)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 16:10

Par ROUSSEAU Jean-philippe

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Ferrières

Observation:

FERR R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

4

- 3 DEC. 2020

M: ROUSSEAU Jean-Philippe

M: ROUSSEAU Fernande

Exploitation Agricole EARL DE L'ETOILE

Entreprise Transm. Agricole ETA ROUSSEAU Jean-Philippe

Negoci de Fourrage ROUSSEAU Jean-Philippe

SARL Auris Transm. Transm. Agricole

1 Route de Benas 47170 FERRIERES

Demande que la parcelle ZN47 entourant les bâtiments du siège des entreprises ne soit pas constructible en totalité et demande de respecter une distance d'au moins cent mètres par toutes constructions d'habitations nouvelles.

Demande que la zone A soit les Entreprises de Transm. Agricole ou Zone A (agricole et activités annexes).

Observation n°263 (Mairie de Le Gué d'Alléré)

Déposée le 04 Décembre 2020 à 10:13

Par COMMUNE DU GUE D'ALLERE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune du Gué d'Alléré

Observation:

LE GUE R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

04 Décembre 2020

Maire du Gué d'Alleré : Sylvain AUGERAUD - Maire
Pièces jointes : 1 lettre.

Aline et Jackie BERNARDIN
Pièces jointes : 1 lettre.



Le Gué d'Alléré,

le 4 décembre 2020

Objet : Requête PLUIH

La commune du Gué d'Alléré est un village de presque 1000 habitants avec ses Hameaux, 800 personnes pour le centre bourg, qui a connu un développement démographique extrêmement fort, voir hors de contrôle ces 8 à 10 dernières années.

Ce développement a été pensé, voulu par les anciennes municipalités, mais ni réfléchi, ni concerté avec l'ensemble des partenaires institutionnels.

En particulier, un seul lotissement côté sud, de 110 maisons dans sa version finale, concentre entre 250 à 350 personnes pour un cœur de bourg qui en comptait à peine 600, et aujourd'hui un peu plus de 800.

Essentiellement des primo-accédant.

C'est plus de 40 % de la population que l'on retrouve dans un petit périmètre à l'échelle du cœur de village qui déséquilibre le village par rapport à la centralité du centre Bourg.

Cette expansion a dénaturé notre village, et sans qu'aucuns services viennent accompagner cette croissance.

Un vrai village dortoir !

D'autres projets sont en cours au Nord du village, mais moins gros et qui auront l'avantage de rééquilibrer les populations autour du centre bourg.

La mise en place de ce nouveau PLUIH va dans le sens de la nouvelle municipalité, qui est de freiner, de remettre sous contrôle et d'adjoindre une cohérence de développement urbanistique de la commune.

Malgré tout, ce projet présente à nos yeux quelques inconvénients pour le futur qui sont de 3 ordres :

1. Incohérences du découpage des zones
 2. Privations/spoliations de propriétaire en rapport avec le point 1
 3. Équations économiques et fiscales dans le futur
1. Le découpage des zones du PLUIH laisse apparaître des trous dans le bloc « primaire » du village. Zone cadastrée : ZA067-ZA068-ZA584-ZA583-ZA578-ZA580.

Ces parcelles bien que mises en zone agricole car à proximité d'une exploitation agricole (il s'agit en fait d'un lieu d'habitation), ne sont plus cultivées depuis longtemps. De plus l'exploitation de ces parcelles en plein village ne serait pas en accord avec les contraintes environnementales d'un cœur de village (pesticides, etc ...). Une visite sur place montrera assez facilement ce fait. M.BERTIN commissaire enquêteur a été invité à aller se rendre compte par lui-même.

Concernant la zone artisanale, sa forme originelle a été modifiée. Le bloc homogène qu'elle représentait se trouve rogné par des terrains devenus constructibles en zone U, ce qui posera forcément des problèmes de voisinage à l'avenir et remettra certainement en cause son exploitation voire sa présence.

2. Les zones cadastrées : ZA067-ZA068-ZA584-ZA583-ZA578-ZA580, ont toujours été constructible, car proche de tous les réseaux et de la zone de circulation centrale du village. De plus elles font parties du bâti ancien de la commune. C'est pourquoi et principalement sur ces parcelles le sentiment de spoliation est fortement marqué et deviendra certainement problématique à l'avenir.
Cet ensemble semble hors logique dans le PLUIH.

3. L'équation économique du Gué d'Alleré est actuellement délicate, pour ne pas dire contraignante.

Même si nous ne sommes pas partisans de continuer ce développement galopant, et que nous commençons à en sentir les charges afférentes, stopper net ce processus de développement serait trop impactant pour que la commune puisse faire face économiquement. Financièrement cela serait désastreux.

De plus, du fait de la longueur du processus d'établissement du PLUIH, les zones classées 1AU dans le projet du PLUIH sont déjà consommées et nous place au pied du mur.

Cela nous oblige malheureusement à maintenir une croissance démographique, pour ralentir, freiner et à terme arrêter ce processus d'urbanisation à outrance ; tout en ayant les ressources fiscales nous permettant d'assumer les choix du passé.

Le Gué d'Alleré est la commune « du bout du monde » de la Cdc Aunis. Elle n'a aucun service, aucun revenu de commerce et va payer cher le coût de son développement trop rapide.

Enfin elle doit engager les travaux de la traversée du bourg qui aurait dû être réalisé depuis fort longtemps, et qui aujourd'hui ne peut plus être décalé. Cela va entraîner le doublement de son endettement qui est déjà supérieur au standard des communes de sa strate.

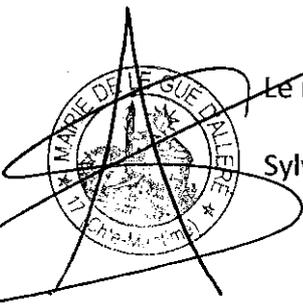
Il faut nous laisser l'opportunité d'assurer un développement maîtrisé en tout point : temps et espace.

Cela permettrait de redonner une cohérence géographique/urbanistique au village et de lui assurer des rentrées fiscales dans le temps, lui permettant de faire face, « d'amortir », l'expansion trop forte que nous avons eue.

Pour cela, nous vous faisons les propositions suivantes :

- Zone UX, remettre les parcelles ZA274-ZA148-ZA147-ZA263 dans la zone artisanale. Ça redonnera la forme originelle de la zone, lui redonnera sa cohérence et réduira la densification. Ce point nous a été soumis par M.BERTIN commissaire enquêteur et nous sommes en accord avec cela.

- Zone U, remettre les parcelles ZA067-ZA584-ZA583-ZA578-ZA580 en zone U, mais uniquement sur la zone délimitée par une ligne allant de la limite de la parcelle ZA144 à la ligne coupant la parcelle ZA578
- Zone 2AU, mettre en zone 2AU les parcelles ZA067-ZA068-ZA584-ZA583-ZA578-ZA580, ainsi que la parcelle ZA071.
Ainsi leur exploitation sera subordonnée à une modification du PLUIH, conformément au règlement : « Les dispositions de l'article R151-20 alinéa 3 du code de l'urbanisme, dans ses dispositions actuelles ou à venir, règlementent les zones 2AU et 2AUX. L'urbanisation de ces zones est donc subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal. »
- Emplacements réservés, retirer les parcelles cadastrales ZA156, ainsi que les emplacements réservés 78-73-72.
Rajouter la parcelle cadastrale ZA077 en emplacement réservé. Seule endroit nous permettant d'implanter une future salle des fêtes (l'actuelle est pour 80 personnes et sert de cantine). L'ensemble de la parcelle n'a pas nécessité à être constructible. Seul 4000 m2 devraient être nécessaire (parking inclus) pour satisfaire au besoin. Le reste de la parcelle servira pour des tables de pique niques, une zone ombragée, un terrain de boules. Cet emplacement nous permettrait de créer un lieu de vie plus centrale par rapport aux lotissements qui ont vu le jour sur la commune et en lien avec le city stade à côté.
- Zone naturelle, mettre la parcelle cadastrale ZA687 en 100% naturelle, aligné sur le cours d'eau. La bâtisse se trouvant dessus va être démolie (voté en conseil municipal).


 Le maire,
 Sylvain AUGERAUD

Observation n°264 (Mairie de Le Gué d'Alléré)

Déposée le 04 Décembre 2020 à 10:16

Par BERNARDIN Aline et Jackie

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune du Gué d'Alléré

Observation:

LE GUE R5

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

04 Décembre 2020

Maire du Gué d'Alleré : Sylvain AUGERAUD - Maire
Pièces jointes : 1 lettre.

Aline et Jackie BERNARDIN
Pièces jointes : 1 lettre.

Le 4 Décembre 2020
Enquête Publique PLUIH Aunis Atlantique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'Enquête Publique en cours, concernant le PLUIH Aunis Atlantique, nous souhaitons apporter notre contribution ci-dessous :

« En préparation de ce PLUIH, nous considérons qu'un travail remarquable d'expertise a été réalisé.

Construit avec les élus et la modeste contribution d'un petit nombre de citoyens ayant participé aux réunions publiques, le contenu de ce PLUIH devrait, après cette Enquête Publique, être présenté plus largement aux habitants de notre territoire, sous une forme simplifiée, synthétique et accessible facilement sur Internet, par exemple à partir de mots clés.

Ce PLUIH impactera tous les domaines de vie de la population de nos territoires pour une période longue.

Nos remarques porteront principalement sur l'Habitat social, l'Environnement et la Qualité de vie des habitants de nos villages.

L'habitat Social programmé nous paraît très insuffisant sauf, peut-être dans les pôles de Marans et de Courçon.

La plupart de nos villages disposent de biens immobiliers qui sont parfois et devraient être prioritairement mobilisés comme habitat social locatif pour répondre à des besoins ponctuels ou plus durables (jeunes, chômeurs, migrants...)

Des terrains municipaux disponibles pourraient être affectés à la construction d'habitats sociaux collectifs de petites dimensions pour répondre à des besoins variés.

Des aides financières existantes et un accompagnement d'Aunis Atlantique devraient être mobilisées à cet effet.

L'amélioration de l'offre de transport collectif ainsi que la revitalisation, sociale et commerciale, de nos centre bourgs viendront renforcer le sens du développement de l'habitat social de nos villages.

Utilisation du Foncier Disponible :

L'identification des « dents creuses » de nos villages doit permettre aux élus de mener une politique active d'incitation à construire dans ces espaces.

Nos communes, accompagnées par Aunis Atlantique, pourraient aussi acquérir du foncier disponible dans ces zones pour y conduire ou accompagner des opérations sociales, par exemple construction de maisons de services, de logement sociaux et commerces de proximité.

Des terrains pourraient aussi être mis à disposition de producteurs, éleveurs, maraîchers, afin notamment d'approvisionner en produits locaux et bio les cantines scolaires des écoles.

Pour le Gué d'Alléré, l'achèvement des lotissements programmés, devra logiquement être suivi d'une phase de consolidation avec la réalisation de nouveaux équipements collectifs.

Eau et Environnement :

Il n'existe pas (plus) aujourd'hui de captage d'eau potable dans le territoire d'Aunis Atlantique même si une possibilité est mentionnée sur le territoire de la commune de Benon.

« Le besoin de sécurisation des captages d'eau potable ne figure pas – hélas- au PADD »

Dans le registre Plan d'Orientation Habitat/

l' Art.3, Orientation 2 intitulé : « Conforter l'Agriculture et assurer la coexistence avec son voisinage » prévoit d'

Accompagner la construction de réserves de substitution, qui sécurise l'économie primaire, en veillant à leur intégration paysagère et la prise en compte des enjeux écologiques...

Aunis Atlantique ne doit pas s'engager dans ces projets contestés qui n'ont rien d'écologiques et qui renforcent avec « l'économie primaire », la grande agriculture céréalière peu apporteuse d'emplois et grande utilisatrice de produits phytosanitaires dangereux pour les populations.

L'intégration paysagère de ces réserves d'eau, projets contestés, s'ils devaient aboutir, devraient être prise en charge financière par les promoteurs de ces projets... et non par la Collectivité.

Par ailleurs, la protection, notamment paysagère de nos villages, des épandages de produits phytosanitaires à proximité des habitations, constitue un vrai sujet de préoccupation des habitants.

En France, plusieurs maires de communes françaises ont pris des arrêtés en ce sens, un débat est ouvert portant notamment sur l'usage de ces espaces situés à proximité des habitations.

Pour ce PLUIH, nous proposons notamment l'obligation d'installer des haies paysagères en bordure de chaque nouvelle opération immobilière, obligation prise en charge par le promoteur.

Au-delà, nous suggérons également que la protection de toutes les habitations contre les nuisances découlant de l'épandage de produits phytosanitaires et de la proximité d'axes routiers soit intégrée dans le PLUIH.

Mesures préconisées : éloignement des zones d'épandages et programmation de plantation systématique de haies paysagères.

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire Enquêteur » de bien vouloir prendre en compte ces différentes remarques et propositions.

Bien cordialement

Aline et Jackie BERNARDIN

22, rue de la Gatine

17540 Le Gué d'Alléré

jbernardin@lilo.org

Observation n°265 (Mairie de La Laigne)

Déposée le 04 Décembre 2020 à 10:18

Par PICAUD Patrick

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Laigne

Observation:

LA LA R13

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

VENREDI 4 DECEMBRE DE 8H à 12H30.

Patrice Picard dépense ce jour 1 course 4 pages (13)

Patrice Picard dépense ce jour 1 course 2 pages pour (14)
Nature Environnement 17.

Patrick PICAUD
5 rue du Pont
17170 LA LAIGNE

13



A l'attention de M. Jacques BOISSIERE, Président de la commission d'enquête relative au projet du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Aunis Atlantique tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUi-h).

Monsieur le Président,
Par la présente je souhaite vous faire part de mes remarques sur ce projet de PLUi-h présenté à l'enquête publique.

Sur la commune de La Laigne

Les modifications de zonage

De nombreuses modifications de zones ont été faites mais il est impossible d'en avoir une vision exacte. Le dossier ne présente pas ces modifications afin que les habitants concernés puissent accéder sous forme de tableau et sous forme graphique aux changements opérés par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur dans chaque commune. Ces informations manquent dans le dossier et ne permettent pas aux habitants de prendre connaissance de ces changements parfois importants.

N° de parcelle, superficie, zonage actuel, zonage projeté et superficie ayant fait l'objet d'une modification.

Il apparaît que des parcelles classées en zone U ont été "découpées" pour les classer pour partie en zone A. Ce découpage doit être expliqué, il n'en trouve pas de justification dans le dossier d'enquête. La superficie ainsi "récupérée" en zone A doit être connue des habitants, ce n'est pas le cas.

Il apparaît aussi que le découpage est très hétérogène sans logique. Il est important de connaître la méthodologie et les règles appliquées.

Les incidences sur les parcelles de ma propriété rue du Pont

Ces parcelles sont en zone U du PLU en vigueur et le classement d'une partie en zone A va conduire à la "suppression" de 83 % de la partie constructible des parcelles 295 et 654 ce qui représente la confiscation de la presque totalité de mes droits à construire. Les modifications me laissent généreusement une bande d'une largeur de 4 m, en façade sud est, (même pas suffisante pour construire une véranda), la façade là plus intéressante pour l'orientation. Sur la façade nord, c'est la totalité de la superficie qui est transformée en zone agricole, en limite stricte de mon habitation. Il reste une possibilité d'extension sur la façade sud qui se trouve sur la rue et difficilement utilisable, présence de réseaux, d'une haie, proximité avec le rue, vis-à-vis...

Pour les parcelles séparées par la rue et actuellement utilisées en jardin potager, la totalité de la parcelle constructible est transformée en zone agricole.

La parcelle 633, complètement indépendante de la zone agricole actuelle et de ses activités, elle en est éloignée de plus de 100 m, est en continuité avec les habitations de la rue du Pont.

Cette parcelle est en bordure de rue où tous les réseaux sont présents, assainissement collectif, eau potable, électricité et voirie, est parfaitement compatible avec la zone U.

Les objectifs du PLU, ne pas étaler l'urbanisation, mobiliser les dents creuses, optimiser l'utilisation des réseaux collectifs et équipements publics, sont dans ce cas parfaitement respectés.

Le classement des ces parcelles en zone agricole devra être justifié. En effet, la configuration des parcelles, terrain clos, difficultés d'accès, contours irréguliers avec des enclaves, en bordure stricte des habitations, rend l'exploitation complexe voire impossible.

Les nuisances, bruit des engins mécaniques, épandages de pesticides, présence d'animaux sont autant de contraintes incompatibles avec la présence immédiate des habitations.

De plus l'objectif, assurer la coexistence de l'agriculture avec son voisinage, n'est ici pas respecté.

Ruisseau le Crépé

Mes parcelles se trouvent en bordure du ruisseau le Crépé, identifié dans le réseau hydrographique présenté dans le dossier comme élément remarquable constitutif de la trame bleue protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Les cours d'eau et les ruisseaux remarquables constitutifs de la trame bleue protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Le PADD définit plusieurs objectifs relatifs à la protection des milieux aquatiques et la ressource en eau et notamment

- Préserver les éléments de Trame Verte et Bleue supports des continuités écologiques au sein des marais ou entre le réseau hydrographique
- Protéger de l'urbanisation une zone tampon le long du réseau hydrographique
- Assurer la protection des principaux bosquets et des coeurs de vallons humides

La déclinaison réglementaire de ces objectifs passe par l'identification sur les documents graphiques de bandes tampons définies de part et d'autre des cours d'eau. Au sein de ces bandes tampons le règlement interdit les nouvelles constructions et impose la protection de la ripisylve.

Les cours d'eau et canaux concernés sont cartographiés à partir de la BD Topo (donnée cartographique produite par l'IGN). Il s'agit des éléments structurant du réseau hydrographique cartographiés en tant que tel dans l'état initial de l'environnement (trame bleue).

La largeur minimale de la bande tampon varie selon l'importance de la masse d'eau concernée et selon sa largeur moyenne. Ont été appliquées les règles suivantes :

- Bande tampon de 60m (soit 30m de part et d'autre de l'axe central) pour la Seine-Normande
- Bande tampon de 40m (soit 20m de part et d'autre de l'axe central) pour les cours d'eau intermédiaires. Cela concerne « le canal de marais à la rochelle », « le canal manœuvre de marais à la mer », avec une petite partie de « la Seine-Normande » et « le canal du curé ».
- Bande tampon de 30m (soit 15m de part et d'autre de l'axe central) pour les plus petits cours d'eau (« canal des pères », « canal de la brune », « canal de la brie », « canal amichar », « canal de la banche », « grand canal de vix », « contre-bot de vix », « canal évacuateur de des boches », « canal du marais sauvage », « canal de mouliedriepied », « la verdée », « canal du mignon », « bief du ros-esu », « le crépé », « le fossé noir », « la courance », « la bénu », « le fossé de prunel »).

Notons qu'il s'agit aussi d'une trame verte au regard des plantations qui bordent le Crépé. Dans le PLU en vigueur, pour la protection des ces éléments, une partie des parcelles est classées en Nj.

Le Crépé n'est pas présent sur les documents graphiques qui ne sont pas cohérents avec les dispositions prévues dans le PADD et les règlements du PLU projeté.

On ne voit pas très bien la cohérence de dossier sur ce sujet sur la commune de La Laigne.

Absence du réseau hydrographique mais classement en zone N de toute la partie sud du cheminement du Crépé de sa source sur la commune de Benon à sa partie canalisée au cœur du bourg. A cet endroit, "le Lavoir", des parcelles ont été mises en emplacement réservé afin de mettre en valeur un élément du petit patrimoine remarquable bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

En ne prenant pas en compte une partie du Crépé (500 m en amont du village), le maître d'ouvrage a mis à l'enquête un dossier incomplet. Des éléments remarquables de la trame vert et bleue ne sont pas protégés comme le prévoient les objectifs affichés du projet de PLU.

L'état des lieux est incomplet et ne permet pas une information correcte des la population. Cet état des lieux aurait été correctement fait, il aurait identifié les habitats et les espèces présentes.

Ainsi, sont couramment observés, Ecureuil, Lorient, Pic Epeiche, Pic Vert, Geai...

L'état des lieux est incomplet en ce qu'il n'a pas répertorié les éléments naturels importants, trame verte et bleue et corridors, importants au regard des objectifs mentionnés dans le dossier.

En mettant un zonage agricole sur ces éléments, le maître d'ouvrage n'a pas mis en place les bonnes protections, c'est une erreur d'appréciation. Il avoue lui-même que pour les zones agricoles il n'y a pas de levier d'action.

Le projet de PLU prévoit une bande tampon de 30 m, 15 m de chaque côté du réseau hydrographique.

En conséquence, je demande le maintien de mes parcelles en zone U en y adjoignant une zone N sur une bande de 15 m de largeur en bordure du Crépé.

Les haies

Dans le PLU actuel, de nombreuses haies sont protégées, en particulier celles plantées par des habitants sur des parcelles privées et celles plantées dans le cadre de mesures compensatoires lors des travaux routiers qui ont impacté gravement et d'une façon importante et définitive les milieux naturels sur un territoire communal déjà restreint. Les nuisances de cet axe routier sont importantes d'où l'intérêt de protéger les éléments naturels présents et de les conforter.

Le recensement des haies et bandes boisées présents sur le territoire communal n'a pas été fait correctement. Emplacements, linéaires, état écologique, espèces végétales et animales concernées, zones refuges et nourricières...

Le rôle de corridors de ce maillage de haies et bandes boisées a été ainsi occulté, entre la zone humide du marais poitevin, les sites Natura 2000, les ZNIEFF, les massifs forestiers.

Ces éléments déjà fortement impactés par les activités agricoles doivent être protégés. Par exemple la disparition quasi générale des bornes posées lors du dernier aménagement foncier délimitant ces haies et bandes boisées ne permet plus d'en conserver la surface initialement prévue pour des fonctions environnementales précises, la réduction et quelques fois la disparition des bandes enherbées indispensables au bon fonctionnement de ces écosystèmes et pour la protection de la faune prive la haie d'une partie de sa fonction écologique.

Au-delà de l'incomplétude de l'état initial, l'absence de prise en compte de ces éléments ne répond pas aux objectifs du PLU.

On ne comprend pas la présence de grands espaces comme corridors écologiques alors que les haies et bandes boisées ne sont pas répertoriées.

L'autorité environnementale a mentionné ces lacunes.

2. Protection du patrimoine naturel et paysager

Si le rapport présente une traduction réglementaire, notamment cartographique, des protections des milieux naturels, aucune superposition des zonages retenus avec les périmètres des sites naturels remarquables n'est proposée, excepté pour les sites Natura 2000. Cette superposition permettrait notamment de démontrer l'efficacité des protections mise en œuvre. **La MRAe recommande d'étendre cette démonstration à l'ensemble des sites remarquables inventoriés pour la biodiversité.**

Le patrimoine végétal comprenant des arbres remarquables, des alignements d'arbres, des boisements remarquables et des linéaires de haies, est identifié au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme dans le règlement. **La MRAe souligne l'intérêt de ces protections plus spécifiques aux continuités écologiques. Elle recommande néanmoins de démontrer dans le rapport, comme pour les sites remarquables, que ces protections couvrent l'ensemble du patrimoine remarquable recensé.**

Le projet de PLUi a choisi de protéger les cours d'eau et canaux « remarquables » et leur ripisylve par une trame de protection au titre de l'article L 151- 23 du Code de l'urbanisme sur le règlement graphique. Une bande tampon inconstructible est associée à cette protection. **La MRAe recommande de préciser l'épaisseur de cette bande tampon et d'envisager le classement en espaces boisés classés (EBC) des ripisylves pour améliorer la protection de ces cours d'eau.** Le règlement graphique n'identifiant par ailleurs que les cours d'eau et canaux dits « remarquables », l'ensemble des cours d'eau constitutifs de la trame bleue n'est pas identifié sur le règlement graphique et aucune mesure de protection n'est mobilisée dans le règlement écrit. **La MRAe recommande de faire apparaître le linéaire de l'ensemble de la trame bleue sur le règlement graphique et d'y associer clairement dans le règlement écrit les mesures de protection les plus adaptées.**

Les ensembles boisés remarquables sur la commune de Benon sont protégés par un zonage Np, à l'exception du secteur dédié à un projet d'accrobranche et d'habitat insolite de plus de 15 hectares classé en Ni, situé du côté du bourg de La Grève-sur-Mignon. **La MRAe recommande d'expliquer pourquoi une trame d'espaces boisés classés n'a pas été retenue sur ces ensembles boisés.**

La gestion des eaux pluviales – Zone inondable

L'intégration des zones inondables n'apparaît pas dans les documents.

Espaces boisés classés

Des parcelles sont classées en EBC actuellement et ce classement n'a pas été repris sans explication. Cela doit être justifié.

Les "points noirs"

Des parcelles sont concernées par des activités spécifiques, ICPE, dépôt divers, ces points ne sont pas identifiés, ne font pas l'objet d'un traitement particulier, le projet est muet sur ces points noirs.

Cela constitue par ailleurs une nuisance visuelle importante en entrée de bourg depuis plus de 20 ans. Ne pas traiter ces points à l'occasion de ce PLU va conduire à maintenir un état déplorable de l'environnement pour encore de nombreuses années. Là encore il y a un traitement incohérent des situations sur le territoire de la commune de La Laigne.

L'urbanisation - la zone 1AU

La poursuite de l'urbanisation sur cette parcelle n'est pas pourvue des mesures d'accompagnement indispensables.

La voie de desserte n'est pas en capacité de desservir dans de bonnes conditions les parcelles construites. Rajouter les véhicules qui vont augmenter la circulation rue de la Guédièvre devenue dangereuse avec l'augmentation de la circulation et la vitesse excessive n'est pas possible.

Rajouter des habitations supplémentaires en limites de zone agricole sans prévoir de zone tampon ne respecte pas les objectifs du PLU.

Patrice P. P. P.


Observation n°266 (Mairie de La Laigne)

Déposée le 04 Décembre 2020 à 11:21

Par NATURE ENVIRONNEMENT 17

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

LA LA R14

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

VENDREDI 4 DECEMBRE DE 8H à 12H30.

Patrice Picard dépense ce jour 1 courrier 4 pages (13)

Patrice Picard dépense ce jour 1 courrier 2 pages pour (14)
Nature Environnement 17.



NATURE
ENVIRONNEMENT 17

2 avenue Saint-Pierre
17700 Surgères

05 46 41 39 04
n.environnement17@wanadoo.fr

www.ne17.fr

14



Monsieur Jacques BOISSIERE,
Président de la Commission d'enquête

Surgères, le 4 décembre 2020

Objet : Enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Aunis Atlantique tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUi-h).

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Par la présente, Nature Environnement 17 souhaite apporter sa contribution à l'enquête publique actuellement en cours relative au projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Aunis Atlantique tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUi-h).

Ce projet appelle de notre part plusieurs observations, tout en se limitant à des considérations générales.

Nous avons trouvé un dossier volumineux difficile à lire avec de nombreuses répétitions qui alourdissent inutilement le dossier. Des "allers et retours" sont nécessaires entre les différentes pièces afin d'avoir une vision claire des orientations, objectifs et traductions dans les documents opposables.

Malgré les conclusions définitives du maître d'ouvrage sur le respect des différents documents, SCoT, SRCE, SDAGE, SAGE et la prise en compte des enjeux sur le territoire, la traduction du PADD dans les documents écrits n'est pas satisfaisante.

La prise en compte de l'environnement, à commencer par l'état initial incomplet et dans les orientations et objectifs n'est pas à la hauteur des enjeux.

Le projet de PLU ne respecte pas les obligations réglementaires prévues dans le code de l'urbanisme.

Les différents avis défavorables des personnes publiques associées sur ce projet confortent notre jugement.

14 → page 1/2

Pour ces raisons, Nature Environnement 17 donne un avis défavorable à ce projet de PLU.

Veillez agréer, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, l'expression de notre considération distinguée.

Gérard FRIGAUX
Président

13

Observation n°267

Déposée le 04 Décembre 2020 à 16:28

Par PREUSS Bernard

22, rue de la guédiivière

17170 LA LAIGNE

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

la société VOLKSWIND vient de déposer (à 1 h de la cloture du registre) une contribution visant à convaincre les élus d'intégrer un zonage susceptible d'accueillir des éoliennes dans le PLUi-H qui devrait être remanié.

C'est un procé de forcing inacceptable . Ces projets doivent être transparents pour les citoyens qui doivent se prononcer. Les éléments fournis par cette forme de forcing doivent être communiqués et non intégrés de fait au projet qui sera élaboré pour tenir compte des avis de la commissison d'enquête.

Observation n°268

Déposée le 04 Décembre 2020 à 16:45

Par GUIGNARD Serge

Port Bertrand

17540 Saint Sauveur d'AUNIS

Critère(s) supplémentaire(s) : - l'ensemble du territoire

Observation:

Dans le cadre du nouveau PLUIH, concernant les constructions nouvelles et les nouveaux lotissements à proximité ou en limite des terres agricoles exploitées par les agriculteurs quelles mesures pensez-vous prendre suite aux recommandations de l'ANSES, qui impose des distances de sécurité entre les zones traitées et les bâtiments habités? Cette distance en fonction des produits utilisés varie de 5 - 10 - voir 20 mètres, et cette distance de sécurité risque bien d'augmenter dans les années à venir. Les nouveaux permis de construire en limite des terres agricoles ne devraient-ils pas déjà intégrer cette distance, et non pas la solution inverse qui consisterait après autorisation de construire, obliger l'agriculteur riverain de s'abstenir de tout traitement.

On voit de plus en plus de nouveaux lotissements dans certaines communes se faire sur des terres agricoles, ou de nouvelles habitations sur le bord de chemins ruraux, vous comprenez bien que si rien n'est prévu pour intégrer ces zones non traitées on s'engage dans des conflits entre agriculteurs exploitants leur parcelle en culture et habitants riverains ce qui n'est pas souhaitable. je vous remercie de votre attention.

GUIGNARD Serge

Observation n°269 (Mairie de Cram-Chaban)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 10:36
Par Secrétaire de mairie de Cram Chaban

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Cram-Chaban

Observation:

CRAM R6

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Jeu-di 3 décembre 2020 de 8^h à 12^h

n°6 : information de DELAROV Patricia, secrétaire de
mairie de GRAM-CHABAN, + 2 annexes

Mes observations concernant, je pense, des erreurs ou
des oublis dans la réalisation des cartes :

- la parcelle AO 105 en partie urbanisable sur
une largeur \approx 10m, ne permet pas la

construction d'une maison d'habitation.

Déplacer la zone U vers l'Ouest en alignement
des parcelles AO 104 et AO 103 pourrait
permettre la réalisation d'une habitation avec
l'accès rue du Vieux Puits. (annexe 1)

- La parcelle AB 411 fait l'objet d'un accord
de permis de construire PC 017 132 18 A 0006
avec une validité jusqu'au 8/10/2021.

Le propriétaire a réalisé la mobilisation de son
terrain en eau et électricité. Le tampon pour
l'assainissement collectif est en place. Le
terrain est clôturé en panneaux de bois de
180cm de haut et fermé par un portail.

Aujourd'hui ce terrain est mis en vente avec
la possibilité au futur acquéreur de pouvoir
déposer un permis pour une maison d'habitation
de son choix. Et donc impossible dans l'état
actuel du projet du PLU i-h qui le classe
en zone N. Un zonage en U en alignement de AB 264 serait
plus cohérent. (Annexe 2 en bleu)

- Les parcelles AB 073 et AB 072 (en partie) sont
des jardins dont l'accessibilité est difficile.
Les mettre en U n'est pas adéquat, la
zone N serait plus justifiée.

- Pourquoi les parcelles AC 535 et AC 538 ne sont pas en zone U ? Il s'agit d'anciens bâtis au cœur du hameau qui à ma connaissance ne sont pas agricoles.

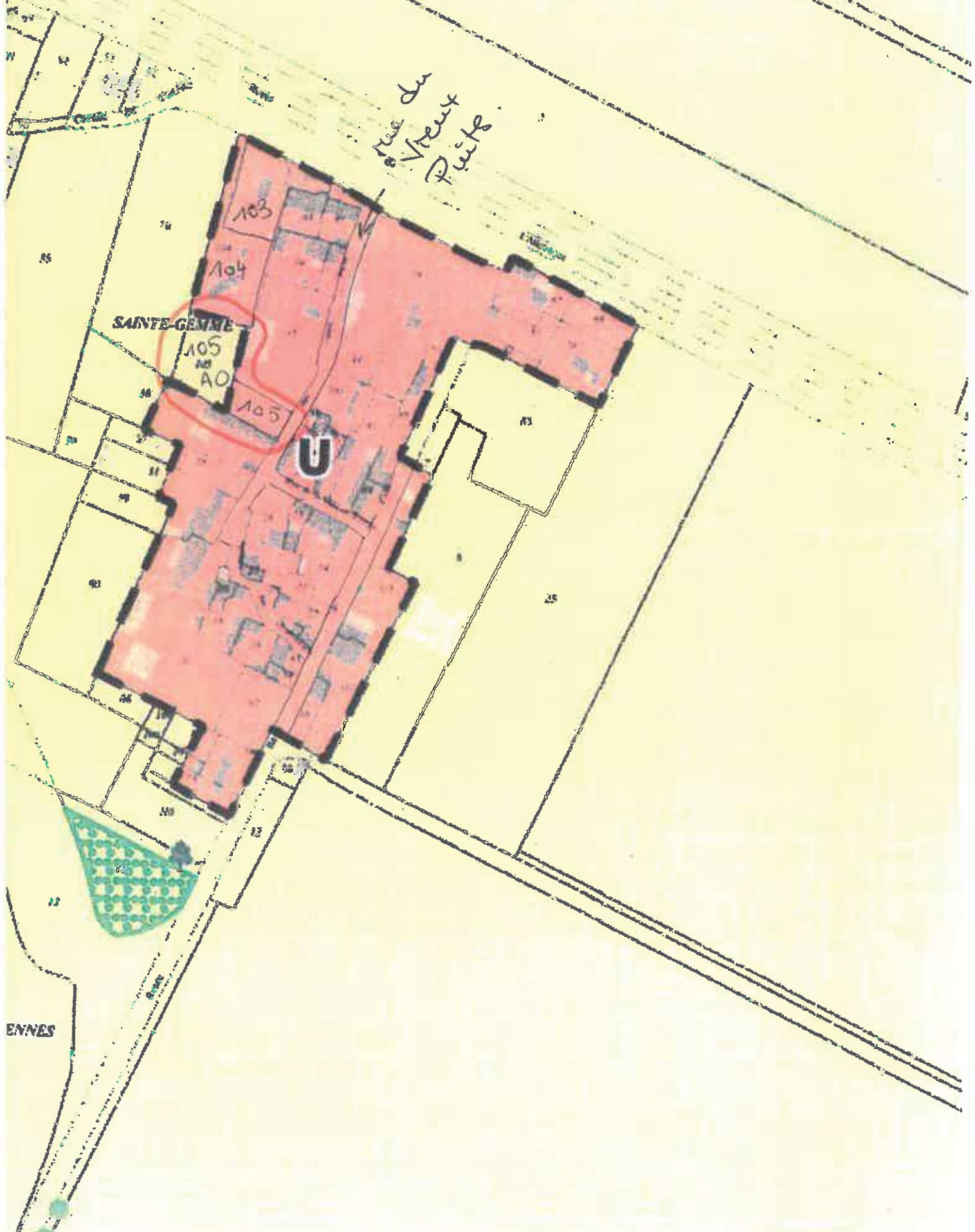
Alors que...

- Les parcelles AB094-095-084 font parties de l'activité agricole (au même titre que les AB 468, AB 469, AB 416 et AB 333 classées en zone A p^o le même propriétaire) et sont en zone U sur le projet. Je vous laisse le soin de la réflexion au vu des informations et connaissances que vous avez. On remarque bien les "habitations agricoles" avec leur siège social en zone U notamment SCIA La Richardière et EARL des Ecoles, pourquoi cette différence ? (Annexe 2)

Observations sur le règlement :

- l'article 6 des Généralités sur les clôtures la hauteur à respecter n'est pas explicite, peut-être erronée.
- p 61 - 5^e emprise au sol en zone N - 4^e paragraphe "les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol totale...", serait-il possible de préciser si les annexes existantes font parties ou non des 50m² ? (idem p^o les abris animaux et secteur Nr et Np).

St Gemme



Information n°6
Annexe 2

PLUES

BOIS DE

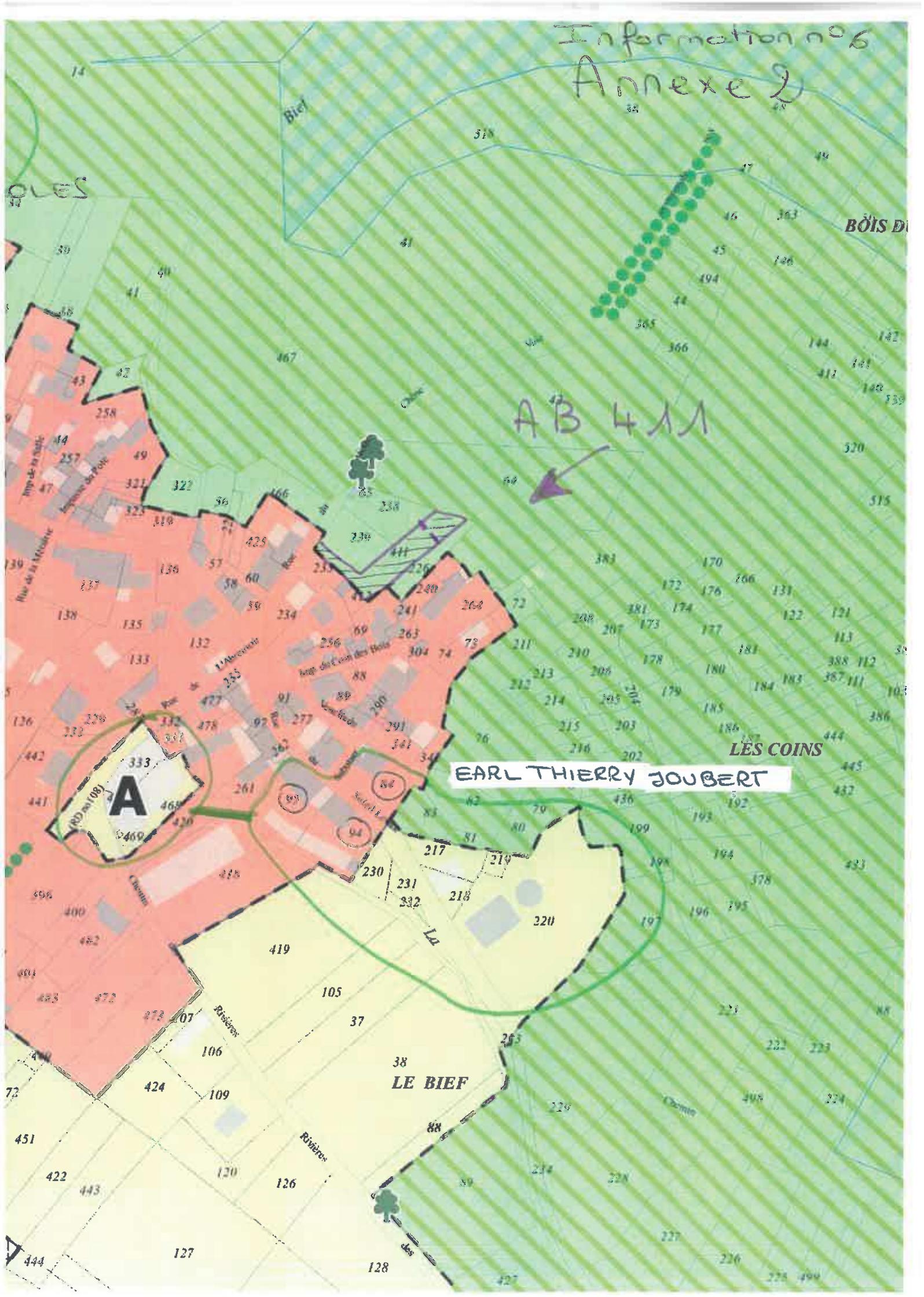
AB 411

EARL THIERRY JOUBERT

LES COINS

LE BIEF

A



Observation n°270 (Mairie de Longèves)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 10:43

Par ROUSE

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Longèves

Observation:

LONG R9

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

Thur Rouge n. fait folly

3/11

Il y a beaucoup de demandes pour rendre des Terrains constructibles --

- l'environnement, l'écologie, les arbres centenaires sont sacrifiés. LA protection de l'environnement est essentielle, comme me est essentiel la création d'un centre à longévité, un véritable cœur de village sans lequel il n'y a pas de vie pour les habitants dont les jeunes gens -

Il y a eu peut-être des occasions ratées d'acquiescer des Terrains pour cela pour permettre par exemple la construction d'une fête coopérative de vente de produits alimentaires locaux ou de Produits Bio.

- une salle de sport pour les jeunes.

Par ailleurs j'espère que le projet de Centre Commercial sur la ZI d'Andilly "boutique"

En conclusion - on peut faire un cœur de village quant aux lotissements, il y en a déjà beaucoup !

L'environnement naturel est essentiel les arbres, les oiseaux, les insectes, les fleurs doivent être protégés.

Thur Rouge

Une remarque de un demande que ne concerne pas le POS - mais qui me semble important de rappeler

Depuis des années, les vitesses limitées à 30 km/h sur rue de la folly (devant l'école) ne sont pas respectées - Des accidents dus à la vitesse, il y a eu quelques cas.

L'installation de ralentisseurs n'a pas réglé le problème, au contraire - les nuisances se sont aggravées pour les riverains -

On pourrait en envisager d'installer un feu pédagogique (à la fois rouge et indicateur de vitesse !)

Observation n°271 (Mairie de Charron)

Déposée le 03 Décembre 2020 à 10:45

Par MANCEAU Claude

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Charron

Observation:

CHARR R8

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

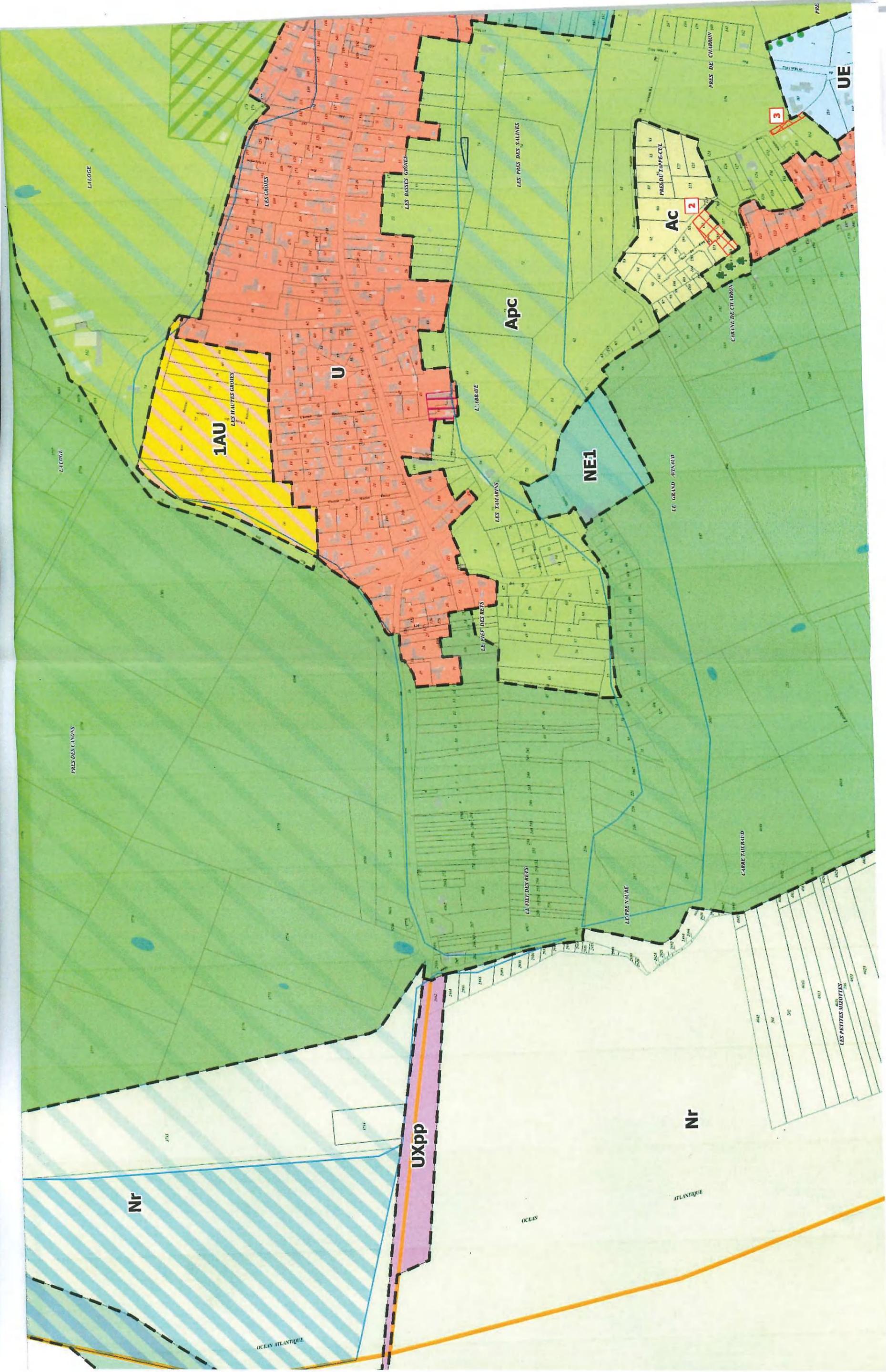
le 3 décembre 2020 (de 9H à 12H)

Observation de M^(M) Manseau Claude propriétaire de la parcelle
A.E. 79 et la A.E. 182 pour la mission d'habitation pressé en parcelle
zone urbanisé soumise les hauteurs grises 1 AV

Pièces Jointes (8)

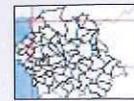
~~0~~

A.E.



pièce N°8

pièce n° 8



Echelle : 1/3152 format A4
Date : 3 Décembre 2020
Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis



Légende:

- Parcelles cadastrales
- Numéro de voirie
- Numéro de parcelle
- Habillage surfaces
- Section
- Nom de voirie
- Bâti - Cadastre

Bâti Cadastre

- Dur
- Léger

Habillage surfaces Cadastre

- Parapet
- Etang, Lac
- Cimetière
- Piscine

Source(s): Cadastre - DGFiP - Cadastre - DGFiP

Commentaires(s) :

parcelles AE74 et AE182

Observation n°272 (Mairie de La Ronde)

Déposée le 04 Décembre 2020 à 10:48

Par RICHARD Jean-François

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de la Ronde

Observation:

LA R8

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

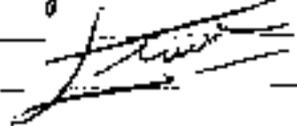
1 document joint.

8 le 4. décembre 2020. Jean François Richard -

la Parcelle N. W.B. de rue de l'avenue.

Pour que le parti haute constructible, alors que
les parcelles de chaque côté sont ~~constructibles~~ constructibles
beaucoup plus loins ~~proches~~ du garage Richard :

M. Richard



Observation n°273 (Mairie de Villedoux)

Déposée le 04 Décembre 2020 à 10:49

Par Commune de Villedoux

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Villedoux

Observation:

VILL R4

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

④

A Villedeux, le 04/12/2020 :

conseil de M. le Maire de Villedeux pour
mise en compte de 3 modifications des PLUR
de Ca CdC AA.

4



Urbanisme
Villedoux

Villedoux, le 4 décembre 2020

La commune de VILLEDoux souhaite que soit pris en compte trois modifications du PLUIH de la CdC AUNIS ATLANTIQUE :

1) première modification au motif d'oubli.

Il s'agit de parcelles en grande partie en zone AUa dans le plan de zonage du PLU actuel de la commune qui sont en zone U dans le dossier arrêté du PLUIH de la CdC AUNIS ATLANTIQUE. Cependant ces parcelles sont en centre-bourg et mobilisables. Il est donc nécessaire de les insérer en zone 1AU. Elles représentent une surface d'environ 11 100 m².

(cf. plan 1 joint).

L'objectif est multiple :

- maîtriser l'aménagement des stationnements et la création d'un nouvel accès au nouveau cimetière par la rue de l'Océan;
- maîtriser le bâti ancien à proximité de l'église et du cimetière;
- maîtriser les projets d'aménagement sur les parcelles concernées en terme qualitatif, ces parcelles étant à proximité du clocher.

Parcelles concernées :

AC 69 : cimetière : 1824 m²

AC 68 en partie : environ 1175 m²

AC 67 : 2084 m²

AC 300 : 26 m²

AC 262 : 238 m²

AC 257 : 197 m²

AC 259 : 96 m²

AC 260 : 8 m²

AC 61 en partie : environ 912 m²

AC 79 en partie : environ 875 m²

AC 294 : 2086 m²

AC 204 : 606 m²

AC 199 : 188 m²

AC 202 : 67 m²

AC 200 : 683 m²

AC 292 : 21 m²

2) deuxième modification pour erreur graphique.

Il a été constaté une erreur graphique concernant l'emplacement réservé n°105 et la zone 1AU. Il serait souhaitable que le zonage de la zone 1AU se superpose à la trame de l'emplacement réservé.

(cf. plan 2 joint)

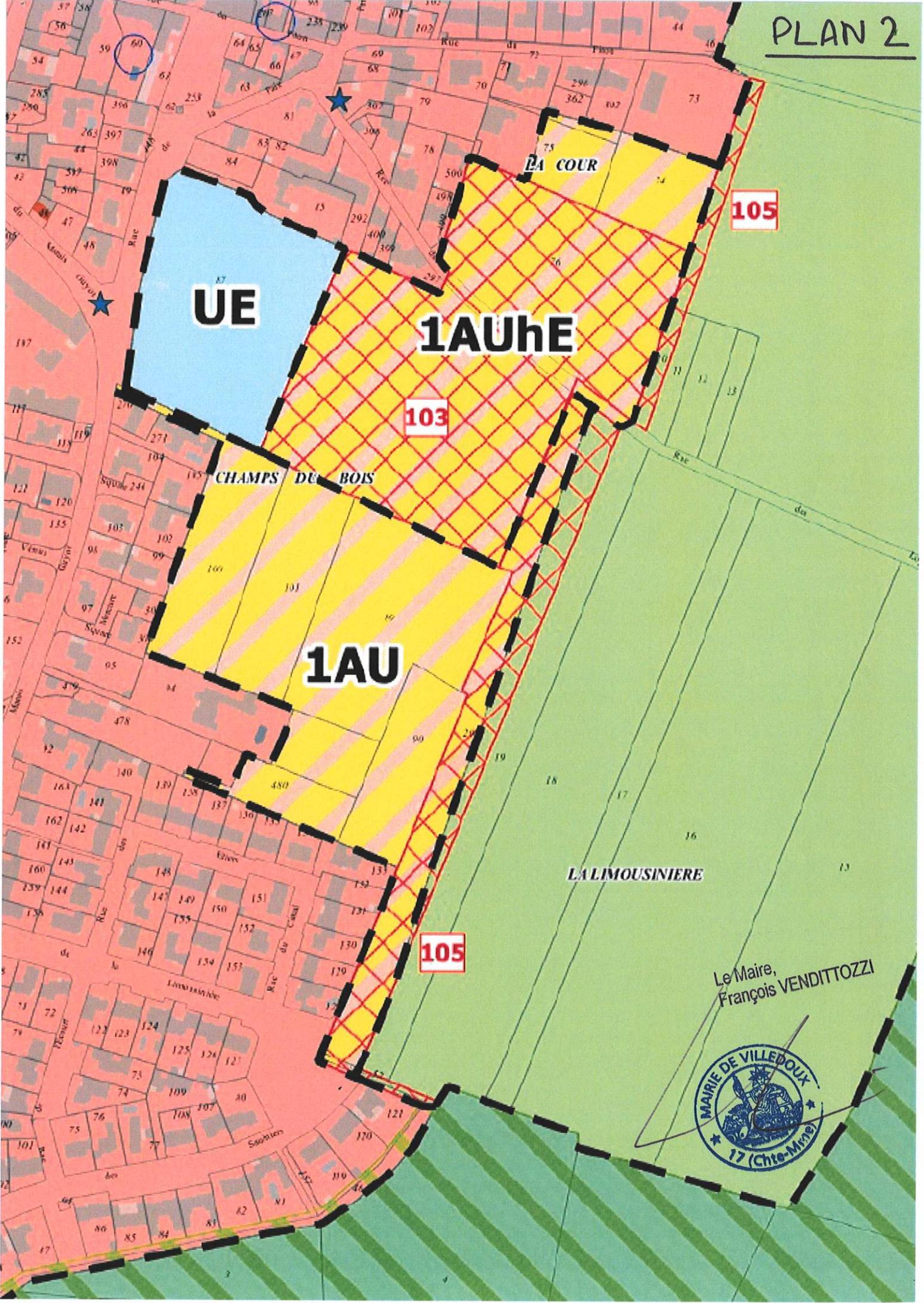
3) troisième modification pour avancée du projet

Au regard de l'avancement du projet d'aménagement d'une salle multi-activités, d'une station-service, de locaux commerciaux et d'un parking mutualisé au Sud de la commune, il est nécessaire d'actualiser le zonage 1AUXc, 1AUE et 1AUXai.

(cf. plan 3 joint)

Le Maire
François VENDITTOZZI





UE

1AUhE

103

1AU

105

105

LALIMOUSINIERE

Le Maire,
François VENDITTOZZI



Observation n°274 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 04 Décembre 2020 à 14:04

Par CONSORTS BESSUS

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Nuaille d'Aunis

Observation:

CDC RC22

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

Le 4 décembre 2020

(19) observations déposées par la Communauté de Communes Auvergne Atlantique

(20) Courrier reçu de M. TURNIER Serge

(21) observations reçues de la commune d'Angliers

(22) Le 4 décembre 2020

Notre terrain sis à Noaille cadastré ZN n° 49
lieudit "Les Gas" placé en limite d'une ferme
n'est à ce jour pas constructible. Nous souhaitons
qu'il devienne constructible sans contrainte particulière.
Tous les terrains de la zone 1A4 "Les Gas"
sont déjà urbanisés à l'exception du nôtre.
A ce jour le Commissaire nous laisse entendre
qu'il ne sera possible de le diviser sans le viabiliser.
Pour les CONSORTS BRESSUS. Dominique POIRIER
Claudie RÉTALOT

(23) Mme Pianozzo Andilly lettre jointe (23)

(24) M^{me} Pianozzo Andilly lettre jointe (24)

Observation n°275 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 04 Décembre 2020 à 15:08

Par PIANAZZA Murielle

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Andilly

Observation:

CDC R23

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Le 4 décembre 2020

(19) observations déposées par la Communauté de Communes Auvergne Atlantique

(20) Courrier reçu de M. TURNIER Serge

(21) observations reçues de la commune d'Angliers

(22) Le 4 décembre 2020

Notre terrain sis à Noaille cadastré ZN n° 49
lieudit "Les Gas" placé en limite d'une ferme
n'est à ce jour pas constructible. Nous souhaitons
qu'il devienne constructible sans contrainte particulière.
Tous les terrains de la zone 1A4 "Les Gas"
sont déjà urbanisés à l'exception du nôtre.
A ce jour le Commissaire nous laisse entendre
qu'il ne sera possible de le diviser sans le viabiliser.
Pour les CONSORTS BRESSUS. Dominique POIRIER
Claudia DÉTALOT

(23) 17^{me} Pianozzo lettre jointe (23)
Andilly

(24) 11^{me} Pianozzo lettre jointe (24)
Andilly

lettre 23

Murielle PIANAZZA
2 Impasse Gambetta
17690 Angoulins

le 04 Novembre 2020

A l'attention de

Monsieur Le COMMISSAIRE ENQUETEUR PLUI-H

30 rue de la PAIX

Mairie d'ANDILLY 17230 (Charente-Maritime)

Siege CDC AUNIS ATLANTIQUE

113 route de La Rochelle

17230 MARANS

Objet: Incohérence de l'Affectation de Zone à mon Terrain :

Parcelle ZL 0040 Nid d'OISEAU 2 ha72a50ca

Création ZONE NX1 PLUI-H ANDILLY 17230

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Je suis allée consulter le Projet pour la Commune D'ANDILLY du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat, intitulé PLUI-H.

Il apparaît de toute évidence que mon Terrain, située rue du Grand Moulin à ANDILLY, parcelle ZL 0040, a été classée en ZONE NX1.

Il doit s'agir d'une erreur.

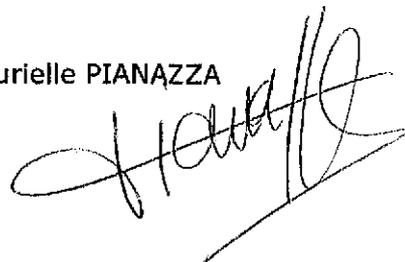
Cette parcelle ne fait pas partie de la CARRIERE KLEBER MOREAU.

Par conséquent, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, il convient bien entendu que cette erreur doit être rectifiée avant l'approbation du document, PLUI-H.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Murielle PIANAZZA



Observation n°276 (Communauté de Communes Aunis Atlantique)

Déposée le 04 Décembre 2020 à 15:10

Par PIANAZZA Murielle

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune d'Andilly

Observation:

CDC RC24

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

2 documents joints.

Le 4 décembre 2020

(19) observations déposées par la Communauté de Communes Auvergne Atlantique

(20) Courrier reçu de M. TURNIER Serge

(21) observations reçues de la commune d'Angliers

(22) Le 4 décembre 2020

Notre terrain sis à Noaille cadastré ZN n° 49
lieudit "Les Gas" placé en limite d'une ferme
n'est à ce jour pas constructible. Nous souhaitons
qu'il devienne constructible sans contrainte particulière.
Tous les terrains de la zone 1A4 "Les Gas"
sont déjà urbanisés à l'exception du nôtre.
A ce jour le Commissaire nous laisse entendre
qu'il ne sera possible de le diviser sans le viabiliser.
Pour les CONSORTS BRESSUS. Dominique POIRIER
Claudie RÉTALOT

(23) M^{me} Pianazza lettre jointe (23)
Andilly

(24) M^{me} Pianazza lettre jointe (24)
Andilly

lettre 24

Murielle PIANAZZA
2 Impasse Gambetta
17690 Angoulins

le 04 Novembre 2020

A l'attention de
Monsieur Le COMMISSAIRE ENQUETEUR PLUI-H
30 rue de la PAIX
Mairie d'ANDILLY 17230 (Charente-Maritime)
Siege CDC AUNIS ATLANTIQUE
113 route de La Rochelle
17230 MARANS

Objet: Projet création emplacement réservé n°109 PLUI-H ANDILLY 17230

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Je suis allée consulter le Projet pour la Commune D'ANDILLY du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat, intitulé PLUI-H.

Il apparaît que ma propriété, sise au 1 Place de l'Eglise à ANDILLY, parcelles AA 186 et AA 86, supportant du bâti sur lesquelles ont été édifiés ma maison, le chai et le jardin, entouré et clos de hauts murs, ont été classées en Emplacement réservé sous le numéro 109: aménagement du centre bourg

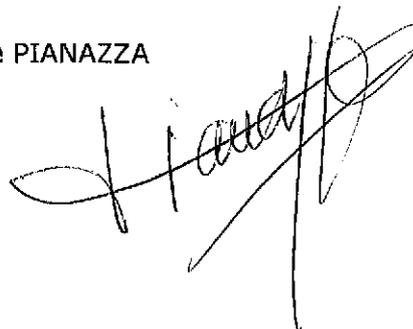
Il doit s'agir d'une erreur.

Par conséquent, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, il convient bien entendu que cette erreur doit être rectifiée avant l'approbation du document, PLUI-H.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Murielle PIANAZZA



Observation n°277 (Mairie de Cram-Chaban)

Déposée le 04 Décembre 2020 à 13:30
Par COMMUNE DE CRAM CHABAN

Critère(s) supplémentaire(s) : - la commune de Cram-Chaban

Observation:

CRAM R7

Veillez prendre en compte l'observation en pièce jointe.

1 document joint.

Vendredi 4 décembre 1943

En conclusion, de cette enquête, je
voudrais faire une remarque. Il y a le
PLUI avant COVID 19 et il y a
ce PLUI pendant \Rightarrow voir Après COVID

La Commune de CRAM-CHABAN se trouve en
bordure de la Nationale 11. Une demande
actuelle qui dépasse les prévisions faites
il y a 2 à 3 ans. L'assainissement collectif,
la fibre apportent un plus. Malheureusement,
nous sommes une commune composée de plusieurs
villages, donc pas facile. J'espère que l'on
pourra revoir le budget pour faire quelques
modifications, sans prolonger en extension.
Une nouvelle génération arrive, et la commune

est bien située. Proche de Nivert et de la
Roquette. Voir Vautée et Rochefort. Village
centralisée.

Nous ne voulons pas doubler notre
population, mais accueillir de nouveaux
administrés pour maintenir notre école,
commerce.

Merci de prendre en considération cette
remarque en conclusion de cette
enquête.

Ayoas le Sens communautaire

M^r RENAUD

Maire de CHAM-CHABAN.