

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

ANNEXE 1 DE LA DELIBERATION

MODIFICATIONS SUITE AUX AVIS DES PPA ET DES COMMUNES

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat,
prescrite le 16 décembre 2015.



DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 19 MAI 2021

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

MODIFICATIONS DU PLUI-H SUITE A L'AVIS DE L'ETAT LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2019

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces
Courrier			
1	Le PLUIH a prévu de créer une aire de grand passage pour les gens du voyage à Marans. Dans la mesure où le terrain choisi se trouve en zone submersible, il serait souhaitable de trouver un autre emplacement pour cette aire.	Le STECAL a été maintenu et a été allongé selon un axe Nord/Sud pour tenir compte de la nécessité d'une surface de 4ha et du retrait de 30m par rapport à l'axe de la RD137, avec l'engagement par courrier auprès de l'Etat de la mise en place d'un système d'alerte en cas de risque naturel dont le risque submersion marine.	Zonage, RP, Loi Barnier
2	Le PLUi indique restituer 365 hectares aux zones agricoles et naturelles par rapport aux documents actuellement en vigueur. Si cette avancée est louable, la modération de la consommation foncière s'apprécie par rapport aux surfaces effectivement consommées sur les 10 années précédentes . L'appréciation de cette modération est difficile à partir des données fournies par le PLUi tant au niveau de l'estimation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) consommés par le passé qu'au niveau des espaces NAF que le PLUi prévoit d'urbaniser... L'analyse du projet me conduit cependant à penser que les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le projet seront quasi-équivalentes à celles consommées ces 10 dernières années .	L'article L151-4 du Code de l'Urbanisme (CU) indique que le Rapport de Présentation (RP) analyse la consommation d'espaces au cours des 10 ans précédant l'arrêt du projet. La prescription du PLUi-h étant antérieure à la loi Elan, il s'agit d'analyser la consommation d'espace au cours des 10 ans précédant l'approbation du PLUi-h. Cet article n'oblige pas à comptabiliser une consommation réelle sur ce laps de temps. Cette donnée n'étant pas disponible, les chiffres issus de la DGFIP ont été utilisés. Cette consommation est mise à jour et analysée finement pour la période du 01/01/2009-31/12/2018 en utilisant les données MAJICS/EDIGEO 2019. Au préalable, toutes les parcelles urbanisées au sens de MAJIC ont été identifiées pour obtenir celles urbanisées jusqu'au 31/12/2008 (les permis pris en compte seront ceux déposés avant le 31/12/2018) et ainsi constituer les enveloppes urbaines permettant de connaître les parcelles urbanisées en extension et en densification. Enfin, il a été possible de connaître la consommation 2008-2019 selon les deux catégories classiques de la DGFIP : HABITAT (Code DTELOC 1-2-3) et ECONOMIE (Code DTELOC 4). Toutefois, afin de produire un chiffre plus cohérent avec la réalité, la méthodologie de calcul a été enrichie avec l'ajout de superficies qui n'avaient pas été décomptées dans la version de calcul précédente : la part moyenne que représentent les espaces publics (voiries - espaces verts...) dans les lotissements en extension (à partir des permis d'aménager) et la consommation liées aux équipements (à partir des permis) potentiellement non comptée. Pour la part des espaces publics, ces espaces ont été décomptés dans la consommation projetée, puisque l'ensemble des zones AU est comptabilisé. Il est donc logique d'ajouter cette proportion des surfaces consommées pour prendre en compte ces consommations complémentaires. A partir des photo-aériennes et des permis, la consommation a été également affinée en étudiant individuellement les consommations DGFIP "ECONOMIE" pour cibler la consommation liées aux carrières, au tourisme, à l'hébergement, à l'activité économique... En effet, le Code DTELOC 4 peut comptabiliser les données touristiques sauf peut être les campings sans bâtis et les carrières lorsqu'il y a du bâti aussi. La consommation de foncier à vocation d'habitat doit comptabiliser les données hébergements sauf lorsque ceux ci sont assimilés à des équipements publics ou à des structures à vocation économique. Dans ce cas, elles sont comptabilisées en code 4. Les consommations foncières ne comportant pas de bâti ont été ajoutées à ces consommations pour les 10 ans à venir mais aussi pour les 10 ans précédant l'approbation du PLUi-h.	Diagnostic, RP
3	Le PADD fixe un objectif de modération de la consommation d'espaces par rapport au reliquat de l'enveloppe foncière attribuée par le SCOT et non par rapport à la consommation effective des 10 dernières années.	L'article L 151-5 du Code de l'urbanisme dispose: <i>le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</i> . Cet article n'indique pas que ces objectifs s'inscrivent par rapport à la consommation des 10 dernières années. Cependant, le projet de PLUi-h modère bien la consommation par rapport aux 10 dernières années qui se trouve bien dans le rapport de présentation conformément à l'article L151-4 du CU. En revanche, le Code de l'Urbanisme précise les points de repère pour définir les objectifs chiffrés du PLUi-h : les objectifs du SCOT et les dynamiques économiques et démographiques (sens de l'article L151-4). Par conséquent, le PADD qui justifie de la modération de la consommation de l'espace au regard des objectifs arrêtés par le SCOT s'inscrit dans les prescriptions de l'article L151-5 du CU. L'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace par rapport aux 10 dernières années est ajouté dans les objectifs chiffrés dans le PADD à titre informatif.	PADD
4	Les densités minimales contenues dans l'OAP thématique "intensification de l'habitat" doivent être revues à la hausse . Ces densités minimales sont parfois inférieures à celles du tissu urbain environnant et certaines parcelles concernées, situées en dehors de l'enveloppe urbaine , doivent être considérées en extension et faire l'objet de zonage AU . L'esprit du SCOT, qui impose une densité minimale de 17 logements à l'hectare sur les secteurs à urbaniser (25 logements à l'hectare pour les pôles structurants), n'est pas respecté,	Il est à considérer deux temps : Le premier consiste à étudier ces parcelles situées en dehors de l'enveloppe urbaine , à recenser les emprises foncières de superficies importantes et situées en lisière de l'enveloppe urbaine pour être intégrées en zone 1AU en extension et donc nécessitant des OAP sectorielles. Il a été alors appliqué les densités retenues en extension. Ces secteurs étudiés, selon les précisions apportées par la DDTM sont : Benon (OAP2 - La Grenouillère) - Courçon (OAP 7 - Rue du Cimetière) - Cram-chaban (OAP12 - Rue des Vieux Moulins - OAP13 - La Guérinière) - Ferrières (OAP16 - Rue du Moulin) - La Grève (OAP17 - Route de Courçon à Fontenay) - Le Gué (OAP22 - Chemin des Près Clous 2 - OAP23 - Rue des Noisettes) - St Cyr (OAP27 - R116 - 1 _ OAP 28 - RD116-2) - St Jean de L (OAP29 - Rue de la Plaine) - St Sauveur (OAP 32 - Rue de Saintonge - OAP33 - Rue de la Grossenerie). Après études des secteurs, les OAP (p60-69 du dossier OAP) de Benon (OAP2) - Courçon (OAP7) - Cram-chaban (OAP12) - Ferrières (OAP16) - La Grève (OAP17) - Le Gué (OAP23) - St Cyr (OAP27-28) - St Jean (OAP29) et de St Sauveur (OAP32) sont maintenues dans un zonage U tel que présentées initialement dans le projet de PLUi-h. Les secteurs des OAP de Cram-chaban (OAP13) et du Gué d'Alléré (OAP22) sont zonées en zone 1AU avec une densité de 17 logements/ha et comprenant une OAP sectorielle, c'est à dire comprenant des orientations graphiques. Le secteur d'OAP de St Sauveur (OAP32) est supprimé car jugé inopportun par la commune en raison de son enclavement.	OAP, zonage

017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE
Reçu le 21/05/2021

Le deuxième temps permettait aux autres emprises concernées par l'OAP "densification de l'habitat" d'être analysées individuellement, comme proposé par l'Etat selon la caractéristique du tissu urbain dense et d'augmenter leur densité en tendant vers la densité du SCOT. Après étude de chacun des secteurs d'OAP, les densités de logements a été réévaluées comme souhaité par l'Etat au regard des formes urbaines existantes, de la configuration de l'unité foncière et des caractéristiques urbaines environnantes de la manière suivante selon le tableau suivant (Cf. dossier OAP - p 60 à 68) :

OAP, RP

N°OAP	Communes	Nombre de logements minimum qui serait à produire
1	Andilly	8 au lieu de 6
2	Benon	7 au lieu de 4
3	Benon	inchangé
4	Benon	inchangé
5	Charron	9 au lieu de 12
6	Courçon	10 au lieu de 6
7	Courçon	6 au lieu de 3
8	Courçon	7 au lieu de 5
9	Courçon	8 au lieu de 5
10	Courçon	4 au lieu de 3
11	Courçon	4 au lieu de 6
12	Cram-chaban	suppression de l'OAP - 2PC - reste une dent creuse
13	Cram-chaban	suppression de l'OAP - passage en 1AU
14	Cram-chaban	4 au lieu de 6
15	Ferrières	6 au lieu de 3
16	Ferrières	2 au lieu de 4 (1 PC accordé)
17	LaGrève	4 au lieu de 3
18	La Ronde	suppression de l'OAP - 1PC accordé
19	La Ronde	5 au lieu de 6
20	Le Gué d'Alleré	5 au lieu de 4
21	Le Gué d'Alleré	inchangé
22	Le Gué d'Alleré	suppression de l'OAP - passage en 1AU
23	Le Gué d'Alleré	5 au lieu de 6
24	Longèves	inchangé
25	Marans	6 au lieu de 5
26	Marans	7 au lieu de 6
27	St Cyr du Doret	5 au lieu de 4
28	St Cyr du Doret	inchangé
29	St Jean de L	6 au lieu de 4
30	St Jean de L	6 au lieu de 5
31	St Sauveur d'A	inchangé
32	St Sauveur d'A	suppression de l'OAP - projet en cours (PA accordé 9 lots)
33	St Sauveur d'A	Suppression de l'OAP - secteur abandonné
34	St Ouen d'A	6 au lieu de 4
35	St Ouen d'A	6 au lieu de 5
36	Le Gué d'Alleré	4 au lieu de 3
37	Le Gué d'Alleré	4 au lieu de 3

5 Les besoins concernant les surfaces à ouvrir à l'urbanisation pour l'économie (66 ha) paraissent surestimés au vu des dynamiques récentes (8, 2 hectares de consommés entre 2013 et 2020). La zone d'activités d'une dizaine d'hectares prévue à Angliers ne repose sur aucun besoin avéré et les ouvertures à l'urbanisation sur Ferrières sont particulièrement importantes.

Pour le premier point, la consommation des espaces depuis 2013 a été étudiée et les surfaces en extension pour l'économie ont été réduites voire supprimées suivant les différentes remarques émises et de réévaluer les consommations liées à l'activité économique notamment avec la méthodologie affinée évoquée au point 2 (ces 10 dernières années et sur la durée du SCOT 2013-2020). Ce tableau ci-dessous mettrait en évidence la réduction des besoins en développement économique. Chaque secteur des zones d'activités concerné est présenté successivement au grès des avis de l'Etat dans le document du Rapport de présentation des justifications. Ainsi, le besoin passe de 66 ha à 38,5 ha pour l'économie :

zonage, OAP, RP

Communes	Zones et secteurs d'activités	Zonage	Extension (ha)
Zones d'Activités Economiques (ZAE)			
ANDILLY	ZA Bel Air - Extension secteur non marchand	1AUXai	3,41
FERRIERES	ZC de l'Aunis - Extension secteur non marchand	1AUXai	1,35
	ZC de l'Aunis - Extension à long terme	2AUX	3,78
	ZC de l'Aunis - Extension secteur non marchand - tertiaire	1AUXb	0,91
	LE GUE	ZA - Extension secteur non marchand	1AUXai
MARANS	ZA St François Nord - Extension secteur non marchand	1AUXai	6,52
	ZA St François Sud - Extension secteur commercial	1AUXc	3,50
St SAUVEUR	ZA de Beaux Vallons - Extension secteur non marchand	1AUXai	10,97
VILLEDoux	ZA des Cerisiers - Extension commerciale - centralité urbaine	1AUXc	2,28
			33,4
Périmètres Economiques de centralité (hors ZAE)			
ANGLIERS	centralité économique du bourg - commerces/services	1AUXc	0,51
			0,5
Extensions d'entreprises isolées existantes			
ANGLIERS	Extension du garage BERCHOTTEAU	UXai	0,26
MARANS	Extension Tipiak	UXai	2,03
	Extension Simafex	UXai	0,52
COURCON	Extension La Minoterie	UXai	0,98
ST OUEN	Extension du garage BRUNO	UXai	0,59
			4,4
Santé			
ANDILLY	Cabinet médical - extension		0,2
			38,5

Après étude de chacune des zones d'activités au regard des avis de l'Etat et des autres partenaires, la zone d'activités d'Angliers est supprimée. Celle-ci est présentée comme une zone prioritaire dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial (PAT) mené par la CdA La Rochelle, CdC Aunis Atlantique et CdC Aunis Sud. Le zonage sera un zone agricole, sans connaissance à ce jour de projet précis. Une évolution du PLUI-h pourra être opérée en cas de besoin le cas échéant.

zonage, OAP, RP

Quant à l'extension de la zone d'activités de Ferrières, soit 12,89 ha, elle est réduite d'environ 7 ha. La zone 1AUX en arrière du Carrefour Market et Bricomarché est supprimée.

zonage, OAP, RP

119	AP PREFECTURE Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	Pièces
017-20041499-20210519-CCOM1905202103-DE	Reçu le 21-05-2021	La création de la zone d'activités du Breuil à St Ouen en 1AUXai devrait être supprimée	zonage, OAP, RP
6	Le PLUI présente des incompatibilités avec les orientations du SCOT sur : Le respect de l' armature urbaine : si la volonté de développement des pôles émergents peut s'entendre face à la réalité territoriale, le projet tel que présenté remet en question l'armature définie par le ScoT par un développement trop significatif de ces pôles et des communes relais ainsi que de celle d'Angliers.	Il est proposé de ne pas remettre en question l'armature territoriale du PLUI-h, soit les 2 pôles structurants (Marans - Courçon) - les 2 pôles émergents (Villedoux-St Ouen-Andilly et Ferrières-St Sauveur) - les 2 communes relais de St Jean de L et de Charron et les 11 communes de proximité. Une nouvelle ventilation des projections démographiques a été travaillée en répondant au point de l'Etat (reventiler le poids démographique entre les pôles structurants, les pôles émergents et les communes relais). Les critères communs d'évolution de la projection démographique sont étudiés dans ce sens : - Baisse de la croissance démographique pour certaines communes des pôles émergents et de la commune relai de Charron pour avoir un taux de croissance démographique annuel inférieur au taux des communes structurantes de Marans (2.45%) et Courçon (2.82%) au projet de PLUI-h : o Villedoux – St Ouen et Ferrières : 2.35% au lieu de 2.7% o Charron : 2.15% au lieu de 2.47% - Actualisation des dents creuses (Suppression pour La Ronde - St Sauveur - Cramchaban) au regard des OAP "densification" - Cf. point 4 - Modification de la densité théorique à 12 lgt/ha au lieu de 10 logts/ha - Application des secteurs en OAP « densification » en zone d'extension (Cram-chaban et Le Gué d'Alléré), de l'OAP supprimée (St Sauveur) Ces nouveaux éléments amènent à un mobilisable de 71,8 ha en densification, soit 37,8% de la production de logements et une surface en extension de 84,5 ha correspondant à une production de 62,2% de logements. Cela conduit à une réduction de 9,2 ha en extension dont les efforts communs se font uniquement sur les communes critiquées par l'Etat : Villedoux (diminution des zones 1AU et 2AU à l'ouest du bourg) - St Ouen (réduction de la zone 1AU au sud du bourg) - Ferrières (suppression d'une zone 1AU à l'est de la commune) et Charron (réduction d'une zone 1AU à bourg Chapon). Ce choix d'efforts communs pour le territoire communautaire a permis de ne pas réaliser un saupoudrage de réduction de surfaces sur l'ensemble des communes concernées, ne répondant plus à un aménagement efficient du territoire. Toutefois, à Marans, au regard des avis du Département, de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture sur d'autres thématiques et y ayant répondu favorablement a contribué également à la suppression de zone AU en densification, sans compensation en extension urbaine ; la volonté politique politique étant la requalification urbaine.	zonage, OAP, RP
7	Le PLUI présente des incompatibilités avec les orientations du SCOT sur : le document d'aménagement commercial (DAC) , partie constitutive du ScoT modifiée le 13 décembre 2019, délimite le périmètre des ZACOM et de leurs extensions. Or, 4 OAP économie du PLUI prévoient des extensions de zones d'activités commerciales non prévues par le DAC.	Afin d'être en compatibilité avec le DAC, des modifications d'extension de Zones d'Activités COMmerciales (ZACOM) sont effectués comme suit : ZA d'Andilly : suppression de la zone 2AUX ZA St François à Marans : Le secteur 1AUXc est réduit à la stricte extension de la ZACOM prévue par le DAC, soit une réduction d'environ 1,17 ha pour avoir une extension de 3,5ha uniquement ZA de Ferrières : Cf. point 5 ci-dessus	zonage, OAP, RP
8	L'intégration des préoccupations environnementales se révèlent insuffisante sur certains aspects.	Les services de l'Etat précisent que ces préoccupations environnementales sont détaillées dans la note de synthèse. Il y est répondu en conséquent selon les points de la note de synthèse ci-après.	règlement
9	Les prévisions très élevées de croissance démographique attribuées à Charron par le PLUI , en rupture avec les dernières tendances observées, paraissent irréalistes et en contradiction avec l'exposition de cette commune aux risques et l'adaptation des territoires au réchauffement climatique.	Il s'est tenu un choix politique sur cette question d'évolution de la seule commune littorale du territoire, au regard du risque et d'adaptation au réchauffement climatique. Pour Charron, qui a subi une perte de population importante du fait des démolitions issues de la tempête Xynthia, le souhait est d'accueillir une partie d'une nouvelle population sur d'autres secteurs, non soumis aux risques ; les équipements, les services et les réseaux étant dimensionnés pour 2 500 habitants. La commune a fait un effort conséquent sur la réduction d'une zone à urbaniser, selon les projections démographiques réétudiées, c'est à dire en réduisant la zone 1AU secteur du château d'environ 3ha. Les éléments explicatifs communs à l'ensemble des communes concernées figurent au point 6.	zonage, OAP, RP
10	Plusieurs ouvertures à l'urbanisation concernent des secteurs soumis à des risques de remontées de nappes ou de gonflement d'argile ne font l'objet d'aucune prescription réglementaire.	Les orientations écrites propres à chaque secteur d'OAP oblige à la prise en compte de ces risques lorsque le secteur d'OAP sectorielle est concerné. En effet, ces contraintes ne créent pas d'inconstructibilité, les prescriptions réglementaires sont plus du ressort du code de la construction (fondations spéciales, etc..). En outre, les orientations écrites communes à tous les secteurs d'OAP prévoit un F- Gestion des risques qui oblige à la prise en compte de tous les risques. Cela permet d'avoir une règle générale mais aussi de couvrir les secteurs d'OAP thématique "habitat" qui sont soumises à ces dispositions écrites. Toutefois, le paragraphe suivant est ajouté dans le règlement dans les dispositions générales pour que la totalité du territoire soit couvert : " <i>Il est rappelé aux pétitionnaires que le territoire est couvert par les risques inondation, remontée de nappe, retrait et gonflement des argiles. Tout projet devra prendre en compte ces risques s'il y est soumis. Ces risques sont portés en annexes du PLUI</i> ".	règlement, RP - Annexes

110	AR PREFECTURE Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces
13 0172 Recu Le 21/05/2021	<p>1.2 - Analyse de la consommation des espaces naturels agricoles forestiers des 10 dernières années Les 108,2 ha observés entre 2007 et 2016 en matière économique interrogent au vu des 8,2 ha consommés sur la période du SCOT entre 2013 et 2020 tel qu'indiqué p. 92 du rapport de présentation. Ce point nécessiterait d'être précisé au vu de l'écart entre ces 2 valeurs. Cela laisse supposer que l'économie aurait été très dynamique entre 2007 et 2013 et "atone" sur la période du SCOT.</p> <p>La méthodologie retenue pour analyser la consommation passée d'espaces NAF présente par ailleurs des lacunes.</p> <p>Elle est basée sur les seules données DGFIP, ce qui exclut de fait un certain nombre d'éléments, en particulier les équipements publics qui ne sont pas soumis à taxation. L'évaluation des surfaces effectivement consommées sur les 10 dernières années est ainsi incomplète. Afin d'obtenir une quantification plus exhaustive, les données auraient dû être croisées et complétées avec d'autres données telles que des photos aériennes, des visites de terrains...</p> <p>De plus, il n'est pas indiqué si la consommation passée de foncier à vocation économique prend en compte le tourisme, les carrières, ni si la consommation de foncier à vocation d'habitat prend en compte l'hébergement.</p> <p>Une représentation cartographique par commune des parcelles ayant été considérées comme consommées sur les 10 dernières années auraient permis de vérifier la cohérence avec les parcelles mobilisées par le PLUi en extension ou en intensification.</p> <p>L'analyse de la consommation des espaces NAF est par conséquent incomplète et fautive, de fait, l'appréciation de la modération de la consommation d'espace attendue d'un PLUi.</p>	<p>L'exactitude des données pour la consommation en économie a été vérifiée telle que mentionnée au point 5 ci-avant. Toutefois, dans le projet arrêté du PLUi-h, la centaine d'ha consommés en ECO (données DGFIP) ne doit pas être comparée avec les 8.2ha consommés entre 2013 et 2020, qui eux ne portent uniquement sur la consommation dans les Zones d'Activités pour comparaison avec le SCOT uniquement. Ainsi, après actualisation des données à la parcelle, la consommation dans les zones d'activités entre 2009 et 2018 est de 40 ha (source DGFIP et étude parcelle par parcelle) et la consommation foncière sur la durée du SCOT 52013-2019) était de 28,1 ha.</p> <p>Concernant la méthodologie retenue : les visites de terrains ne permettent pas d'évaluer la consommation d'espace des 10 dernières années. La photoaérienne a été utilisée, en suivant la méthode dilatation érosion, pour tracer les enveloppes urbaines. Cette méthode est expliquée page 107 du rapport de présentation. Ces explications sont enrichies d'une cartographie de chaque étape ayant conduit au tracé des enveloppes urbaines. Néanmoins, la photo aérienne ne permet pas d'avoir une donnée scientifique des consommations d'espace des 10 dernières années.</p> <p>Ces chiffres de la consommation foncière sont mis à jour pour la période 2009-2018 comme détaillé dans le point 2 ci-avant. Il est également produit un atlas de la consommation foncière des 10 dernières années par commune comme demandé et faisant partie du document rapport de présentation - justificatifs.</p> <p>La méthodologie a été étayée et actualisée dans le rapport de présentation - justificatifs en page 107. Les éléments de réponses sont apportés au point 2 ci-avant.</p>	RP
14	<p>1.3 - Analyse de la capacité de densification et de mutation des ensembles bâtis</p> <p>1 - Seuls les terrains supérieurs à 500 m2 ont été retenus. Ce seuil systématique aurait pu être abaissé en fonction des caractéristiques précises et concrètes des lieux.</p> <p>2 - Le rapport de présentation comporte, à titre d'exemple, une représentation cartographique des "dents creuses" mobilisables ou non (p 31), assortie d'éléments justificatifs. Ce travail intéressant aurait mérité d'être intégré à l'atlas des "dents creuses" décliné pour chaque commune fourni en annexe du PLUi. Cela aurait permis de mieux justifier le taux moyen de mobilisation des dents creuses de 53 % qui apparaît relativement faible, d'autant que les parcelles ayant fait l'objet d'un permis de construire ont été enlevées du gisement mobilisable.</p> <p>3 - La densité brute moyenne appliquée aux dents creuses pour évaluer l'enveloppe de logements est également relativement basse : 10 logements/ha. Les justificatifs apportés (secteurs en partie en zone humide ou inondable, ou écologiquement intéressant notamment) n'expliquent pas cette densité moyenne.</p> <p>4 - L'OAP thématique "densification de l'habitat": Les parcelles retenues dans cette OAP font l'objet d'un classement en zone U. Or, certaines d'entre elles se trouvent en limite extérieure des espaces urbains existants (densité SCOT) et s'apparentent à des extensions urbaines (zonage AU).</p> <p>5 - Les densités minimales retenues dans cette OAP "densification" repose sur des critères qui ne sont pas explicités. Dans la mesure où les parcelles en question sont dans un environnement urbain plus dense, l'objectif de densité aurait pu être plus élevé pour tenir compte de l'environnement urbain de la parcelle..</p> <p>L'analyse de la capacité de densification manque donc de justifications et paraît minorée, tant au regard des parcelles retenues comme étant mobilisables qu'au regard du nombre de logements pouvant être produits.</p>	<p>1 - Les surfaces de moins de 500 m² ont été écartées des dents creuses car le tracé des dents creuses a été réalisé au plus près du bâti existant. Aussi, un certain nombre de jardins, parfois plusieurs jardins attenants de superficies moindres mais cumulant 500 m² se trouvaient inclus dans le potentiel mobilisable. Ces jardins sont les espaces de respiration des maisons attenantes, les espaces de parkings privatifs, les espaces susceptibles de recevoir une piscine. Ils ont donc été exclus. D'ailleurs, les espaces de jardins portant une piscine ont été eux aussi exclus. Il était important de conserver une certaine équité entre ces espaces mais aussi de ne pas comptabiliser des surfaces qui seront concernées dans la très grande majorité des cas par la construction d'annexes ou d'extensions à l'habitat mais pas par la création de nouveaux logements. Ce seuil est maintenu et des éléments explicatifs sont apportés.</p> <p>2 - Il y a visiblement eu une confusion dans la lecture de la méthodologie du travail des dents creuses exposée : en effet , tous les potentiels en densification mobilisable pour de l'habitat ont été comptabilisés dans le potentiel en dents creuses. Aucun terrain n'a été soustrait pour des raisons d'opportunité ou pour appliquer une quelconque rétention foncière. Les seules entités qui ont été retirées du potentiel mobilisable sont celles considérées comme non mobilisables pour l'habitat (équipement non bâtis, bassins de rétention, espaces verts de lotissement, parkings, espaces protégés au titre de L151-23....). Ces emprises sont également considérées comme des dents creuses car elles ne sont pas bâties mais sont cependant non mobilisables. Dans le projet arrêté du PLUi-h, elles totalisent ainsi 53% des surfaces non bâties au sein des enveloppes urbaines. Si ces surfaces n'avaient pas été intégrées au tableau, alors, le nombre de 100% des dents creuses mobilisables pour l'habitat aurait été à retenir. Les parcelles ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager ont été soustraites des comptes dès lors que l'autorisation du droit des sols est intervenue avant l'arrêt du PLUi, considérant que ces parcelles seraient bâties avant l'approbation du PLUi. Cela permet de partir sur des chiffres plus justes au moment de l'approbation. Il se pourrait en effet, que certains PC ne se réalisent pas mais cela représente une exception. Les éléments d'explication associés de deux cartographies illustratives se trouvent pages 29 à 32 du rapport de présentation. Afin de répondre au souhait de l'Etat sur la bonne exhaustivité du potentiel mobilisable dans le centre-bourgs et dans les hameaux, un travail complémentaire est réalisé pour vérifier toutes les dents creuses non mobilisables et reporté sur l'atlas des dents creuses en reparamétrant certaines données :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise à jour du cadastre 2020, de la photo-aérienne (2018 au lieu de 2014) - Travail parcelle par parcelle qualifiée de « vide » - Etude fine de chaque permis d'aménager et permis de construire dans ces « vides » - Ajout d'informations sur la présence d'équipements publics de plein air, de protection des espaces paysagers, d'emplacements réservés... - Certaines dents creuses identifiées comme mobilisables dans l'atlas sont devenues non mobilisables entre l'arrêt du PLUi-h et le travail actuel. Ce repérage ne figure pas sur les extraits cartographiques, considérant que les dents creuses mobilisables issus du projet de PLUi-h arrêté ne doivent pas être remises en cause. <p>3 - La densité de 10 logts/ha est relativement importante si l'on considère qu'aucune rétention foncière n'est appliquée aux dents creuses mobilisables. En effet, parfois la densité paraît vertueuse, par exemple 15 ou 20 logts/ha mais si elle s'applique sur un volume de surface amputé d'une rétention foncière importante, alors, il faut d'autant réduire cette densité. Il a été étudié un nouveau scénario de croissance démographique avec une densité brute moyenne de 12 ha - Cf - Points 6 et 9.</p> <p>4 - Ce point a été étudié au point 4 précédemment.</p> <p>5 - Les dents creuses situées entre 2500 et 5000 m² sont des secteurs non bâtis à ce jour car la plupart sont très contraints par leur environnement (accès, configuration, cerné par du bâti proche..). Cela explique le choix d'une densité moins importante pour des secteurs de superficie restreinte. Ce point fait écho au point 4 étudié précédemment et dont les réponses à cette remarque y figure.</p>	<p>pour le premier point, RP</p> <p>pour les autres, cf plus haut</p>
15	<p>1.4 - Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. L'objectif chiffré de modération doit être établi en partant de la consommation effective de l'ensemble des surfaces sur les dix dernières années. Le PADD ne fait en l'état que référence à la compatibilité avec le SCOT (page 25, réduction de 20% le reliquat de l'enveloppe foncière attribuée par le SCOT en extension pour l'habitat et l'économie), il ne répond pas aux attendus de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.</p>	<p>La réponse est apportée au point 3 sur le PADD plus haut.</p>	

16	AP PREFECTURE Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces
<p>01720041499-20210519-CCOM1905202105-DE Recu le 15/05/2021</p>	<p>1.5 - Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par le rapport de présentation</p> <p>1 - Le PLUi affiche une consommation prévisionnelle de 285,3 ha sur la période 2020-2030 (p.93 du rapport de présentation) qui n'a pris en compte ni les équipements, ni les carrières. En incluant ces deux vocations, la consommation prévisionnelle serait de 324 ha.</p> <p>2 - La répartition des surfaces à consommer entre intensification et extension n'apparaît que pour les vocations habitat et économie. Cependant, cette ventilation à réviser en raison des zones considérées comme abusivement inscrites dans l'enveloppe urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 13 ha en OAP densification de l'habitat - zones U qui circonscrivent une demi-douzaine de hameaux de manière manifestement trop lâche - zones U qui devraient faire l'objet de Stecal <p>Les dent creuses ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme n'apparaissent pas dans le décompte des surfaces à consommer (or, l'autorisation d'urbanisme sera le plus souvent mise en oeuvre au-delà de la date d'approbation du PLUi et contribuera à la production de logements envisagée pendant la durée du PLUi.</p> <p>3 - Dans les OAP sectorielles, la superficie des voiries secondaires a été supprimée des surfaces annoncées. Ceci constitue également une soustraction à la consommation foncière effective alors qu'il s'agit bien de surfaces soustraites aux espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>4 - Les densités en intensification auraient dû être augmentées pour se rapprocher des densités minimales imposées par le SCOT.</p> <p>5 - Pour le volet économique, si 108 ha ont été consommés entre 2007 et 2016, le rapport de présentation (Justificatifs p. 92) fait état d'une consommation de 8,2 ha sur la période 2013-2020 (7 ans). Au vu de cette consommation, et à défaut de justifications suffisantes sur les besoins, on peut considérer que l'extension envisagée de 66 ha est surestimée.</p> <p>6 - La nouvelle zone d'activités prévue à Angliers d'environ 10 ha (1 AUX et 2 AUX), prenant appui sur la N11, n'apparaît pas répondre à des enjeux ou des besoins économiques avérés. Cette nouvelle zone viendrait s'ajouter aux zones déjà existantes sur cet axe, à environ 6 km de part et d'autre des zones de Sainte Soulle (sur la CDA de La Rochelle) et de Ferrières/Saint Sauveur. Le type d'activité flêché dans l'OAP sectorielle ne repose pas sur l'évaluation d'un besoin spécifique et paraît peu en adéquation avec les activités existantes sur Ferrières/Saint Sauveur</p> <p>7 - La zone 1AUX rue du four, à Ferrières, face à la zone économique existante, est envisagée pour l'accueil d'un entrepôt et d'un parking pour le personnel pour les enseignes commerciales Carrefour Market et Bricomarché « afin de pouvoir envisager l'avenir du magasin plus sereinement ». Cette extension forme une entaille importante de l'autre côté de la voirie préjudiciable à l'espace agricole riverain. Or, le stationnement pour le personnel existe déjà et, au vu du foncier en 1 AUX restant sur le secteur, il existe sans doute d'autres alternatives pour les entrepôts.</p> <p>8 - Comme évoqué précédemment, les données utilisées pour analyser la consommation d'espaces NAF sur les 10 années précédentes ne permettent pas d'avoir une vision exacte des surfaces réellement consommées (les équipements ne sont pas inclus, entre autres). De même, les surfaces mobilisées par le PLUi sur les espaces NAF sont insuffisamment détaillées, voire paraissent inexactes. On peut penser que le projet conduira au final à une mobilisation des espaces NAF au moins équivalente (les surfaces dédiées aux équipements dans le PLUi sont évaluées à 34 hectares, celles ayant été consommées à cette fin sur les 10 dernières années n'étant pas connues).</p>	<p>1 - La réponse est apportée dans les points 2 et 13 évoqués précédemment.</p> <p>2 - La répartition des surfaces en extension respecte la méthodologie du SCOT du Pays d'Aunis qui ne s'attarde qu'aux extensions pour l'habitat et pour l'économie. Toutefois, la consommation des espaces pour le PLUi-h évoque bien l'ensemble des secteurs consommés. Les OAP en densification ont été abordées précédemment aux points 4 et 14.</p> <p>En ce qui concerne les hameaux, les enveloppes ont été tracées au plus près du bâti comme pour les bourgs. L'enveloppe tracée n'a pas été plus lâche au motif que les hameaux ne pouvaient pas recevoir d'extensions. Selon les éléments complémentaires de l'Etat, ces hameaux sont les suivants : Angliers (Les Loges-Uj) - Benon (L'Etang) - Ferrières (Le Ferlet) - Le Gué (Rioux) - St Cyr du D (Morvins et La Goulardière) - St Jean de L (Luché). Une étude spécifique figure au point 23 suivant.</p> <p>Concernant l'hypothèse de zones U qui devraient faire l'objet de Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), l'Etat a précisé ce point en communiquant les secteurs à étudier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Andilly (Silo et petit artisanat aux Longeards en UX et déchetterie en UE) : S'agissant d'un site d'activités économiques de plus d'1ha localisé en campagne, ce site étant déjà existant (c'est à dire que le secteur est déjà artificialisé, bâti et équipé en réseaux), un zonage U spécifique se justifie juridiquement. Il n'y aura donc pas de modification de zonage. Compte tenu d'un besoin minime d'extension de l'équipement public existant, les parcelles portant sur la déchetterie font l'objet d'un STECAL en UE. - Longèves (L'Envol en UE) : Compte tenu d'un besoin minime d'extension de l'équipement public existant, les parcelles portant sur l'espace culturel isolé fait l'objet d'un STECAL en NB. - St Sauveur (boîte de nuit et appart-hôtel) : les deux secteurs sont bien des STECAL en NT1 (erreur de l'avis) - Benon (Le Relais de la Forêt) : Le secteur est bien un STECAL en NT2 (erreur de l'avis) - Cramchaban (local de stockage communal) : Le zonage est du NE et non du UE (erreur de l'avis). Nous avons appliqué un zonage NE pour cet équipement public nouveau, sans le considérer comme un STECAL car la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » est légalement admise en zone agricole. Toutefois, la surface est comptée dans la consommation des équipements publics. Les raisons du choix de cette localisation sont les suivantes : le foncier appartient à la commune et la délocalisation des hangars existants est d'éloigner les nuisances de la zone d'habitat. Le site d'équipement public fait l'objet d'un STECAL, en NB1. - Marans (ZI La Pénissière) : La zone d'activités de la Pénissière n'est pas un STECAL ; il s'agit de constructions existantes sans possibilités de constructions en raison du risque de submersion marine ; il y a un groupement significatif d'entreprises. Elle constitue une zone urbaine économique, importante, viabilisée et déjà très urbanisée. S'agissant d'un site d'activités économiques de plus d'un hectare localisé en campagne, ce site étant déjà existant (c'est-à-dire que le secteur est déjà artificialisé, bâti et équipé en réseaux), un zonage U spécifique se justifie juridiquement. Il n'y aura donc pas de modification du zonage. <p>En ce qui concernent les autorisations d'urbanisme, les PC et PA déposés avant l'arrêt du PLUi n'ont pas été intégrés au surface à consommer car il a été considéré que les travaux de voirie et de réseaux et les constructions seraient en cours ou réalisés avant l'approbation du PLUi-h.</p> <p>3 - Contrairement à ce qu'indique la DDTM, la superficie des voiries n'a pas été supprimée des surfaces consommées annoncées. Ces surfaces ont bien été décomptées. Ce que le rapport de présentation indique, c'est que dans les chiffres DGFIP, ces surfaces ne sont pas comptées et que donc normalement, si elles l'étaient, cela grossirait les consommations comptées sur les 10 dernières années. Le projet de consommation d'espaces du PLUi-h est donc plus vertueux qu'il n'en paraît.</p> <p>4 - 5 - 6 - 7 - 8 - Les réponses ont été apportées dans les points 4 - 5 - 7 - 14.</p>	<p>Zonage, RP</p>
<p>17</p>	<p>1.6 - Inventaire des capacités de stationnement</p> <p>Le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités</p>	<p>Cet inventaire est effectué dans le diagnostic.</p>	<p>Diagnostic</p>

18	AP PREFECTURE	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	Pièces
017-2 Recu	<p>18 1074 Délimitation des STECAL au sein des zones agricole et naturelle</p> <p>1 - Pour ce qui concerne les erreurs, le secteur à Courçon Uj (jardins familiaux) dans le dossier arrêté aurait dû être classé comme STECAL Nj, tout comme les 2 autres pastilles Uj à Angliers et à Marans, et le secteur Ue (jardins familiaux également) à Saint Ouen d'Aunis.</p> <p>2 - Concernant les omissions dans le tableau, il manque :</p> <p>3 secteurs NT : Marans, Taugon, la Ronde (le secteur est plus grand que le camping existant. En l'absence d'extension du camping, le périmètre doit être limité au camping existant) ;</p> <p>2 secteurs NX : Benon, St Jean ;</p> <p>le secteur NY sur Angliers ;</p> <p>2 secteurs NC : Courçon et St Sauveur.</p> <p>3 - Concernant les surfaces, le STECAL de Benon présente une surface de 15,44 ha et le STECAL Neq de Saint Jean de Liversay une surface de. 11, 34 ha. Ces surfaces contreviennent à la définition même d'un STECAL qui se doit d'être de taille limitée. Leur périmètre doit être resserré pour ne correspondre qu'aux nécessités de constructions relatives à ces projets.</p>	<p>1 - Ces secteurs ne sont pas considérés comme des STECALs car ils se trouvent en continuité des enveloppes urbaines des bourgs. Un zonage Uj a été préféré car la destination principale de ces secteurs est l'habitation. Or, en zone A et N, la destination principale est l'exploitation agricole et forestière. La destination habitation peut être retenue seulement pour des STECALs mais ceux ci doivent se situer au sein des zones A et N et non en continuité de l'enveloppe urbaine des bourgs ou hameaux existants. Les zones Uj de Courçon et de Marans sont des secteurs de jardins familiaux existants, ils ne seront donc pas ajoutés aux consommations en extension ainsi que celui d'Angliers est une création car le site sera cultivé. A Saint Ouen, le zonage UE est prévu pour des jardins familiaux mais aussi pour la construction de l'atelier municipal en continuité urbaine avec le terrain de sport par l'intermédiaire de la voirie existante. Toutefois, les trois secteur Uj sont transformés en Nj et le Nj de Courçon devient un STECAL.</p> <p>2 - Les secteurs NT : 1 secteur NT à Marans (Camping - piscine...) est bien un STECAL, le second est en continuité urbaine est supprimé). Ceux de Taugon et La Ronde n'ont pas été considérés comme des STECALs car ils se situent en continuité des enveloppes urbaines des bourgs. Un zonage N indicé a été préféré car il est plus en adéquation avec la vocation de ces secteurs qui devront rester les plus naturels possibles (inconstructibles ou 50 m² d'emprise au sol maxi). Concernant le secteur NT de La Ronde correspondant au camping et à son extension, cette dernière est bien comptée en consommation foncière pour des besoins touristiques. Bien que cela n'ait pas déterminé le choix de ce zonage, cela a permis également d'éviter la multiplication des zonages et secteurs. Le secteur NY à Angliers et les 2 secteurs NX étant également en continuité urbaine, répondent à la même logique. Le plus important à retenir est que ces secteurs de 3,7ha ont bien été comptés en consommation (extension) ; pour autant le STECAL NY est supprimé. Les deux secteurs NC n'ont pas été considérés comme des STECALs car ils ne comporteront pas de constructions et donc ne remplissent pas les conditions de l'article L151-13 du CU.</p> <p>3 - Le STECAL Neq à St Jean a été réduit sur l'emprise du bpati existant, soit une surface de 1,1 ha et celui de Benona été supprimé.</p>	zonage, RP
2 - Compatibilité du projet de développement avec les orientations du SCOT			
19	<p>2.1 - Respect de l'armature urbaine</p> <p>La réalité de territoire permet de constater 2 secteurs considérés comme émergents bien que non identifiés au SCOT approuvé. Le projet de PLUi les a nécessairement pris en compte. Le projet de PLUi prévoit ainsi que les pôles "émergents" ne se limiteront pas à la seule densification.</p> <p>Le développement envisagé des pôles émergents est similaire, voire supérieur, à celui des pôles structurants :</p> <ul style="list-style-type: none"> en termes démographiques, le taux de croissance démographique annuel qui s'applique sur les pôles émergents est pratiquement semblable à celui les pôles structurants ; en termes de surfaces à urbaniser, 98 ha sont à urbaniser dans les 2 pôles émergents contre 62 ha dans les 2 pôles structurants ; en termes de logements nouveaux, 46 % de logements (toutes catégories confondues) sont prévus dans les deux pôles émergents pour 54 % dans les deux pôles structurants. <p>Au regard de ces éléments et même si la réalité de ces pôles émergents peut valablement être prise en compte, le projet déséquilibre fortement l'armature urbaine prévue au ScoT, alors même que la nécessité de conforter Marans, en décroissance ces dernières années, est affirmée.</p> <p>Le ScoT prévoit que 80% des logements sociaux soient construits dans les pôles structurants (DOG p.20). Le projet de PLUi prévoit quant à lui 50 % de ces logements dans les pôles structurants, 85 % en considérant les pôles structurants et les pôles émergents.</p>	<p>Comme évoqué précédemment, l'armature territoriale du PLUi-h n'est pas remis en cause et les études permettant de ré-évaluer les projections démographiques ont été réalisées et jugées, pour leur prise en compte ou non. Les éléments de réponses sont apportés au point 6.</p> <p>En ce qui concerne la répartition des Logements Locatifs Sociaux (LLS), après échange avec la DDTM en Septembre 2020, la méthode utilisée dans le PLUi-h peut être conservée et la CdC ne doit pas tenir compte de l'avis de l'Etat. Effectivement, le SCOT prévoit que 80% des logements sociaux soient construits dans les pôles structurants. Or, en pratique et eu égard au contexte des communes des pôles structurants, l'Etat considère que la méthode de répartition de 85% dans les pôle structurants et les pôles émergents (respectivement 50% et 35%) est cohérente. La répartition des LLS est étudiée pour tenir compte de la nouvelle projection démographique au regard du point 6.</p>	RP
20	<p>2.2 - Respect des densités minimales imposées au ScoT</p> <p>l'OAP thématique "densification de l'habitat" impose des densités minimales sur 34 secteurs zonés U. Un nombre significatif de ces parcelles auraient dû être zonées en 1AU et soumises aux densités minimales du SCOT : 25 logements par hectare pour Marans et Courçon et 17 logements par hectare pour les autres communes.</p> <p>Cette OAP constitue un moyen de s'affranchir des densités minimales imposées par le ScoT.</p>	Les réponses sont apportées dans les points précédents, notamment les points 4 et 14.	
21	<p>2.3 - Respect des limites des ZACOM imposées par le Document d'Aménagement Commercial (DAC)</p> <p>4 OAP économie du PLUI prévoient des extensions de zones d'activité non prévues par le DAC : 2 OAP étendent la ZACOM de Ferrières (un secteur 1AUXc et un secteur 1AUX destiné aux entrepôts et au stationnement du personnel des enseignes commerciales existantes), 1 OAP étend la ZACOM de Bel-Air-Andilly (vocation commerciale sur le secteur Sud), 1 OAP étend la ZA St-François Sud à Marans. Le projet ne respecte pas la compatibilité au SCOT.</p>	Les réponses sont apportées dans le point 7.	
22	<p>2.4 - Respect de la superficie maximale des zones artisanales de proximité (ZAP)</p> <p>Le PLUi-H planifie une ZAP à Villedoux classée en zone 1 AUx de 2,56 ha. Une réserve foncière économique 2 AUx de 4,18 ha jouxte cette ZAP. Pour que le projet soit compatible avec le ScoT, la zone 2AUx ne pourra pas être ouverte sur la période d'application du ScoT (2012-2032). Le PLUi devrait en faire mention.</p>	<p>Au regard du SCOT du Pays d'Aunis, le secteur 1AUXc (0,99ha) est justifié par le Document d'Aménagement Commercial (DAC) qui considère que Villedoux est une centralité urbaine secondaire permettant les créations d'unités commerciales inférieures à 600m² de surface de vente pour des achats hebdomadaires. La justification de la ZAP (3ha) ne s'applique pas à la zone 1AUXc. Concernant le secteur 1AUXai (1,57ha), il est justifié par la ZAP. Pour la zone 2AUX, étant inconstructible de fait, il n'y a pas application de la justification de la ZAP.</p> <p>La zone 2AUX est supprimée. Le projet de centralité commerciale est en cours et cela a permis d'ajuster le besoin au plus près du projet ; ainsi, la surface nécessaire est maintenant de 2,28 ha en 1AUXc.</p>	zonage, RP

	AP PREFECTURE Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	Pièces
<p>017220041499-20210519-CC011905202103-DE Recu le 11/05/2021</p>	<p>23 2.5 - Respect des conditions d'extension des hameaux Certains hameaux sont étendus sans qu'il soit démontré que les bourgs dont ils dépendent sont privés de potentiel de développement. Par exemple, à l'est de Ferrières, un hameau est artificiellement connecté au bourg par un vide urbain de 4,8 ha zoné U à l'est de la zone d'activités. Ce hameau fait l'objet d'une extension zonée 1 AU. La délimitation de certains hameaux est trop lâche, laissant de fait une possibilité d'extension : Les loges (Angliers), L'Etang (Benon), Chanteloup (Ferrières), Rioux (Le Gué d'Alléré), Morvins et Normandie (St- Cyr du Doret), Luché (St Jean de Liversay).</p>	<p>L'étude des hameaux recensés met en évidence à partir de la photo-aérienne quelques parcelles "vides" pouvant correspondre à des "coups partis" de permis accordés avant l'arrêt du PLUI-h, des parcelles relevant de divisions parcellaires avérées, des constructions en cours ou réalisées... Ces parcelles pouvant posées question ont été étudiées précisément à partir des permis. L'Etat est venu préciser par extrait cartographique les secteurs posant question suivies des explications internes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angliers - Les Loges : Ce secteur Uj (extrait ci-dessous à gauche) est modifié en Nj et constitue un STECAL. III ne sera pas compter de surfaces en consommation d'espaces agricoles et naturels car le site sera cultivé. - Benon - L'Etang : Le zonage U ne sera pas modifié pour cette parcelle libre appartenant au permis d'aménager et une dent creuse mobilisable a été comptabilisée. <p>Ferrières - Chanteloup : La zone U n'est pas l'extension d'un hameau mais constitue l'extension du centre-bourg. En effet, elle fait front aux nouvelles constructions du lotissement Les Jardins de la Forêt (44 lots) au Sud. La continuité urbaine au Sud est assurée par une parcelle triangulaire à l'ouest du lotissement qui sera aménagée en aire de jeux communale, par le réseau viaire ainsi que par les habitations existantes de part et d'autre des lotissements d'Ouest en Est. Le secteur Nord fait l'objet de plusieurs projets, d'Ouest en Est confirmant le développement du centre bourg et reliant les constructions existantes. La construction de la zone U au Nord a raccordé définitivement l'ancien village au bourg, il y a désormais continuité urbaine. Les travaux de viabilisation sont achevés, le zonage ne peut pas être modifié.</p> <p>Le Gué d'Alléré - Rioux : Le zonage U est maintenu compte tenu de la réalisation de la maison. Aussi, il est visé les parcelles au coeur du hameau ; elles participent à la densification du hameau, le zonage U est donc conservé.</p> <p>St Cyr du Doret- Morvins et Normandie : Morvins, les parcelles faisant partie du permis d'aménager, elles ne peuvent pas être retirées du zonage U. Il n'y a donc pas de modification du zonage. Normandie, il s'agit de parcelles issues de division, il n'y a pas de modification de zonage.</p> <p>St Jean de L - Luché : La parcelle initialement ZT0095 a fait l'objet d'une division depuis le zonage du PLUI-h, dont 2 PC accordés. Il est procédé au maintien des parcelles ZT116-117-116-119 étant donné la réalisation de la division parcellaire.</p>	<p>zonage, RP</p>
<p>3 - Respect des attendus concernant le contenu des OAP</p>			
<p>24</p>	<p>3.1 - Cadrage des OAP sectorielles habitat et économie 1 - Les OAP sectorielles sont cadrées par des orientations communes à chaque secteur tant pour l'habitat que pour l'économie. Ces dispositions communes apparaissent peu contraignantes et n'apportent que peu d'orientations. A titre d'exemple, une disposition commune prévoit que "la trame viaire figurant au schéma doit être considérée comme un minimum à réaliser". De même, une orientation commune indique que " les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les principes de l'éco-habitat". 2 - Les indications graphiques apportées à chacune des zones identifiées se limitent, dans certains cas, à quelques dispositions schématiques (une entrée dans la zone matérialisée par une flèche, un trait vert symbolisant un traitement paysager ...) et sont donc très largement insuffisantes au regard de la portée attendue des OAP. 3 - les dispositions communes auraient du faire l'objet d'une déclinaison précise pour chacun des secteurs identifiés. Par exemple, une orientation commune indique que des "formes urbaines variées devront être mises en oeuvre dans les opérations d'aménagement d'ensemble". Cette orientation généraliste reste difficile à apprécier. Elle aurait nécessité une transcription dans chacun des secteurs en fonction de la configuration de la zone et du contexte urbain afin de visualiser, a minima, la forme urbaine attendue. Plus généralement, les OAP devraient s'appuyer sur les qualités identifiées des bourgs et village en fonction des caractéristiques géomorpho- paysagères. 4 - L'OAP concernant la zone d'activité d'Angliers (1AUX) n'apporte aucune justification convaincante quant à la nécessité d'ouvrir cette zone à l'urbanisation. Ce secteur est par ailleurs cerné par des enjeux environnementaux (présence de zone inondable répertoriée comme zone humide) et paysagers (une étude loi Barnier est fournie mais son contenu reste très sommaire) qui sont insuffisamment déclinés dans l'OAP. 5 - En l'état, les OAP sectorielles ne sont pas en cohérence avec l'orientation 2 du PADD et ne permettent pas en l'absence de traduction spatialisée, d'établir un rapport de compatibilité avec les projets à venir.</p>	<p>1 - Les orientations communes émanent de choix politiques et le statut des orientations d'aménagement et de programmation ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement. Toutefois, certaines OAP ont été approfondies avec l'appui-conseil du CAUE17 (Angliers - Charron secteur du château - Marans - Avenue du général De Gaulle - Nuaillé - entrée du bourg - Vileldoux - Rue du Rocher) ; d'autres ont été complétées en interne. 2 - Les OAP dans leur partie graphique restent assez simples, car à ce stade pré-opérationnel et en l'absence de connaissances plus approfondies sur le contexte (études géotechniques, risques pour les constructions...), des OAP trop détaillées pourraient contraindre l'aménagement de certains secteurs. En revanche, des principes d'aménagement plus détaillés figurent au niveau de la partie des orientations générales écrites s'appliquant à toutes les OAP, afin de garantir une certaine qualité d'aménagement. Plus largement, la prétendue absence de traduction spatialisée ne permet pas de conclure à une insuffisance des OAP. Toutefois, le CAUE17 ayant été aussi parti prenant dans les remarques, ces OAP ont été étudiées à nouveau avec les élus. 3 - Les orientations propres à chaque secteur déclinent lorsque cela est pertinent, ces éléments au secteur concerné. Les formes urbaines variées sont traduites par l'obligation de chaque secteur d'OAP sectorielle au respect de typologies d'habitat définies dans le document. 4 - L'élément de réponse est apportée au point 5 précédemment. 5 - Ce point ne permet pas de comprendre en quoi les OAP sectorielles ne seraient pas cohérente avec l'orientation du PADD. En tout état, les dispositions communes permettent, notamment, « d'obtenir une certaine cohérence et des exigences qualitatives entre les futures zones d'urbanisation, dans une recherche de bonne intégration avec le tissu bâti existant » en cohérence avec l'orientation n°2 du PADD qui prévoit, par exemple, de « promouvoir de nouveaux quartiers qualitatifs en harmonie avec la cohérence du tissu urbain dense existant » ou bien encore d'« organiser les extensions urbaines en continuité des espaces urbains existant ».</p>	<p>OAP, RP</p>
<p>25</p>	<p>3.2 - Analyse de l'OAP thématique sectorielle "densification de l'habitat" Elle entraine des questions en matière d'analyse de la capacité de densification, de modération de la consommation foncière et de compatibilité au SCOT dont elle abaisse le seuil minimal de densification. Les densités finales ne devraient pas être inférieures aux densités environnantes, en imaginant d'autres formes urbaines que l'habitat pavillonnaire.</p>	<p>Les réponses sont apportées dans les points précédents, notamment les points 4 et 14.</p>	
<p>26</p>	<p>3.3 - Analyse de l'OAP thématique "lisière urbaine" Si l'objectif de l'OAP "lisière urbaine" est intéressant du point de vue paysager, on peut s'interroger sur son caractère suffisamment opérationnel.</p>	<p>Il faut bien avoir à l'esprit que les OAP sont soumises à un rapport de compatibilité. Elles comportent de nombreuses dispositions littérales relatives aux haies, aux cheminements et ainsi que des voies d'eau qui sont détaillées et permettent de s'assurer de la compatibilité de ces projets au regard de cette OAP. L'OAP "lisière urbaine" constitue ainsi une référence, un fil conducteur pour les porteurs de projet ; charge à eux ensuite de mettre en application ces orientations.</p>	
<p>4 - Compatibilité du projet avec les dispositions de la loi littoral</p>			

110	AP PREFECTURE Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	Pièces
<p>017270041499-20210519-CC011305202103-DE Recu le 21/05/2021</p>	<p>1 - Les espaces remarquables identifiés en Nr, ne paraissent pas exhaustifs. Certains secteurs, identifiés par le PLUI en espaces proches du rivage, relèvent en fait des espaces remarquables. Il conviendrait donc de retenir ce classement dans la réglementation est plus contraignante (à l'exception du cas des bâtiments agricoles). Les zones de marais sont classées Ap alors qu'elles sont sûrement en majorité, voire toutes, remarquables. Une partie du territoire en zone NDPM relève du périmètre de la réserve naturelle nationale de la baie de l'Aiguillon et mérite à ce titre d'être classé en espace remarquable.</p> <p>2 - La notion de capacité d'accueil a été très peu abordée, essentiellement sous l'angle de l'hébergement touristique ou des équipements qui n'entraînent aucun besoin particulier à Charron, alors que le projet prévoit une augmentation importante de la population permanente de cette commune.</p> <p>3 - Une réflexion est en cours sur la requalification des zones de solidarité sur Charron (appel à manifestation d'intérêt). Un projet d'artificialisation des sols est prévu (maraîchage). Ce projet pourrait se voir contrarié, en l'état, par la présence d'une coupure d'urbanisation prévue par le PLUI.</p>	<p>1 - L'Etat a apporté des éléments de localisation sur les secteurs de zones de marais qu'il considère comme des espaces remarquables. Au regard des éléments (extrait ci-dessous) et du risque d'hétérogénéité de la création éventuel du zonage par la création de zones isolées en « espaces remarquables » sans continuité aisée avec la zone Nr existant et dont les règles actuelles permettent une préservation optimale des secteurs, il est plus cohérent de conserver le zonage actuel Apc avec les prescriptions au titre du L151-23 et de privilégier le zonage Nr lié à la loi littoral, en proximité du littoral. Le zonage Agricole protégé doublé d'une prescription de réservoir bocager au titre du L151-23 est pertinent au regard de l'occupation du sol principale (culture et pâturage), ponctuée de bocages, sur ces secteurs.</p> <p>En privilégiant un secteur Nr sur des sites éparses de marais, il en reviendrait alors à reconsidérer l'ensemble des zones de marais à l'échelle du territoire.</p> <p>En ce qui concerne de mettre la réserve naturelle de la baie de l'Aiguillon en zone Nr, le zonage a été établi suivant cette logique de différenciation entre le secteur Nr (terrestre) et la zone NDPM (maritime) dont il n'est pas cohérent d'en modifier les contours réglementaires au risque de contraindre les activités du domaine public maritime et de permettre de nouveaux aménagements légers sur la réserve de la baie de l'Aiguillon, aujourd'hui, interdits dans le NDPM. Le port du Pavé est artificialisé et doit être maintenu en UXpp où toutes constructions sont interdites. La règle du secteur UXpp est plus restrictif que celle du secteur Nr, qui lui permet les aménagements légers. Par ailleurs, l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme mentionne les milieux concernés par les espaces remarquables sans citer les ports.</p> <p>2 - La partie relative à la capacité d'accueil sur Charron indique les éléments de la population permanente, il faut se reporter aux autres parties du Rapport de Présentation. Un résumé a été toutefois reproduit dans ce chapitre du document.</p> <p>3 - Les coupures d'urbanisation ont pour objectif d'éviter que se rejoignent par un phénomène de périurbanisation deux noyaux urbains. Elles n'empêchent pas les constructions ponctuelles liées à l'activité agricole ou tout aménagement. Il n'y a pas d'objections au projet maraîcher. Dans ce sens, une zone Ac1 a été créée et le règlement de la zone Ac1 est complété dans l'article 4 lié aux distances afin d'y autoriser avec exception "<i>les constructions nouvelles relevant de la destination agricole et forestière pour les constructions liées à l'activité de maraîchage (serres et bâtiments techniques associés)</i>". La faisabilité du projet de requalification de la ZDS sera possible dans ses termes. La coupure d'urbanisation est supprimée.</p>	<p>RP</p>
<p>5 - Compatibilité du projet avec les mesures de préservation environnementales et paysagère, de prévention des risques naturels</p>			
<p>28</p>	<p>5. 1 - Préservation des zones humides et de la trame verte et bleue</p> <p>1 - L'inventaire des zones humides a bien été effectué sur les 20 communes membres de la CDC comme indiqué dans l'état initial de l'environnement. Les résultats de cet inventaire et sa méthodologie auraient dû figurer au rapport de présentation. Cela permettrait notamment de distinguer le milieu humide du marais poitevin et les ZH résultant des inventaires, qui ne font pas l'objet du même dispositif de protection.</p> <p>2 - Les secteurs inclus dans le milieu humide du marais Poitevin sont protégés au PLUI par un zonage Ap où seuls les nouveaux logements pour agriculteurs sont autorisés. Toutefois, des zones U, 1AU et 2AU sont situées dans ce milieu humide sur les communes de Marans, Nuailly, Saint-Ouen, Taugon, Villedoux. Logiquement, ces secteurs auraient dû être zonés en Ap (milieu humide du marais poitevin).</p> <p>A Marans, des zones 1AU, 1AUXc, 1AUe se trouvent en zones humides, alors que selon le PLUI, toute urbanisation est interdite dans les zones humides. L'OAP no4 "Le Champs du Bois" à Villedoux se situe sur des parcelles cultivées à l'est du bourg. Elle concerne un projet de lotissement de 72 lgts au minimum (23 lgts/ha). Cette ouverture à l'urbanisation a fait l'objet d'une révision accélérée du PLU de Villedoux qui n'a pas été menée à son terme par la collectivité. A cette occasion, des enjeux environnementaux ont été soulevés : le projet se trouve dans le milieu humide du marais poitevin et se trouve à 150 mètres du site Natura 2000 "marais poitevin". L'avis de l'autorité environnementale a souligné l'insuffisance de l'évaluation environnementale conduite.</p> <p>3 - L'analyse de la trame verte et bleue (TVB) renvoie vers un atlas cartographique présent en annexe du rapport de présentation qui est précis. La TVB identifie les corridors écologiques à préserver et à restaurer, mais elle n'indique pas ce qui doit être réalisé pour remettre en état ou restaurer ces continuités écologiques.</p> <p>4 - L'état initial de l'environnement (EIE) indique que la TVB du PLUI propose des coupures d'urbanisation. Ces coupures devraient être cartographiées de manière plus précise pour être identifiées sans ambiguïté.</p>	<p>1 - L'inventaire des Zones Humides a été réalisé parallèlement à l'élaboration du PLUI-h mais ne relève pas des travaux du PLUI-h lui-même, c'est pourquoi la méthodologie employée n'a pas été intégrée dans la méthodologie d'élaboration de l'évaluation environnementale. Toutefois, les résultats de l'inventaire des zones humides figurent bien dans les plans graphiques et dans le règlement ; le rapport de présentation indiquant expressément que ces inventaires ont été réalisés en dehors de la ZHMP et il est bon de noter que cette zone humide n'a pas été identifiée selon les mêmes critères que celles présentées ci avant. Ceci permet donc d'écartier une confusion entre zones humides et le milieu humide du marais poitevin.</p> <p>Dans ce cas, le rapport ou son résumé (car le volume est conséquent) produit par le prestataire en charge de ces inventaires pourrait être annexé au PLUI-h si cela s'avère pertinent.</p> <p>2 - Des échanges techniques, amenant accord, ont eu lieu avec la DDTM sur la problématique de la limite de la Zone Humide du Marais Poitevin (ZHMP) et donc de l'inclusion de zones U au cœur des enveloppes urbaines comprises dans la ZHMP lors de la réalisation du zonage. Pour rappel, la méthodologie de la réalisation du zonage du PLUI-h pour ce point repose sur un zonage Ap (Agricole protégée) ou Apc (pour Charron) pour la prise en compte de la ZHMP dans un espace à vocation agricole, en dehors des secteurs urbanisés et/ou à urbaniser pour des secteurs en marge. Il s'agit ainsi de soutenir la filière agricole en autorisant les nouveaux bâtiments agricoles dans les sièges agricoles existants et la création de logements pour les agriculteurs et d'éviter le mitage agricole (l'implantation de nouveaux sièges) pour préserver la ZHMP. Cette application de la zone Ap de manière systémique et généralisée dès lors que la ZHMP est présente n'est pas cohérente. Le travail a donc été réalisé au cas par cas suivant les secteurs. Aussi, il convient de rappeler que les marges extérieures de la limite de la ZHMP sont critiquables par les acteurs du domaine. Les secteurs repérés par l'Etat ne seront pas modifiés.</p> <p>3 - L'Etat ne peut pas à la fois "s'interroger sur le caractère opérationnel de l'OAP lisières urbaines", et demander dans le même temps de prévoir des modalités de remise en état ou restauration des corridors écologiques. En effet la remise en état ne relève pas des politiques portées par le PLUI, qui ne dispose pas d'outils opérationnels dans ce domaine.</p> <p>4 - L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) a identifié des zones de contact entre l'urbanisation et les éléments constitutifs de la TVB, qui sont cartographiés dans l'atlas et qui peuvent être perçues comme des coupures d'urbanisation souhaitables au sens du diagnostic. Toutefois, afin de lever toute ambiguïté, le terme de "coupure d'urbanisation" utilisée dans l'EIE sera remplacé par "zones de contact" pour une mise en cohérence avec la cartographie,</p>	<p>EIE</p>
<p>29</p>	<p>5.2 - Préservation des risques naturels</p> <p>1 - La partie sud de l'OAP no5 "Le Vieil Ormeau" à Marans est en zone inondable. L'évaluation environnementale du PLUI indique que le PPRL ne retiendra pas cette zone comme inondable. Dans l'attente de l'entrée en vigueur du PPRL, cette zone 1AU doit être reclassée en 2AU</p> <p>2 - Le risque de remontée de nappes phréatiques n'a pas été traduit dans le règlement du fait de la qualité hétérogène de la carte qui ne la rend pas toujours exploitable. Il conviendrait de proposer une analyse plus fine, notamment en croisant, à minima, avec la cartographie des zones humides ou des milieux humides qui propose un rendu à une échelle beaucoup plus fine. Des prescriptions réglementaires doivent être apportées au PLUI pour préserver la population des inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves, ainsi que d'une remontée d'humidité dans les murs des constructions.</p> <p>3 - Charron p22 : Outre le fait que cet objectif (gain de 511 habitants) visant à rétablir un niveau de population équivalent semble totalement déconnecté des dynamiques territoriales (commune relais), il ne prend pas suffisamment en compte les préoccupations liées à l'adaptation des territoires au changement climatique.</p>	<p>1 - l'OAP du Vieil Ormeau a été supprimée à Marans. Toutefois, les plans graphiques des communes de Marans et de Charron seront actualisés au regard des PPRN approuvés afin de faire disparaître les zones inondables et activer les PPRN en tant que servitude d'utilité publique.</p> <p>2 - Dans le rapport du BRGM de Janvier 2018 "Etude méthodologique pour l'amélioration de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes et réalisation d'une carte nationale" il est précisément indiqué que l'exploitation de la carte de sensibilité aux remontées de nappe n'est possible qu'à une échelle inférieure à 1/100 000. Autrement dit, pour des études locales, ayant besoin d'une résolution fine (échelle parcellaire ou au 1/25 000, au 1/50 000), cette carte nationale ne doit pas être utilisée. C'est pourquoi il n'a pas été proposé de traduction réglementaire de cette donnée. Par ailleurs, la donnée de connaissance locale fournie par les inventaires ZH, a bien été intégrée dans le PLUI : les secteurs concernés sont rendus inconstructibles. Aussi, au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il sera toujours possible d'imposer des prescriptions techniques, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, en cas de risque de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Toutefois, des compléments figurent dans le règlement écrit et les annexes sur le risque remontée de nappes, tel qu'avancé au point 10.</p> <p>3 - Le gain de population s'effectuera sur les zones aujourd'hui non exposées aux risques liés au phénomène de submersion marine, au regard des cartographies d'analyse produites par l'Etat dans le cadre du PPRL qui intègrent, ce que l'on peut légitimement penser, les perspectives liées au changement climatique. Ce point trouve également réponse dans les points précédemment étudiés sur la commune de Charron, notamment le point 9.</p>	<p>zonage pour le reste, cf plus haut.</p>

119	AP PREFECTURE Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	Pièces
01720041499-20210519-CCOM1905202103-DE Recu le 21/05/2021	<p>30 5.3 - Gestion de l'eau</p> <p>1- Sur Benon, où le PLUI-H projette une population de 1 600 habitants, le document indique un projet de renforcement pour atteindre 1 600 EH. Or, les services de l'Etat n'ont connaissance que d'un projet de renforcement portant la capacité de la STEP de Benon à 1 200 EH. Pour la station du Gué d'Alléré, le document ne précise pas de renforcement de ses capacités. Ainsi, les zones 1AU de Benon et du Gué d'Alléré doivent passer en 2AU au PLUI tant que les travaux de renforcement des capacités des stations n'auront pas été réalisées.</p> <p>2 - De même, les services de l'Etat n'ont pas la garantie de la capacité effective des stations d'épuration de St-Jean de Liversay 'et de Taugon à traiter les effluents liés aux projections démographiques supplémentaires. C'est pourquoi les zones 1AU de ces deux communes doivent également passer en 2AU.</p>	<p>Les réponses sont données au point 11 du courrier.</p>	<p>cf plus haut</p>
6 - Analyse du règlement			
31	<p>6.1 - Lisibilité du règlement</p> <p>1 - Il n'est pas dit explicitement si les sous-destinations non mentionnées dans la colonne 2, appartenant à une destination autorisée dans la colonne 1 sont interdites. Certaines destinations ou affectations des sols sont autorisées au vu de l'article 1 et interdites au vu de l'article 2. L'article 3 apporte des interdictions supplémentaires ou bien au contraire, il peut autoriser une partie de ce qui a été interdit dans l'article 2. Ces contradictions sont à lever et la méthodologie de lecture de ce tableau doit être explicitée en préambule.</p> <p>2 - Le règlement comprend un grand nombre de sous-secteurs, ce qui le rend complexe. Il pourrait être simplifié. Les dispositions de la loi littoral s'appliquent nonobstant les dispositions du règlement. Aussi les sous- secteurs Ac (A Charron),Apc (Ap Charron) et Ne (N Charron) pourraient-ils être supprimés. Les dispositions générales pourraient rappeler que la loi littoral s'applique à Charron.</p> <p>3 - L'utilisation des sous-zonages NC (carrières) et Ne (naturel Charron), distingués uniquement par la mise en majuscule ou en minuscule du C, peut porter à confusion. La zone notée NC sur le plan de zonage sur les bords de la Sèvre peut être considérée comme du Nc.</p> <p>4 - L'intégration de la Sèvre niortaise dans la zone U du bourg de Marans, à l'est du port, pose question. En effet, la Sèvre forme une limite large entre les espaces urbanisés présents sur les deux rives. Un zonage spécifique à la Sèvre et à ses rives mériterait d'être envisagé.</p> <p>5 - En zone agricole, des conditions dérogatoires aux règles de hauteur peuvent être autorisées (dans la limite de 15 mètres maximum) sous certaines conditions : impératifs techniques le justifiant, mise en cohérence avec la hauteur des constructions voisines. Ces conditions doivent être davantage précisées.</p>	<p>1 - Les sous destinations non mentionnées dans la colonne 2 sont forcément interdites. L'article 2 est la transcription de l'article R151-30 du code de l'urbanisme qui interdit des activités et constructions au sein des destinations ou sous destinations qu'il vise. L'article 3 est la transcription de l'article R151-33 du même code qui soumet à condition des activités et constructions au sein des destinations ou sous destinations qu'il vise. La méthodologie du tableau est expliquée en préambule.</p> <p>2 - L'instauration de ces secteurs ont été conseillés par le conseil juridique et demeureront pour raison de sécurité juridique. En effet, Le seul renvoi aux dispositions de la loi littoral – qui s'appliquent indépendamment du contenu du PLUiH – ne permet pas d'écarter les sous-secteurs propres à la situation littorale de la commune de Charron. En cet état, rien ne justifie de les supprimer.</p> <p>3 - Cela est modifié, la zone naturelle de Charron est Nd. D'une façon générale, la majuscule avec une autre majuscule caractérise une zone, la majuscule suivie d'une minuscule caractérise un secteur</p> <p>4 - Le zonage N est en effet privilégié lorsqu'un véritable cœur de nature traverse la ville, à savoir un cours d'eau et des espaces naturels attenants. Le zonage N permet alors d'assurer l'inconstructibilité des sols. En l'occurrence, un zonage N aurait peu d'efficacité sur ce linéaire de cours d'eau car il concernerait seulement le lit du fleuve et les deux routes qui le borde, ce qui garantit l'inconstructibilité de cet espace, également garanti par la réglementation des zones inondables. L'Etat a pu préciser qu'à l'Est de Marans, la Sèvre niortaise est zonée U sur une certaine longueur, alors que la Sèvre est déjà assez large à Marans. Un zonage N ou N indicé serait plus approprié pour ce cours d'eau. Cependant, pour la zone portuaire, où l'activité humaine est forte, le zonage UXp sur cette portion de la Sèvre convient. Ce point a été étudié et le zonage n'est pas modifié ; le secteur est déjà très contraint par le risque inondation ne laissant que peu de possibilité de construction.</p> <p>5 - Ces conditions sont précisées.</p>	<p>Règlement, zonage</p>
32	<p>6.2 - Justification des interdictions d'implantations des éoliennes</p> <p>Les éoliennes de plus de 12 mètres sont interdites dans les zones U, 1AU, Ap, Apc, Aepr et N. Le rapport de présentation indique que "le potentiel éolien est assez proche de la production qui pourrait être atteinte à moyen terme". Ce point devrait être étayé. Les interdictions d'éoliennes de plus de 12 mètres doivent être justifiées dans le rapport de présentation, par exemple, au regard de considérations paysagères, écologiques ou liées à la sécurité.</p>	<p>Le rapport de présentation précise: "Les éoliennes de grande hauteur sont interdites en zone Ap, Apc, Aepr, N, Nc, Nr, Np (ajouter dans le RP, dans Np, p126, l'explication de l'interdiction) qui sont une zone protégée pour des raisons paysagères et environnementales. Le choix des périmètres d'implantation des éoliennes de grande hauteur suit le schéma éolien réalisé par le PNR. L'implantation des éoliennes de grande hauteur ne peut pas être autorisée sur la totalité d'un territoire couvert par un PNR. Les enjeux paysagers et environnementaux justifiant la création du PNR sont à l'origine de la réglementation plus stricte des éoliennes sur Aunis Atlantique. Aussi, en zone NDPM, l'interdiction des éoliennes grande hauteur n'est pas justifiée (rapport de présentation, p. 128).</p> <p>En zone U et AU, bien que cela ne soit en effet pas justifié dans le RP, l'interdiction se base sur l'impossibilité d'implanter des éoliennes de grandes hauteurs au sein des zones habitées. Cela est ajouté.</p>	<p>RP</p>
33	<p>6.3 - Prise en compte du domaine public portuaire</p> <p>A Marans, des espaces actuellement inclus dans la zone portuaire, propriété de l'Etat et de compétence du département à titre portuaire, sont zonés U, Uj et UE. Ces zonages ne sont pas compatibles avec les dispositions de l'article R5314-29 du code des transports (ne peut être établi, sur les dépendances du domaine public portuaires mises à disposition, que des ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port)</p>	<p>Le secteur UE est supprimé pour une modification en zone Naturelle. Toutefois, le secteur Uj portant sur le poulailler existant est maintenu.</p>	<p>zonage, RP</p>
34	<p>6.4 - Prise en compte du domaine public fluvial</p> <p>En application de l'article L3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le domaine public fluvial est inaliénable et imprescriptible. Aussi n'est-il pas possible de prévoir l'emplacement réservé 12 à Marans (aménagement de la place du pont). A Marans, une partie de l'OAP n°4, destinée au logement, est située sur le domaine public portuaire. Cette vocation est incompatible avec ces mêmes dispositions du Code des transports.</p>	<p>L'emplacement réservé sur le terre plein central est supprimé. L'OAP est modifiée selon le zonage adéquat sur les limites administratives du port et en recalibrant la zone U en tenant compte de la préservation de la zone humide.</p>	<p>Prescription, OAP</p>

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

MODIFICATIONS DU PLUI-H SUITE A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2019

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	Pièces
1	Evolution démographique Le projet de développement du territoire est basé sur une évolution démographique moyenne de 2,25%, ce qui nous semble adapté au territoire au regard de sa position géographique. Cependant, l'évolution passée entre 2013 et 2019 montre un gain de population de 1560 habitants, ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de 0,92%. Ceux des deux périodes entre 1999 et 2013 se situent entre 2% et 3%. L'évolution passée et celle envisagée sont en fort décalage. Les raisons ayant conduit au choix opéré d'évolution démographique méritent d'être précisées.	Concernant la prévision de croissance démographique : Entre 2013-2018, le taux de variation de croissance annuel moyen est de 2,26%, c'est ce taux moyen qui été retenu dans le PADD, soit 2,25% sur les 10 années du PLUI. Dans le projet arrêté du PLUI-h, le taux d'évolution démographique moyen annuel est de 2,13%. Toutefois, le chiffre avancé relevé dans le Résumé Non Technique présente une erreur : la population 2013 est de 26 323 habitants et non 28 000 habitants, soit comme le calcule la Chambre d'Agriculture, le gain d'habitants serait de 3237 hab, soit un taux d'évolution de croissance de 2,05%. Ce taux correspond bien à la tendance prévue pour la durée du PLUI-h.	pas de modifications nécessaires
2	Dents creuses Au regard de la forte ambition démographique présentée, la mobilisation des dents creuses dites non mobilisées (53% des surfaces des DC totales) est un facteur important et nécessaire à renforcer dans le cadre de ce PLUI afin d'optimiser le foncier constructible pour limiter les extensions d'urbanisation	Afin d'optimiser le foncier constructible, la Chambre d'Agriculture souhaite que les dents creuses soit davantage mobilisées. Pour autant, il ressort du rapport de présentation que toutes les dents creuses ne peuvent être mobilisées dont les explicatifs sont visés dans le rapport de présentation à l'arrêt du PLUI-h. Il y a visiblement eu une confusion dans la lecture de la méthodologie du travail des dents creuses exposée : en effet , tous les potentiels mobilisables en densification pour de l'habitat ont été comptabilisés dans le potentiel en dents creuses. Aucun terrain n'a été soustrait pour des raisons d'opportunité ou pour appliquer une quelconque rétention foncière. Les seules entités qui ont été retirées du potentiel mobilisable sont celles considérées comme non mobilisables pour l'habitat (équipement non bâtis, bassins de rétention, espaces verts de lotissement, parkings, espaces protégés au titre de L151-23....). Ces emprises sont également considérées comme des dents creuses car elles ne sont pas bâties mais sont cependant non mobilisables. Elles totalisent ainsi 53% des surfaces non bâties au sein des enveloppes urbaines. Si ces surfaces n'avaient pas été intégrées au tableau, alors, le nombre de 100% des dents creuses mobilisables pour l'habitat aurait été à retenir. Les parcelles ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager ont été soustraites des comptes dès lors que l'autorisation du droit des sols est intervenue avant l'arrêt du PLUI-h, considérant que ces parcelles seraient bâties avant l'approbation du PLUI-h. Cela permet de partir sur des chiffres plus justes au moment de l'approbation. Il se pourrait en effet, que certains PC ne se réalisent pas mais cela représente une exception. Les nouveaux éléments d'explication associés aux cartographies illustratives se trouvent à compter de la page 107 du RP. Un travail complémentaire a permis de vérifier toutes les dents creuses non mobilisables et est reporté sur l'atlas des dents creuses, devenue annexe du rapport de présentation - justificatifs. Ce point fait écho au point 13 des réponses à l'avis de l'Etat.	RP
3	Besoin du foncier économique 1 - L'analyse du besoin de foncier à but économique ne nous semble pas répondre aux attentes présentées dans la « Charte Agriculture Urbanisme et Territoire » de 2012. Afin de quantifier les besoins et le potentiel des zones », il faut s'appuyer sur l'analyse du «taux de remplissage des parcs d'activités existants». Les éléments présentés dans le PLUI-H font état de parcelles «avec compromis de vente et acte de vente en cours». Ces informations ne permettent pas d'identifier si elles font partie des 8,3 ha de densification identifiés pour les zones d'activités économiques. 2 - Nous nous interrogeons sur la réserve foncière à Angliers (lieu-dit « Le Both ») d'une surface de 9,7 ha : sa vocation ne nous paraît pas cohérente avec les zones d'activités existantes situées à Ferrières 1 St Sauveur et celle située sur la CDA de la Rochelle à Usseau. Ces deux zones, déjà structurées, sont à moins de 10 km de la réserve foncière d'Angliers. De plus, ce zonage conduit au démembrement de la parcelle agricole. 3 - Il semble également nécessaire que la réflexion du développement économique soit conduite à l'échelle des trois intercommunalités d'Aunis puisque les surfaces envisagées pour le développement économique seraient de l'ordre de 350 à 400 ha.	1 - Prise en compte de la charte agriculture, urbanisme et territoire : Les documents avec lesquels le PLUIH doit être compatible sont énoncés aux articles L. 131-4 et suivants du code de l'urbanisme. La charte agriculture, urbanisme et territoire n'y figure pas. En ce sens, les services de l'Etat mentionnent que « la charte agriculture, urbanisme et territoire n'a aucune portée juridique » (http://www.charente-maritime.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Agriculture/Agriculture-urbanisme-et-territoire/La-charte-Agriculture-Urbanisme-et-Territoires). La circonstance que l'analyse du besoin foncier à but économique ne répondrait pas aux attentes de cette charte est donc sans incidence sur la régularité du PLUIH. Décompte des espaces de densification identifiés pour les zones d'activités économiques : Le rapport de présentation indique qu'« un travail fin à la parcelle a été réalisé par le service économique, au regard des ventes réalisées, des compromis et des actes de vente en cours de signature afin de déterminer les dents creuses mobilisables » (rapport de présentation, p. 52). Cela signifie que les parcelles concernées par des compromis ou des actes de vente ont été écartées, au même titre que celles vendues. Des cartographies des dents creuses mobilisables sont présentes dans le rapport de présentation à compter de la page 54. Ont été comptabilisées dans le potentiel en densification les parcelles dites mobilisables. Les parcelles en cours de construction, les parcelles impactées par le risque inondation au titre du projet du PPRL, celles sous compromis de vente ont été exclues des comptes, ainsi que les friches considérées comme déjà bâties et ayant déjà une destination économique. Dans le projet soumis à approbation, chaque zone d'activités a fait l'objet d'un travail fin à la parcelle, en repérant celles qui ont été consommées, celles qui ont un acte de vente ou un compromis et celles étant liées à un risque. Ains, les parcelles ayant un acte de vente ou un compromis de vente font partie du potentiel mobilisable. Ainsi, 13 ha sont disponibles dans le foncier mobilisable des zones d'activités. Chaque zone d'activités fait l'objet d'une cartographie dans le rapport de présentation - justificatifs. Les éléments de réponses figurent également au point 5 de l'avis de l'Etat. 2 - La réserve foncière d'Angliers telle que mentionnée par la Chambre d'Agriculture est supprimée. On relèvera que cette zone a une vocation différente de celle de Ferrières/Saint-Sauveur, de sorte que l'on peine à distinguer ce qui caractériserait une incohérence entre les deux zones d'activités. Ce point est également abordé dans les réponses à l'avis de l'Etat au point 5. 3 - Cette réflexion sera menée dans le cadre du SCOT La Rochelle-Aunis et l'aménagement du territoire à une échelle supra-communautaire en est l'objet même.	RP+ZONAGE
4	Les STECAL Les nouveaux STECALs représentent une surface conséquente et le caractère limité intrinsèque au STECAL reste à démontrer : 11,3 ha pour un site de pension de chevaux - 15,7 ha pour des installations d'accrobranches et d'habitats insolites.	Le STECAL Neq à St Jean a été réduit, sa surface est de 1,1 ha au lieu de 11,34 ha, correspondant au projet du bâti dans le permis de construire et celui de Benon est supprimé.	ZONAGE
5	Les équipements publics Ils représentent une surface de 33,8ha. Les équipements sont parfois envisagés pour certains sur des surfaces conséquentes (Salle des Fêtes de St Ouen d'Aunis, secteur sportif et de loisirs occuperait une surface de 5,7 ha ; l'équipement sportif, culturel, social d'Andilly occuperait 3,4 ha ; l'espace paysager et boisé d'Angliers est envisagé sur 2,1 ha. Afin de déterminer les surfaces adaptées pour ces équipements, le PLUI doit présenter les aménagements envisagés sur ces espaces et ceux visés sur les zones UE existantes non urbanisées afin d'argumenter sur les choix opérés.	Le besoin d'équipements publics pour les trois communes en question est justifié dans le rapport de présentation du projet arrêté (cf. p. 43 et suivantes du rapport de présentation). Il convient de relativiser le secteur dédié à un espace naturel pour la commune d'Angliers qui, certes ne sera plus en zone agricole mais deviendra une zone naturelle. Il s'agira de la création d'un parc "urbain", poumon vert ludique au coeur du centre bourg, pour lequel il n'est pas prévu de construction. Il n'y a pas de modification du projet et du zonage correspondant. Andilly - les parcelles ZI007 (7020m ²) et ZI0006 (5 600m ²) sont supprimées du zonage 1AUE, les besoins étant réestimés par rapport aux projets de la commune (dojo - maison séniors). Les autres parcelles étant de propriété communale, elles resteront en zone 1AUE pour les projets envisagés tels que décrit dans le rapport de présentation. La réduction de la zone 1AUE sera donc de 1,26 ha et l'emplacement réservé sera conservé St Ouen - Une partie de la parcelle ZE338, d'une surface de 1ha , est supprimée au regard du besoin par rapport à la localisation de la future salle des fêtes en zone 1AUE. A noter également, que le PLUI n'a pas vocation à présenter les détails des aménagements, qui relèvent de la conception des projets	ZONAGE

<div style="border: 2px solid red; padding: 2px;"> AR PREFECTURE 07-20041499-20210519-CCOM1905202103-DE Avis Reçu le 21/05/2021 La consommation foncière </div>	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces
<p>Le PLU envisage une majoration de la consommation foncière totale à hauteur de 34% par rapport à la consommation allouée par le SCOT/DAC. En n'envisageant que les surfaces en extension, soit une surface de 243,9 ha, cela représente donc une consommation foncière supérieure de 13 % par rapport à celle envisagée par le SCOT.</p> <p>La compatibilité avec le SCOT nous est difficile à apprécier d'autant plus que la démarche de densification pour l'habitat laisse un potentiel de 62 ha de dents creuses.</p>	<p>Pour ce qui est des chiffres annoncés sur la consommation foncière permettant de vérifier la compatibilité avec le SCOT/DAC, le rapport de présentation n'indique aucune majoration de consommation totale de 34%, ni de majoration de 13% par rapport aux extensions. En se référant uniquement aux données du SCOT du Pays d'Aunis, base de comparaison de la Chambre d'Agriculture, la consommation durant la durée du PLUi-h est pratiquement indentique à l'enveloppe restante du SCOT du Pays d'Aunis pour l'habitat et inférieure pour celle de l'économie, affichant ainsi une réduction de l'enveloppe SCOT de 21,1 %. Toutefois, pour les surfaces en extension, il semblerait que la Chambre d'Agriculture ait inclus, outre les secteurs de l'habitat et de l'économie expressément identifié en extension, l'hébergement, les équipements, les carrières, le tourisme et les STECAL. Or, le SCOT n'attribue pas de consommation foncière pour le tourisme, les carrières, les équipements, les STECAL. La comparaison ne peut être effectuée qu'avec les seuls champs que traitent le SCOT du Pays d'Aunis. Dans ces conditions, si l'on compare les mêmes surfaces (« habitat – extension » « hébergement » et « économie – extension »), le PLUi-h (167 hectares) s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCOT (211,7 hectares) pour le PLUi-h arrêté.</p> <p>Quant au potentiel de 62 ha annoncé, il doit s'agir des 64,4 ha figurant au rapport de présentation (p30) de surface des dents creuses non mobilisables. Il n'y a donc pas un potentiel supplémentaire de 64,4ha. Ce point renvoie au point 2 sur les dents creuses.</p>	<p>pas de modifications nécessaires</p>
<p>7 Le zonage</p> <p>1 - Le projet de zonage du PLUi intègre des bâtiments agricoles en zone urbaine alors que leur localisation permettrait de les identifier en zone Agricole : par exemple à Angliers, l'exploitation de JM.TUBLET comporte 2 bâtiments classés en zone U. Cette exploitation est également concernée par un zonage Ap, inadapté, qui interdit toute extension des bâtiments agricoles existants. A Benon, les bâtiments de Karine BIERRY sont également classés en zone U alors que leur vocation agricole nécessite un classement en zone A.</p> <p>2 - Des zones urbaines constructibles (U) et des zones urbaines à construire (IAU) sont limitrophes de bâtiments agricoles pérennes et pour lesquelles il semblerait judicieux que le PLUi ne favorise pas l'implantation de nouveaux tiers à proximité afin d'assurer la pérennité des exploitations, leur développement et également ne pas générer de conflits de voisinages.</p> <p>A Nuaille d'Aunis : Romain BOUSSIRON, l'EARL BERTRAND, A St Ouen d'Aunis : Cyril JARRY, A Andilly : EARL AIMON, GAEC de la HAUTE BRIE, A Le Gue d'Alleré : EARL PASSAGE A GUE, A la CramChabam : EARL MAISON NEUVE, GAEC LE CHAY, EARL LE PORT DES GUEUX, SCEA LA PICHARDIERE, A la Grève sur le Mignon : AUGER LYSIANE.</p> <p>3 - Outre le fait que la ZA d'Angliers ne nous semble justifiée, si elle est maintenue en l'état, le zonage conduit au démembrement de la parcelle agricole (largeur moyenne de 50m, en forme de faucille, avec création de pointe).</p> <p>4 - La zone 1AUX située au nord de la route du Four à Chaux sur la commune de Ferrières conduit également à une destructuration d'ilots agricoles. Sa relocalisation en limite des zones à vocation artisanale/industrielle/commerciale existantes est nécessaire.</p>	<p>1 - Pour précision, le règlement de la zone Ap permet bien la construction de nouveaux batiments agricoles (2500 m² d'emprise au sol à moins de 30 m). Toutefois, ici les deux exploitations agricoles mises en avant ne sont pas en Ap mais en A.</p> <p>Angliers - Exploitation TUBLET : les bâtiments agricoles sont classés en zone Ap et U à l'Est du bourg. Ils sont modifiés pour un classement en zone A, étant donné qu'une seule partie Nord est comprise dans la limite de la zone humide du Marais Poitevin.</p> <p>Benon - Exploitation BIERRY : un bâtiment agricole n'est pas classé en zone A, ce bâtiment est bien confirmé par la CA 17 comme étant agricole, une modification de zonage est réalisée pour un zonage Agricole.</p> <p>2 - La Chambre d'Agriculture fait un listing des exploitations concernées par des zones U et AU limitrophes de bâtiments agricoles mais certaines ne sont pas recensés dans le fichier fourni par la Chambre (EARL Maison neuve et GAEC Le Chay à Cramchaban). Les zonages ont été établis en tenant compte du fichier de recensement des exploitations agricoles fournis par la Chambre pour appliquer les règles de périmètres de protections de 50 m ou de 100m suivant leur appartenance ou non au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Néanmoins, lorsque les exploitations agricoles se trouvent au sein des bourgs, il apparait plus opportun qu'elles se déplacent à long terme plutôt que le bourg soit partiellement zoné en A, alors même qu'il est demandé de ne pas étendre l'urbanisation sur les terres agricoles en extension urbaine.</p> <p>Nuaille - Exploitation Boussiron : le RSD a été pris en compte pour l'application du périmètre de protection de 50m dans l'angle du bâtiment agricole afin d'établir la zone 1AU. Elle participe au projet de densification du centre-bourg au lieu d'une extension urbaine sur les terres agricoles, en n'excluant pas une délocalisation de l'exploitation à terme. Pour précision, l'entièreté de la parcelle ZN49 a été zonée dans la zone de densification pour son aménagement optimal, tout en sachant qu'une haie sera à créer ainsi qu'une voie secondaire doublée d'un chemin piéton (environ 10m sépareront encore le hangar agricole des futures habitations). La zone 1AU est maintenue.</p> <p>Nuaille - Exploitation Bertrand : Le périmètre de protection de 50m a également été respecté et les bâtiments agricoles sont à plus de 170m de l'angle de la future zone 1AU et le bâti le plus proche est la maison d'habitation de l'exploitant à 140m. La zone 1AU est maintenue.</p> <p>St Ouen - Exploitation JARRY : L'ensemble des parcelles en zone U sont bâties et/ou constitue des fonds de cours et de jardins qui participent à l'enveloppe urbaine du centre-bourg. En effet, il y a eu une division et deux constructions sont réalisées. La Chambre d'Agriculture souhaiterait que les parcelles 963 et 964 soient classées en zone Agricole. Toutefois, la partie arrière est une cours fermée (parcelle 963) participant à l'architecture du bâti ancien. Il n'y a aucun accès possible gelant une construction de logement potentielle. La parcelle 964 comporte une maison d'habitation et ses annexes. La zone U est maintenue comme proposée.</p> <p>Andilly - Exploitation Aimon : La zone 1AU est à 120 m du premier bâtiment agricole, qui s'il doit se développer, pourra le faire utilement à l'Est. La zone 1AU est maintenue.</p> <p>Andilly - Exploitation GAEC de la Haute brie : les futures constructions à usage d'activités artisanales et industrielles seront localisées à plus de 60m. Une rupture est déjà créée par la voirie et une haie à créer est prévue dans l'OAP. Le risque de conflits est minime puisqu'il s'agira d'entreprises et non d'habitations. Toutefois, la Chambre précise qu'il s'agit d'un ICPE dont les règles de distance sont à respecter. Le zonage 1AUXai est maintenu.</p> <p>Le Gué d'Alleré - Exploitation EARL Passage A Gue : il n'y a pas de modification de zonage.</p> <p>Cramchaban - EARL Maison Neuve : Dans l'hypothèse où il s'agit de ce secteur où la zone U peut sembler proche des bâtiments agricoles en raison d'un éventuel potentiel de constructions en arrière de parcelle AD0092, une maison y est déjà construite. L'environnement proche des bâtiments agricoles est déjà bâti. La Chambre précise que cette exploitation n'est pas concernée par les remarques de l'avis. Le zonage U est maintenu.</p> <p>Cram-chaban - GAEC Le Chay : dans l'hypothèse où il s'agit de l'exploitant Simon FAVREAU, le siège est à Cram mais les bâtiments sont à Benon, il n'y a donc pas d'incidences sur la zone U. La Chambre précise que cette exploitation n'est pas concernée par les remarques de l'avis. Le zonage est maintenu.</p> <p>Cram-chaban - EARL Le Port des Gueux : L'éloignement est assez conséquent (environ 100m) d'une éventuelle division de terrain pour la construction d'une maison par rapport à l'angle du bâtiment agricole. En termes de cohérence du dessin de la zone U, il était logique d'intégrer l'entièreté de la parcelle au Nord-Ouest. La Chambre précise qu'il n'y a au final pas de modification à apporter. Le zonage est maintenu.</p> <p>Cram-chaban - SCEA La Pichardière : La zone urbaine au sud est séparée par la voie existante et est entourée de constructions groupées faisant front avec l'exploitation. Certes, il pourrait y avoir des conflits d'usage mais ce parti pris correspond à la densification du centre-bourg sur un secteur qui a fait l'objet d'un aménagement de voirie interne, d'une construction en cours (1PC accordé) et de l'aménagement de 3 autres lots. La Chambre précise que la parcelle 362 doit être classée en A et le zonage est modifié en ce sens.</p> <p>La Grève sur Migon - exploitation AUGER : Les bâtiments agricoles sont à plus de 60m. L'exploitation n'a plus de vaches ni autres animaux d'élevage, elle se concentre sur l'exploitation céréalière. Le zonage U est maintenu ; d'autant plus qu'il y a deux constructions en cours.</p> <p>3 - La problématique de la ZA d'Angliers a été soulignée au point 3 du document.</p> <p>4 - Si la circonstance qu'un zonage destructure des îlots agricoles ne constitue pas en soit un motif de censure, la zone 1AUX de Ferrières est supprimée pour répondre à la compatibilité avec le SCOT.</p>	<p>Cf plus bas</p>
<p>8 Emplacement réservé - liaison Fontenay-le-Comte et Rochefort</p> <p>Conscient de l'enjeu de la solution alternative à l'A831, nous ne sommes pas en mesure d'apprécier si l'emplacement réservé est justifié.</p>	<p>Cet emplacement réservé a été remis en cause par le Département lui-même dans son avis alors qu'il en était le principal demandeur et bénéficiaire. Il est retiré selon le souhait du département.</p>	<p>Prescriptions</p>

<div style="border: 2px solid red; padding: 2px;"> AR PREFECTURE 07-20041499-20210519-CCOM1905202103-DE Avis Révisé le 21/05/2021 </div>	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces
<p>Urbanisation linéaire le long des voies</p> <p>Certaines zones urbaines contribuent également à une urbanisation linéaire le long de voirie : par exemple à Longèves la zone U le long de la rue de la Beloterie comme à Luché le long de la Rue du Logis (St Jean de Liversay). Il en est de même pour la zone 1AUE située sur la RD 114 au sud-est de Marans. Cette zone pourrait être mise en cohérence avec l'emplacement réservé à vocation de création de voirie entre la D114 et la D137.</p>	<p>A Longèves, il y a eu une autorisation d'urbanisme pour une division de parcelles. Le choix est aussi assumé pour renforcer le caractère symétrique de l'entrée du centre-bourg. L'urbanisation, certes en simple rideau, le long de la rue concerne principalement des terrains bâtis s'inscrivant dans une enveloppe urbaine bâtie plus large. Au reste, au regard des éléments, il ne ressort pas que le zonage serait entaché d'un erreur manifeste. Le zonage est maintenu.</p> <p>A Luché à St Jean de L, il y a également eu des autorisations d'urbanisme et le choix s'est également porté pour renforcer le caractère urbain de ces voies pour marquer l'entrée du hameau. Le zonage de la rue du logis ne contribue pas à une urbanisation filamenteuse. Ainsi s'inscrit-il dans une enveloppe bâtie et, les terrains compris dans son périmètre y sont majoritairement bâtis, parfois en double rideau. Le zonage est maintenu.</p> <p style="text-align: right;">La zone 1AUE de Marans est supprimée.</p>	ZONAGE
<p>10 Les enjeux de voisinage des parcelles irrigables</p> <p>Ces zones d'habitat à proximité immédiate de secteurs irrigués peuvent devenir des zones de conflits de voisinage. Par exemple, les extensions de l'habitat envisagé au hameau de l'Etang sur la commune de Benon sont sur des parcelles irrigables. Les zones AU situées à l'ouest du bourg d'Angliers sont localisées intégralement sur des parcelles irrigables. C'est la même situation pour la zone 1AU au sud du bourg de Nuaillé d'Aunis, la zone 1AU à l'est de Sérigny sur la commune d'Andilly.</p> <p>Quels sont les impacts pour les exploitations concernées ? Quelles sont alors les solutions envisagées pour ne pas déséquilibrer économiquement ces exploitations ?</p>	<p>Cet enjeu n'est pas identifié par le code de l'urbanisme pour fonder un classement en zone U, 1AU ou A (voir les articles R. 151-18, R ; 151-20 et R. 151-22 du code de l'urbanisme). Pour cette raison, si les classements des zones 1AU répondent aux exigences réglementaires, la circonstance qu'elles se trouvent à proximité de secteurs irrigués ne saurait caractériser une erreur manifeste d'appréciation. Les zonages des secteurs mis en avant par la Chambre seront maintenus, participant à des choix d'aménagement et de développement des centres-bourgs et hameaux, en continuité urbaine.</p> <p>En ce qui concerne les impacts et les solutions envisagées, cela ne relève pas du champ de compétence du PLUi-h.</p>	pas de modifications nécessaires
<p>11 La zone N située entre la zone IAUE et UXai à Ferrières est un élément d'aménagement de la zone. Elle doit donc être intégrée au zonage IUEt ou UXai et non classé en zone N.</p>	<p>Ce secteur sera inconstructible car constitue l'espace naturel de l'aménagement du futur pôle de services publics communautaire, il n'y a donc pas de raisons à ce qu'il soit zoné en 1AUE. Toutefois, au regard des modifications qui ont été apportées dans le cadre du développement économique, le périmètre a été actualisé et la zone 1AUE englobe la zone N.</p>	ZONAGE
<p>12 Le règlement</p> <p>1 - La zone N comporte des installations agricoles comme à Angiré sur la commune de Courçon. L'exploitant, Xavier BARBENCHON, a une nécessité de développer des serres pour son entreprise. Le règlement de la zone le limite à 500m2 alors qu'il a un besoin nettement supérieur de l'ordre de 2 400 m2 pour développer et pérenniser son exploitation. Les exploitants dans cette situation comme à Cram Chaban ne peuvent donc plus envisager de développement de leur entreprise.</p> <p>2 - Le règlement de la zone Ap interdit également tout nouveau bâtiment agricole, y compris pour des entreprises agricoles existantes et implantées, alors que le règlement dans son article A5 autorise des implantions à concurrence de 2 500m2 d'emprise au sol. Cette possibilité nous semble nécessaire mais la règle doit permettre la construction.</p> <p>3 - En zone Ac, correspondant à la loi littorale, le règlement doit intégrer les modifications de la loi ELAN permettant certaines constructions. En effet, plusieurs entreprises agricoles sont situées dans ces zones et leur évolution doit être envisageable.</p> <p>4 - La zone Aenr est une zone tout d'abord agricole, dans laquelle sont possibles les installations éoliennes. Cette zone ne peut donc pas, à priori, interdire les constructions de bâtiments agricoles.</p> <p>5 - Le règlement de sous-zonages de la zone ne doit pas autoriser la création de nouveau logement à travers les extensions des constructions existantes.</p> <p>6 - La limite d'implantation des constructions agricoles est de 50 m par rapport aux zones U et AU. Il semblerait judicieux que cette distance concerne également les zones 1AU. L'habitation de l'exploitant, il va de soi que l'implantation est à envisager à proximité immédiate des bâtiments. Cependant, pour des raisons techniques parfois, l'implantation n'est pas possible à moins de 50 m. La distance de 100m est à retenir.</p>	<p>1 - La zone N est une zone à enjeux environnementaux et paysagers. Il a été décidé d'autoriser les serres agricoles, parfois déconnectées des exploitations, alors même que le caractère de cette zone est d'être bien souvent inconstructible. Cette autorisation s'explique par la présence immédiate de l'eau, nécessaire au maraîchage. Les superficies autorisées répondent à ces enjeux. A Courçon, la vigilance est de mise par la présence de zones humides au sens de l'inventaire et donc protégées au titre du L151-23. La Chambre précise la localisation exacte du projet de développement des serres pour adapter le zonage A. Une modification du zonage est réalisée dans ce sens.</p> <p>A Cramchaban : la Chambre précise qu'il s'agit de l'EARL L'Ecole. Il n'y a pas de modification effectuée.</p> <p>2 - Le règlement de la zone Ap autorise bien la construction de bâtiments nouveaux au sein des exploitations agricoles existantes (à moins de 30m du bâti autorisé), à concurrence de 2500 m². Il interdit l'installation de nouveaux bâtiments à usage de sièges d'exploitations agricoles.</p> <p>3 - Intégrer les apports de la loi ELAN à la zone Ac - Depuis la loi ELAN, l'article L. 151-11-II énonce que « <i>Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers</i> ». Il ne s'agit que d'une possibilité. En l'espèce cette possibilité a bien été intégrée en zone Ac. Le règlement de la zone Ac permet tout l'éventail des possibles en matière de constructibilité pour les exploitations agricoles. Rien n'a été omis.</p> <p>4 - Les nouvelles constructions agricoles sont bien autorisées en zone Aenr au sein des sièges existants, seuls sont interdits l'installation de nouveaux sièges. En application de l'article A1, sont autorisées en zone Aenr les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière. Certes, l'article A2 interdit « <i>les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière à usage de siège d'exploitation agricole</i> ». Pour autant, cela ne signifie pas que les bâtiments à usage agricole qui ne constituent pas le siège de l'exploitation seraient interdits. Ces deux secteurs d'implantation préférentielle de l'éolien devraient être réduits selon les dernières Zones d'Implantation Eolien (ZIE).</p> <p>5 - Interdire la création de nouveaux logements par extension de l'existant : Dans l'ensemble de la zone A, les créations de nouveaux logements ne sont possibles que « <i>sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole</i> ». En outre, si les extensions de l'habitat sont possibles, les définitions du règlement rappelle bien qu'une extension présente des dimensions moindres que le bâtiment principal. Et l'article A5 encadre l'emprise au sol des constructions. Dans ces conditions, le règlement n'autorise pas la création de nouveaux logements par extension. L'article A2 interdit les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux. Mais, les constructions de logement nouveaux pour les agriculteurs sont bien autorisés dans la zone. Les extensions de logement existants sont également autorisées tout en étant encadrées par des règles de superficie.</p> <p>6 - Distance d'implantation des constructions par rapport aux zones U et AU : L'article A4 énonce cette distance d'implantation. Une disposition identique est prévue pour les zones N. Dès lors que le PLUiH vise de manière globale les zones AU, cela implique que sont concernées les zones 1AU et 2AU. Il est donc inutile d'amender le PLUiH. Cette distance d'implantation concerne U et AU. Prévoir une distance supérieure à 50 mètres pour l'implantation de l'habitation de l'exploitant en cas d'impossibilité technique : Le règlement prévoit déjà une alternative pour les serres « <i>en cas d'impossibilité technique</i> » en zone N. Il pourrait être envisagé d'étendre cette alternative à l'ensemble des activités agricoles en zone A mais aussi N (par exemple, « <i>la construction à usage de logement liée et nécessaire à l'exploitation agricole pourra s'implanter à une distance supérieure à 50 mètres, en cas d'impossibilité technique, sous réserve de ne pas excéder une distance de 100 mètres</i> »). Cette évolution est retenue.</p>	Zonage - règlement
<p>13 Entreprises de Travaux Agricoles.</p> <p>Certaines ont des projets d'extensions et de création de bâtiments. Afin de leur permettre de se développer, il est nécessaire de répondre à leur besoin soit par un zonage adapté de type STECAL destiné aux ETA ou par une adaptation du règlement de la zone A permettant ces constructions.</p>	<p>Les STECAL ETA sont reportés après communication des données cartographiques (parcelles) de localisation (SIG) ainsi que les règles d'emprise au sol, d'implantation, de hauteur.... Cette donnée avait été mise à disposition trop tardivement pour une prise en compte dans le projet arrêté du PLUi-h.</p>	ZONAGE, REGLEMENT, RP
<p>14 Bilan des surfaces</p> <p>Le bilan de surfaces montre une zone agricole couvrant 72 % du territoire. Cependant, l'analyse doit être complétée par la présentation des diverses zones A indicées et de leurs contraintes. Ainsi, il apparaît que 31% de la surface de la CDC est effectivement dédiée à la zone A et 41% de cette zone agricole est indicée avec des contraintes en terme de constructions agricoles.</p>	<p>Les servitudes d'urbanisme concernent toutes les zones. Les zones U sont également touchées par des contraintes. Elles sont pour autant comptabilisées en zone U. Toutefois, après échange avec la Chambre d'Agriculture pour évaluer l'opportunité de ce travail, un tableau récapitulatif n'a pas pu être réalisé par zone indicée, car un tel complément n'est pas indispensable. D'une part car le rapport de présentation comprend une présentation des différents secteurs de la zone A et de leurs objectifs (rapport de présentation, p. 120). D'autre part car le code de l'urbanisme n'exige pas que le rapport de présentation présente les contraintes propres à chaque secteur.</p>	RP

N°	AR PREFECTURE	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces
15	07-20041499-20210519-CCOM1905202103-DE	OAP Lisières urbaines	<p>1 - Aucun bâtiment agricole ne pourra s'implanter à moins de 50 m des zones U ou AU, ce n'est pas l'OAP Lisière Urbaine qui règlemente cela mais le règlement de la zone A. L'OAP Lisière Urbaine ne règlemente pas la constructibilité des bâtiments agricoles. Les OAP viennent se superposer au zonage.</p> <p>2 - Concernant les frênes, une remarque a été faite pour recommander de limiter leur plantation en raison de la maladie qui les touche. Les 4 essences évoquées sont rajoutées. Toutefois, la Chambre d'Agriculture précise que la source est le Département pour connaître le programme EVA. Pour l'aubépine, nous pourrions ajouter dans l'OAP qu'une demande d'autorisation est nécessaire en cas de plantation.</p>	OAP
16	16	<p>Extensions d'urbanisme en franges agricoles</p> <p>Les aménagements de ces zones doivent comporter des espaces de transitions dont les caractéristiques (épaisseurs, types d'aménagement) seront à définir selon la charte départementale des riverains qui devrait être élaborée en 2020.</p>	<p>Les OAP prévoient des filtres végétaux en lisière avec l'espace agricole. L'OAP Lisière Urbaine vient compléter ce dispositif.</p> <p>Comme mentionné lors de l'examen de l'observation sur le respect de la Charte agriculture, Urbanisme et territoire (cf. observations sur l'analyse du besoin foncier économique), les documents avec lesquels le PLUiH doit être compatibles ou ceux qu'il doit prendre en compte sont strictement listés par le code de l'urbanisme.</p> <p>La charte départementale des riverains n'en fait pas partie. Plus encore, elle n'est pas en vigueur et il n'est pas certain qu'elle le sera au jour de l'approbation du PLUiH. La question se pose aussi de la prise en compte de l'aménagement des haies comme zone tampon dessinées dans les OAP sectorielles et la nécessité qu'elles soient considérées en espaces communs.</p>	

MODIFICATION DU PLUI-H SUITE A L'AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2019

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	Pièces
1	<p>Domaine portuaire de Marans : Le port est à cheval sur deux zonages : une partie en UXp et l'autre en U. La création sur ces espaces (domaine public portuaire de Marans) de deux emplacements réservés (7 et 12) pour des projets portés par la Commune en vue d'y établir des logements et commerces n'est pas compatible avec le projet portuaire de création d'une zone technique ayant vocation à recevoir du stationnement de navires et une zone de carénage. Le zonage tel qu'il est proposé n'est pas en adéquation avec les projets portés par le Département sur les espaces portuaires relevant de sa compétence. Le zonage Ue situé sur l'autre rive du port ne nous semble également pas approprié à l'usage qui en est fait aujourd'hui. L'avis est défavorable au zonage concernant le domaine portuaire dont le département à la gestion. La demande du département est d'intégrer l'ensemble de la zone portuaire en zonage Uxp.</p>	<p>Le zonage du domaine portuaire EST modifié pour tenir compte du projet d'aménagement du Département sur le terre-plein central, soit un agrandissement du zonage UXp sur ce terre-plein central et une suppression de la zone UE. La municipalité souhaite également prioriser l'aménagement du quartier du port en reconsidérant les déplacements (accroître les modes doux) et la création d'espaces publics (élargissement des trottoirs) sur la portion Est du terre-plein central. Il n'y aurait donc plus de projet d'habitat et l'emplacement réservé N°12 "Aménagement de la place du port" est supprimé. Il en est de même de l'OAP 4 portant sur le front de Sèvre qui est réduite à cet effet pour que le Département puisse mettre en oeuvre son projet en co-construction avec la commune.</p>	zonage, RP,
2	<p>Port départemental de Charron - site de Corps de Garde : Le Département sollicite l'intégration de la totalité des emprises du projet d'aménagement et de modernisation du port du Corps de Garde en zonage Uxp afin de permettre les aménagements projetés. Certaines emprises sont zonées en Nr.</p>	<p>La commune est favorable au projet d'aménagement et de modernisation du port du Corps de garde proposé par le Département. Après échange avec ce dernier, compte tenu de la présence d'une zone humide, l'emprise au sol souhaitée à l'entrée du port ne serait pas retenue, comme il en était question sur l'extrait de l'avis du Département. La modification du zonage est donc opérée pour répondre aux projets du Département.</p>	zonage, RP,
3	<p>Domaine foncier - Commune de Marans - OAP2 - « Rue de Québec ». La parcelle AD139 est intégrée dans l'extension du quartier des Baconneaux. Cette parcelle permet au collège de fonctionner correctement tout en sécurisant les déplacements des élèves vers les lieux sportifs. La commune a sollicité un échange de parcelles avec le terrain de rugby. Je m'interroge sur la raison d'intégrer la parcelle AD139 attenante au collège en lieu et place du terrain de rugby qui lui va être désaffecté. L'avis est défavorable à cette demande d'échange de terrain. Il a été demandé à la commune de réaliser une étude technique et financière afin que cet échange soit sans conséquence pour le collège.</p>	<p>La demande est prise en compte par les élus, souhaitant que cette parcelle AD139 reste dans le domaine du collège. Ainsi, l'ER13 "Aménagement de l'extension du quartier des Baconneaux" est supprimé. La zone 1AU est réduite pour maintenir l'activité du collège sur son unité foncière existante et l'activité sportive du rugby est assurée en diminuant la zone 1AU; elle est de 2,7ha au lieu de 4.4ha. L'OAP 2 Rue de Québec "Extension du quartier des Baconneaux" a été actualisée à cet effet. Les équipements publics ont été zonés en UE pour une meilleure cohérence.</p>	zonage, RP, prescriptions, OAP
4	<p>Domaine Aménagement Foncier - Le Gué d'Alléré Une opération d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental (AFAFE) a été clôturée pour compenser les dommages causés par le contournement du bourg sur la structure des exploitations agricoles. Le programme de travaux prévoit la plantation de 450ml de haies. Ces plantations devraient être protégées par le PLUI-h au titre du L151-23.</p>	<p>Les haies sont protégées au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme.</p>	EE
Domaine des infrastructures			
5	<p>Information sur le comptage de trafic du réseau routier départemental 2018 - la carte représentant le trafic moyen journalier annuel 2018 est intégré à l'avis</p>	<p>La carte est actualisée dans le rapport de présentation.</p>	Diag
6	<p>Diagnostic 1 - Etat Initial de l'Environnement (page 42), il est nécessaire de remplacer le terme « RN 137 » par le terme « RD 137 » 2 - Evaluation environnementale (page 50) - il est nécessaire de remplacer, dans le chapitre "prise en compte des nuisances", le terme "RN137" par le terme "RD137"</p>	<p>Ces modifications sont réalisées.</p>	EVEN
OAP thématiques "densification de l'habitat"			
7	<p>1 - Les dessertes d'OAP de Benon (4) - Courçon (6-8-9) - Ferrières (15) - La Grève (17) - La Ronde (18-19) - Le Gué (20-21-37) - St Jean de L (29-30) devront être concertées avec les services du Département. 2 - Benon - OAP3 : la desserte devra prendre en compte les problématiques de perception et de sécurité du fait que l'accès va être situé à proximité immédiate du carrefour et elle devra prendre en compte le tracé sinueux de la RD116. 3 - Cramchaban - OAP12 : la desserte devra prendre en compte la visibilité de l'accès et le dénivelé du terrain. 4 - St Cyr du Doret - OAP28 : cette desserte devra prendre en compte les problématiques de perception et de sécurité du fait que cette zone jouxte le carrefour situé à l'intersection de la RD206 et RD116. 5 - Le Gué - OAP36 : Pour des raisons de visibilité et pour garantir la perception de l'accès à cette zone, il sera nécessaire de supprimer une partie de la haie qui longe la RD.</p>	<p>Ces points 1 - 2 - 3 - 4 n'amènent pas de réponses particulières car il s'agit de concertation préalable avec les services du département et chaque commune en a été informée en Avril 2020. Pour le point 5, l'aménagement pourra tenir compte de l'observation du département. Mais, la desserte pourra également se situer en partie à l'ouest sur le chemin du Treuil.</p>	OAP
OAP sectorielles - "Habitat"			
8	<p>1 - Les dessertes d'OAP d'Andilly (1) - Le Gué (1-3) - La Ronde (1) - Nuallé (2-3) - St Jean de L (4-5) devront être concertées avec les services du Département. 2 - Courçon - OAP3 : l'opportunité de réfléchir à un traitement des abords de cette RD sera réalisé afin de renforcer l'aspect rubain et marquer l'entrée d'agglomération : une étude d'entrée avec le département est proposé. 3 - St Cyr du Doret - OAP1 : la desserte devra permettre de renforcer le caractère urbain de cette section, l'implantation et les caractéristiques de la liaison douce seront soumises à avis du CD17. 4 - St Jean de L - OAP3 : il sera rechercher à renforcer le caractère urbain de ce secteur.</p>	<p>Ces points n'amènent pas de réponses particulières car il s'agit de concertation préalable avec les services du département et chaque commune en a été informée en Avril 2020.</p>	pas de modifications nécessaires

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces
91	<p>AR PREFECTURE</p> <p>Andilly - OAP2 - Rue de Grand Moulin - 202103-DE Le schéma d'aménagement de cette zone prévoit un aménagement permettant une connexion sur la route départementale N°112 dénommée « rue du Grand Moulin » ; or, sur cette route, il existe déjà un aménagement de type « îlot central » avec une voie d'affectation au droit de la rue des Noues. Il serait certainement opportun d'envisager la connexion de cette OAP au niveau de l'aménagement routier existant.</p>	<p>La remarque sur la nécessité de concertation n'amène pas de réponse particulière. Pour la proposition de connexion de l'OAP au niveau de l'aménagement routier existant, il est répondu favorablement à une modification de l'entrée sur la RD112, en créant une connexion viaire qui se situerait en face de la Rue des Noues et en supprimant le carrefour à créer.</p>	OAP
10	<p>Cram-Chaban- OAP1 - Rue de la Guérinière Le schéma d'aménagement de cette OAP indique, entre autres, un principe de voie structurante qui débouche sur la RD108E3. Cet accès serait situé hors agglomération et dans un secteur où la route départementale forme une courbe. De ce fait, pour des raisons de sécurité routière ; le Département émet un avis défavorable à la création de cet accès. Cette zone à urbaniser (25 logements minimum à créer) pourra être desservie par la rue du Tartre qui se connecte déjà sur la Route Départementale 108E3.</p>	<p>Il est répondu favorablement à la suppression de la création de l'accès sur la RD108 indiqué dans l'OAP. Il est alors modifié le texte de l'OAP en corrigeant « La Rue de la Guérinière » au lieu de la « Rue du Tartre ».</p>	OAP
11	<p>La Laigne - OAP1 - Route de Courçon Le Département émet, pour des raisons de sécurité routière, un avis défavorable sur le principe de desserte de cette zone à urbaniser (11 logements minimum à créer) qui prévoit d'aménager, hors agglomération, un carrefour sur la Route Départementale N° 114 alors qu'un aménagement d'entrée d'agglomération a été réalisé cent mètres environ plus au Sud. Dans ce contexte, il est à noter que la parcelle cadastrée Section ZL N° 23, située plus en agglomération serait plus appropriée pour réaliser ce projet d'urbanisation,</p>	<p>Le département est interpellé sur cet avis défavorable car il remet en question globalement la seule zone d'extension du bourg de La Laigne. La parcelle proposée a déjà été étudiée et fait l'objet d'une forte rétention, appuyée par la propriétaire par écrit et est une vocation agricole bio aujourd'hui. En l'état, une autre zone 1AU a été localisée à l'ouest du bourg.</p>	
12	<p>Saint-Jean-de-Liversay - OAP1 - Rue de Saint-Jean Le Département, pour des raisons de sécurité routière, émet un avis défavorable pour le troisième accès envisagé sur le chemin rural. En effet, cet accès va induire du trafic supplémentaire sur le carrefour situé à l'intersection de la Route Départementale no 109 et du chemin rural. Ce carrefour, situé hors agglomération (vitesses élevées) ne présente pas de bonnes conditions de visibilité (secteur où la route départementale forme une série de courbes). La création des accès directs devra permettre de rechercher le caractère urbain de ces sections.</p>	<p>Les élus sont favorables à la suppression de cet accès. Il faudrait peut être prévoir un aménagement du carrefour tout simplement et privilégier la cohérence urbaine de l'OAP.</p>	OAP
13	<p>Taugon - OAP1 - Rue de la Cosse Le schéma d'aménagement de cette zone à urbaniser (26 logements minimum) prévoit un accès sur la Route Départementale N° 116E3 dénommée «rue de la Cosse». Considérant que l'accès projeté, sur la rue de la Cosse, se trouve au droit d'un plateau ralentisseur, nouvellement réalisé par le Département dans le cadre d'un aménagement de sécurité, le Département émet un avis défavorable à la desserte de cette zone via cet accès. En conséquence, la desserte de cette zone via la rue du Rivraud doit être privilégiée.</p>	<p>Il est répondu favorablement à la proposition du Département. La zone 1AU a été modifiée et il est rajouté un emplacement réservé pour l'accès piéton vers l'école depuis le nouveau quartier. Toutefois, d'un point de vue urbanistique, cela reviendrait à avoir une OAP en impasse, avec une voirie sous dimensionnée....</p>	OAP, zonage
OAP sectorielles - "Economie"			
14	<p>Andilly- OAP1 - « ZAE de la rue de la Paix » Il est indiqué dans le schéma d'aménagement, la création d'un carrefour sur la Route Départementale N° 20 au droit du futur Intermarché, qui permettrait de desservir la moitié Nord de cette OAP ; mais il n'est pas indiqué comment doit être desservie la moitié Sud. Compte-tenu que cette OAP vient renforcer la demande de desserte portée par le futur Intermarché, il serait opportun de réfléchir à un accès mutualisé, porté par la Communauté de Communes, plutôt que de multiplier les accès individuels.</p>	<p>Il est répondu favorablement à de nouvelles orientations d'aménagement en créant un giratoire au sud pour mutualiser les deux entrées (extension de la ZA et création du futur supermarché) et en aménageant un sens unique. L'OAP est modifiée dans ce sens.</p>	OAP
15	<p>Angliers - OAP1 - Route de la Mer Les accès à cette zone économique, depuis la Route Départementale N° 109, seront étudiés en collaboration avec les services du Département. Les intentions décrites dans le schéma d'aménagement de cette OAP risquent de poser des problèmes (proximité du carrefour giratoire, masque de visibilité causé par la présence de la haie de l'unité d'habitation,...).</p>	<p>Il est proposé une suppression de la zone 1AUX et 2AUX, ne nécessitant plus de tel aménagement. Le secteur est priorisé dans l'élaboration du Projet Alimentaire de Territoire réalisé sur les trois territoires : CdA La Rochelle, CdC Aunis Atlantique et CdC Aunis Sud.</p>	OAP, zonage, RP
16	<p>Ferrières - OAP1 - Rue de la Juilerie Les services du Département seront associés aux études de cette OAP pour s'assurer de la compatibilité de cette OAP avec le projet départemental d'aménagement de l'échangeur de Beaux Vallons.</p>	<p>Ce point n'amène pas de réponse particulière. Les services du Département sont déjà associés.</p>	pas de modifications nécessaires
17	<p>Marans - OAP2 - Boulevard de St Georges - ZA Saint-François Sud L'accès à cette ZA devra s'accompagner d'un aménagement de carrefour significatif et cette OAP se trouve à proximité du tracé du contournement de Marans.</p>	<p>Ce point n'amène pas de réponse particulière. Les services du Département seront associés.</p>	pas de modifications nécessaires
18	<p>Marans - OAP2 - Rue du Château d'Eau - ZA Saint-François Nord Le schéma d'aménagement de cette zone indique une desserte via une voie à créer, objet de l'Emplacement Réservé N°6, en arrière de l'opération et ayant pour but de relier la ZA Saint-François Sud ainsi que le secteur d'équipement au sud du site. Dans ce cadre, il est nécessaire de faire attention au conflit potentiel avec l'hypothèse de tracé du contournement de Marans. Aussi, les deux projets doivent être étudiés conjointement pour s'accorder. Par ailleurs, l'Emplacement Réservé no 6, inscrit au bénéfice de la Commune, est situé sur l'un des tracés possibles du contournement de Marans, d'où interférence des projets. De plus, il est à noter que l'Emplacement Réservé N° 9 dédié à la construction des stades de football et de rugby, se superpose également au projet de contournement court de Marans.</p>	<p>L'emplacement réservé (ER) N°6 "création de voirie" est supprimé correspondant à la liaison de la zone Nord et de la zone Sud. Il en sera de même pour l'ER 9 "construction des stades de football et de rugby" se superposant au projet de contournement cours de Marans.</p>	Prescriptions
19	<p>Saint-Ouen-d'Aunis - OAP1 - La Chapelle Le schéma d'aménagement de cette zone indique une connexion sur la voie communale qui débouche sur la Route Départementale N° 137 au lieu-dit « Le Breuil » ; or ce carrefour est accidentogène. De ce fait, pour des raisons de sécurité routière, cette OAP doit s'accompagner d'un aménagement de carrefour conséquent, adapté au trafic de passage sur la Route Départementale N° 137 et au trafic généré par cette OAP.</p>	<p>Cet aménagement est demandé au CD17 par la commune depuis plusieurs années mais sans retour opérationnel du CD17. Les élus ne sont que favorables à cette remarque et dans l'attente.</p>	
20	<p>Villedoux - OAP1 - Rue de la Liberté Les services départementaux seront associés à l'aménagement de desserte de la zone via le carrefour giratoire.</p>	<p>Ce point n'amène pas de réponse particulière. Les services du Département seront associés.</p>	pas de modifications nécessaires

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces
	AR PREFECTURE		
01	OAP sectorielles "Equipement" 1905202103-DE		
21	Marans - OAP1 - Equipement 1AUE Cette zone se situe à l'intérieur du fuseau de contournement de Marans. De ce fait, le Département émet un avis défavorable à cette OAP (cf. avis Marans - OAP2 « économie » - « rue du Château d'Eau- ZA Saint-François Nord»),	La zone 1AUE est supprimée, ainsi que l'OAP 1 "Equipement 1AUE "Plaisance"" et les emplacements réservés N° 6 et N°9. Ce point fait écho à la remarque N°18.	Prescriptions, zonage, OAP
22	Marans - OAP2 - équipement NGV "aire d'accueil des gens du voyage" Le schéma d'aménagement de la zone mentionne le débouché possible de la future déviation de Marans au droit de l'OAP et en déduit que l'accès à l'aire d'accueil des gens du voyage se fera par le biais d'un carrefour aménagé en lien avec cette future déviation. En l'absence de certitude sur le positionnement du débouché de la future déviation, au droit de cette OAP, force est de constater que pour desservir cette aire d'accueil des gens du voyage, il sera nécessaire de réaliser un aménagement de sécurité sur la Route Départementale N°137; or il n'est pas forcément opportun de rajouter un carrefour de plus sur cet axe routier. En tout état de cause, une proposition de sécurisation de la desserte de cette zone via la route départementale est obligatoire.	Ce point a obtenu un avis défavorable de l'Etat alors que le services de la DDTM avait validé cet emplacement. Cette localisation pour l'aire de grand passage est maintenue.	OAP
23	St Ouen - OAP1 - Zone 1AUE La destination de cette OPA est d'accueillir une salle des fêtes et un équipement sportif. Ces projets peuvent générer un trafic important qui peut certes venir du bourg mais qui peut aussi venir de la RD137 via la voie communale. Or, le carrefour situé à l'intersection de cette voie communale et la RD137, sis au lieu-dit Le Breuil est un carrefour accidentogène. Pour des raisons de sécurité routière, cette OAP doit s'accompagner d'un aménagement de carrefour conséquent, adapté au trafic de passage de la RD137 et au trafic qui sera généré par cette OAP.	Il s'agit du même aménagement que pour l'OAP 1 "La Chapelle" visé pour le volet Economie. Cet aménagement est demandé au CD17 par la commune depuis plusieurs années mais sans retour opérationnel du CD17. Les élus ne sont que favorables à cette remarque et dans l'attente.	cf plus haut
OAP sectorielles - "Déplacements"			
24	Marans - OAP1 - La Gare La réalisation de cette OAP va entraîner la création d'un accès sur la RD114 dans un carrefour déjà compliqué à 5 branches. Un aménagement de carrefour est nécessaire concomitamment à la réalisation de cette OAP.	Cette remarque n'amène pas de réponses particulières, les services du CD17 seront associés. Ce point sera apporté dans l'OAP.	OAP
25	OAP « Contournement de Marans » La phrase « Le contournement de Marans devra respecter l'un de ces tracés » devra être remplacée par la phrase suivante « le contournement de Marans, du fait des contraintes environnementales, aura un tracé situé dans le fuseau de 300 mètres autour de l'un des deux tracés matérialisés ci-dessus. ».	La nouvelle rédaction est intégrée dans le texte de l'OAP.	OAP
Emplacements réservés inscrits au bénéfice du Département			
26	Gué-d'Alleré - L'Emplacement Réservé 78 concerne l'aménagement du carrefour situé à l'intersection de la Route Départementale N° 115D et de la Route Départementale 113. L'aménagement de ce carrefour, conduit par le Département, ne nécessite pas , au stade actuel des études, la mise en place d'un emplacement réservé. Si la Commune souhaite maintenir cet emplacement réservé, elle pourrait alors s'en porter bénéficiaire.	Cet emplacement réservé est supprimé.	Prescriptions
Emplacements réservés inscrits au bénéfice d'une commune			
27	Les emplacements réservés de Marans (N°6-8-10-15) - St Jean de L (N°16-19) - St Cyr du Doret (N°24-25-26) - La Ronde (N°30) - Courçon (N°42-43) - La Laigne (N°49-51) - Benon (N°54) - Ferrières (N°57-59) - Angliers (N°87-89) - St Ouen (N°101) - Andilly (N°108-109) : ces projets de desserte des différentes zones à aménager, nécessitant une jonction avec le domaine public routier départemental devront être présentés au Département au moment des études . Si ces jonctions nécessitent des aménagements routiers, de sécurité hors agglomération, ils devront être financés par les différents intervenants.	Ces points n'amènent pas de réponses particulières car il s'agit de concertation préalable avec les services du département et chaque commune en a été informée en Avril 2020.	pas de modifications nécessaires
28	<p>1 - Marans - L'Emplacement Réservé N° 8 dédié à l'aménagement de la friche "Protimer". Aucun accès sur la RD114 ne sera autorisé pour desservir le projet et l'aménagement des carrefours situés aux intersections de la Rue des pluviers et de la RD114, puis de l'avenue de Verdun et la RD114 pourrait être nécessaire.</p> <p>2 - Marans - L'Emplacement Réservé N° 10 dédié à l'extension du cimetière. Cette extension du cimetière pour des raisons de sécurité, ne devra pas générer de nouveaux accès "véhicules" sur la RD137 et ce projet devra être desservi par l'accès desservant actuellement le cimetière et le parking situé sur la RD114.</p> <p>3 - St Jean de L - L'Emplacement Réservé N° 20 dédié à l'extension du cimetière et du parking. Pour des raisons de sécurité, la réalisation du projet ne devra pas générer de création d'accès "véhicules" sur la RD109E1. Ce projet dera être desservi par l'accès existant qui débouche sur la Rue du 19 Mars 1962.</p> <p>4 - La Laigne - L'Emplacement Réservé N° 52 dédié à la construction de la salle des fêtes. Il sera impératif de bien sécuriser et de bien signaler ce portail de service d'accès à la RN11 afin d'éviter tout comportement à risque.</p> <p>5 - Ferrières - L'Emplacement Réservé N° 55 dédié au projet d'aménagement du parc de jeux. Aucun accès direct sur la RD206 ne sera autorisé.</p> <p>6 - Le Gué d'Alleré - L'Emplacement Réservé N° 72, dédié à la création d'une liaison piétonne vers l'école. Cette création devra impérativement s'accompagner d'un projet d'aménagement de traverse ou de la création de trottoirs en accotement de la RD264</p> <p>7 - Angliers - L'Emplacement Réservé N° 86, dédié à la création d'un espace vert et d'un parcours santé. Les accès des cheminements doux devront être intégrés à l'aménagement de carrefour prévu sur la RD109 dans le cadre de l'OAP1.</p> <p>8 - Longèves - L'Emplacement Réservé N° 98 dédié à un terrain jouxtant la salle de spectacles "l'Envol". Le projet de l'ER n'est pas précisé. Aucun nouvel accès sur le domaine public routier départemental ne sera autorisé pour desservir ce nouveau projet.</p>	<p>Voici les réponses pour chacun des points :</p> <p>1. Marans - ER8 : Cette remarque n'amène pas de réponses particulières, les services du CD17 seront associés. Les élus ont été informés.</p> <p>2. Marans - ER 10 : Les observations seront prises en compte pour les aménagements futurs et les services du Département associés.</p> <p>3. St Jean de L - ER 20 : Les élus partagent l'avis du CD17 sur la sortie de véhicules.</p> <p>4. La Laigne - ER 52 : Cette remarque n'amène pas de réponses particulières, les services du CD17 seront associés. Les élus ont été informés.</p> <p>5. Ferrières - ER 55 : Cette remarque est validée.</p> <p>6. Le Gué d'Alleré - ER 72 : Cette remarque est validée.</p> <p>7. Angliers - ER 86 : Cette remarque n'amène pas de réponses particulières, les services du CD17 seront associés. Les élus ont été informés.</p> <p>8. Longèves - ER 98 : Cette remarque est validée.</p>	OAP

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces
29	<p>AR PREFECTURE</p> <p>Marans - L'Emplacement Réserve N°9 dédié à la construction des stades de football et de rugby est impacté par le tracé du contournement court de Marans. Sa suppression est demandée par le Département. Si le projet est maintenu, celui-ci étant riverain de la Route Départementale N° 114, les services du Département devront alors être associés à ce projet au moment des études afin de définir sa desserte via le domaine public routier départemental. Si cette connexion, située hors agglomération, devait nécessiter la réalisation d'un aménagement de sécurité sur la Route Départementale no 114, celui-ci devra être financé par les différents intervenants (Aménageur, Commune ...)</p>	Cet emplacement réservé N°9 est supprimé. Ce point fait écho aux remarques N°18 et N°21.	Prescriptions
30	Saint-Jean-de-Liversay - L'Emplacement Réserve N° 17, situé sur les parcelles cadastrées Section YD N° 182, N° 194 et N° 195 est dédié à un élargissement de voie. Il longe la Route Départementale N° 206E1 dénommée «rue du Château d'Eau». Cet emplacement réservé ne correspond à aucun projet du Département , gestionnaire du domaine départemental,	Cet emplacement réservé est supprimé.	Prescriptions
31	Saint-Jean-de-Liversay - L'Emplacement Réserve N° 18, concernant, entre autres, la parcelle cadastrée Section ZO N° 34, longe la Route Départementale N° 114 dénommée «route de Marans» et a pour objet « l'élargissement de la voie». Cet emplacement réservé ne correspond à aucun projet du Département , gestionnaire du domaine public routier départemental. Des explications complémentaires sont nécessaires sur ce projet si le bénéficiaire est la commune.	Cet emplacement réservé est supprimé.	Prescriptions
Remarques générales sur les emplacements réservés			
32	<p>1 - Les projets de cheminements doux situés le long du domaine routier départemental, ou en connexion avec celui-ci devront être présentés au Département au moment des études.</p> <p>2 - Toute opération doit utiliser ou créer le minimum d'accès sur les routes départementales,</p> <p>3 - Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées.</p> <p>4 - Un accès sur le réseau départemental pourra être refusé si celui-ci présente des risques pour la sécurité des usagers des routes départementales ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès.</p> <p>5 - Les accès sur les routes départementales pourront se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité des usagers de ces voies ou de celles des personnes utilisant ces accès</p>	Ce point n'amène pas de réponse particulière. Les services du Département seront associés.	pas de modifications nécessaires
33	Les règlements des zones des parcelles concernées par des emplacements réservés, inscrits au bénéfice du Département , devront permettre la réalisation des projets dédiés à ces emplacements réservés. Dans ce cadre, il nous paraît indispensable de ne pas répertorier les haies protégées, les alignements d'arbres, les ruisseaux, les canaux, les fossés... au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ainsi que des Espaces Boisés Classés , dans l'emprise de ces emplacements réservés.	Les secteurs de chevauchements entre l'emplacement réservé au bénéfice du département et éléments protégés au titre de L151-23 ont été étudiés . Ainsi, les haies / arbres / boisements isolés protégés et inclus dans l'ER ont été analysés pour éventuellement les supprimer ou les ajuster. Ces analyses porteront notamment sur les intérêts écologiques et paysagers des éléments protégés.	Prescriptions
34	Il conviendrait de préciser dans le règlement de toutes les zones que l'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie , notamment s'il existe un fossé le long de la voie ou si celle-ci est en remblai.	Ce point est ajouté dans les dispositions communes à toutes les zones, pour toutes les voiries départementales.	Règlement
35	Il conviendrait de préciser dans le règlement de toutes les zones que pour les accès « véhicules » le long des routes départementales, les portails devront être implantés en retrait, à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération . L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.	Ce point est ajouté dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement, pour toutes les voiries départementales hors agglomération.	Règlement
36	Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.	Ce point n'amène pas de réponse particulière. Il est ajouté utilement dans le règlement écrit et dans les dispositions écrites des OAP.	Règlement, OAP
37	Le débit de surverse des eaux pluviales issu d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public départemental, devra, après la réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet	Ce point n'amène pas de réponse particulière. Il est ajouté utilement dans le règlement écrit et dans les dispositions écrites des OAP.	Règlement, OAP
38	Il conviendrait d' autoriser dans le règlement de toutes les zones , y compris la zone N, les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés ; à défaut, un zonage spécifique, dont le règlement autoriserait les travaux, devra être instauré sur les emprises de tous les emplacements réservés inscrits au bénéfice du Département.	Les affouillement et exhaussements de sol relevant de la destination équipement public, ainsi que les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ne sont pas interdits . Le règlement répond bien à cette demande pour toutes les zones.	pas de modifications nécessaires
39	La CdC envisage de protéger des boisements, des alignements d'arbres, des haies remarquables... en bordure de routes départementales. Il est rappelé que les arbres nouvellement plantés devront être implantés à une distance minimum de 4 m du bord de la chaussée .	Ce point n'amène pas de réponse particulière et il est pris en compte dans les éventuels aménagements et il est indiqué dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.	Règlement EBC ou OAP
40	Les extensions des zones urbanisées à proximité des réseaux routiers structurants devront intégrer la problématique des nuisances sonores .	Ce point n'amène pas de réponse particulière.	pas de modifications nécessaires
41	En ce qui concerne le domaine de l'énergie, il est à noter que depuis le 1er Janvier 2013, toute construction neuve doit respecter au minimum la règlementation thermique actuelle RT2012 . Des outils d'aide à la décision sont disponibles pour tout porteur de projet.	Ce point n'amène pas de réponse particulière.	pas de modifications nécessaires
42	Il y a donc lieu dans le PLUI-H Aunis Atlantique, de supprimer l'Emplacement Réserve N° 112 tel qu'envisagé initialement, d'introduire un emplacement réservé pour le contournement de Marans, ainsi qu'un emplacement de 30 mètres de large au droit des sections de la Route Départementale N° 938ter et de la route Départementale N° 137 empruntées par ce nouveau tracé alternatif .	L'emplacement réservé est supprimé ; pour autant le Département n'est pas en mesure de communiquer des données SIG pour le contournement de Marans et pour le nouveau tracé alternatif.	Prescriptions
Domaine de l'aménagement numérique			

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces
43	<p>AR PREFECTURE</p> <p>Dans la partie 5.2 prévoir plutôt Infrastructures et réseaux de télécommunications numériques : les lignes ou conduites de distribution doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les infrastructures existantes aériennes ou en façade doivent être privilégiées. Les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés. Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau. Le réseau de communication numérique (nombre de fourreaux...) devra être suffisamment dimensionné afin de garantir et d'anticiper le déploiement de l'aménagement numérique du territoire.</p>	Le contenu du règlement est modifié comme proposé.	Règlement
Domaine des Energies Nouvelles			
44	Le Département de la Charente-Maritime, émet un avis défavorable pour ce projet éolien dans la commune de Cram-Chaban (6 éoliennes).	Aucun zonage Aenr n'est prévu sur cette commune. Dans le cadre du PLUi-h, il n'y a pas d'outils à actionner pour faire valoir cet avis défavorable.	pas de modifications nécessaires
Domaine des Espaces Naturels Sensibles			
45	Il faudrait mettre à jour la carte sur la Zone de Prémption des Espaces naturels sensibles	Cela est fait dans le diagnostic et la carte est annexée.	EE - Annexes

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	Pièces
Avis favorable			
1	sur les objectifs du PADD dont la philosophie est partagée . En particulier, la CCI soutient la volonté de la CdC de structurer et développer les activités économiques par l'extension des zones existantes en particulier la zone de Beaux Vallons à St Sauveur d'Aunis, de Ferrières et de Marans pour l'accueil d'activités industrielles et assimilées. A ce titre, la CCI salue le travail effectué sur les typologies de zonages des zones d'activités économiques qui nous semble cohérent.	Cette remarque n'amène pas de réponse particulière.	pas de modifications nécessaires
2	La CCI soutient également le projet de donner les conditions favorables au maintien et au développement de l'offre de commerces et d'activités de proximité dans les centres-bourgs . Nous attirons, seulement, l'attention sur les renforcements commerciaux inscrits dans le PLUI sur Andilly, Ferrières et Marans qui nous semblent contradictoires avec l'orientation de maintien et le développement de commerces en centre-bourg.	Ces renforcements commerciaux sont modifiés sur ces trois communes , en se référant aux avis défavorables de l'Etat, afin que le PLUI-h soit compatible avec le Document d'Aménagement Commercial du SCOT du Pays d'Aunis (respect des extensions des ZACOM tel que prévu au DAC). Ainsi, il n'y aura plus d'extension de la Zone d'Activités COMMerciale (ZACOM) d'Andilly (suppression de la zone 2AUX), de la ZACOM de Ferrières (suppression de la zone 1AUXc et de la zone 1AUX) et de la ZACOM de Marans (extension uniquement de 3,5ha prévu au DAC). Les éléments sont apportées dans les réponses à l'avis de l'Etat aux points 7 et 21.	zonage, OAP, RP
Réserve sur la stratégie commerciale en l'absence de :			
3	Indicateurs clés sur le commerce (taux de vacance, évolution du nombre d'emplois, et particulièrement sur la situation économique des commerces du territoire...)	Des indicateurs n'ont pas pu être ajoutés dans le rapport de présentation ou dans le diagnostic au regard de la nécessité d'actualiser le schéma de développement économique sur la stratégie commerciale, engagement pris par la CdC dans les éléments complétés dans le diagnostic.	diagnostic
4	Eléments sur les surfaces déjà consommées en Zacom depuis l'instauration du SCOT	Le rapport de présentation dans ses justifications fait état des surfaces mobilisables potentiellement sur la durée du PLUI-h et détaille les années de ventes des parcelles pour chacune des zones d'activités du territoire. Il a été fait un focus spécifique de la consommation d'espaces des ZACOM depuis l'approbation du SCOT, soit depuis Janvier 2013 jusqu'à l'arrêt du PLUI-h dans le rapport de présentation.	RP
5	Etude d'impacts sur les ouvertures et extensions commerciales prévues et d'évaluation objective des potentialités d'accueil de nouvelles activités commerciales sur le territoire	Ces études ne relèvent pas de la procédure du PLUI-h mais elles pourront être demandées dans la phase opérationnelle d'accueil d'activités. La traduction dans le cadre du PLUI-h reste une question. L'actualisation du schéma de développement pour le mandat 2020-2026 en reste pour le moment la seule réponse possible.	pas de modifications nécessaires
6	Etude indépendante apportant la preuve de l'impossibilité ou indiquant les conditions à mettre en œuvre d'installation de commerces de plus de 400m2 dans l'enveloppe urbaine de Marans (élément rendu obligatoire par le SCOT pour justifier l'extension de la ZACOM).	Cette étude étant mise en avant comme une étude indépendante au PLUI-h, le contenu devra être précisée par la CCI afin de définir le cas échéant exactement sa position dans le SCOT le cas échéant . Le DAC indique les localisations préférentielles pour le développement des commerces de plus de 300m ² de surface de vente : ZACOM et centralité urbaine principale et secondaire dont fait partie Marans en tant que centralité principale. En ce qui concerne l'extension de la ZACOM de St François à Marans, elle est subordonnée à l'impossibilité de prévoir l'implantation de + 300m ² de surface de vente dans le bourg de Marans après recensement des locaux commerciaux vacants, des friches industrielles et des dents creuses. En outre, l'extension de la ZACOM de Marans devra être strictement conforme à l'extension prévue au DAC, en ne permettant que 3,5ha d'extension (suppression de la zone 2AUX et une partie de la zone 1AUXc). Les éléments sont apportées dans les réponses à l'avis de l'Etat aux points 7 et 21.	zonage, OAP, RP
Autres remarques			
7	Nous notons également l'absence de référence aux ORT, Opérations de Revitalisation de Territoire créées par la Loi Elan du 23 novembre 2004, qui nous semblent particulièrement adaptées à la situation de la Ville de Marans.	Le POA Habitat a été complété sur le dispositif ORT mais il s'agit davantage d'un dispositif pouvant être mis à la disposition des communes concernées que d'un élément lié à la planification en tant que tel. Cet outil crée par la Loi Elan vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire. Elle se traduit par un conventionnement entre les différents acteurs : Etat, commune, CdC... Elle pourrait être utilement complémentaire à une OPAH, prévue dans le cadre du volet Habitat du PLUI. Ces deux opérations participent à la requalification fonctionnelle des centres-villes en perte de vitesse.	POA
8	La CCI a pour rôle de veiller au développement économique et solidaire des territoires... Ainsi, nous proposons notre aide et accompagnement sur les éléments d'études que nous pouvons fournir, en particulier la situation économique des entreprises du territoire et leurs besoins, la définition et la mesure et les indicateurs clés sur le commerce, le potentiel commercial du territoire et une évaluation des impacts sur les projets envisagés.	Ce point n'amène pas de réponse particulière.	cf plus haut

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces
01	<p>AR PREFECTURE 017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE Reçu le 21/05/2021</p> <p>Le schéma de développement économique souligne que le maillage économique du territoire ne montre pas une structuration claire. Nous émettons une remarque sur l'ambition du PLUi de créer de nouvelles zones d'activités (Saint Ouen d'Aunis- Angliers) ou d'augmenter des zones qui peuvent sembler peu attractives (Le Gué d'Alléré- dans une moindre mesure Saint-François à Marans). Ces éléments viennent, à notre sens, renforcer le manque de lisibilité de l'offre d'accueil d'entreprises du territoire et ne favorise ni son attractivité, ni ses objectifs de modération de consommation foncière.</p>	<p>Les zonages de développement économiques fait l'objet d'un nouveau positionnement permettant la suppression de la zone de St Ouen d'Aunis et d'Angliers. L'extention de la zone du Gué d'Alléré est maintenue et celle de St François à Marans est réduite afin d'être compatible avec l'extension de la ZACOM prévue au DAC (2AUX supprimée et 1AUXc réduite).</p>	<p>zonage, OAP, RP</p>
10	<p>Le classement en 1AU/2AU est peut-être insuffisant pour confirmer que l'ouverture de la zone d'Angliers est subordonnée à la saturation des autres zones d'activité en particulier des zones Beaux Vallons /Ferrières afin d'éviter une concurrence entre elles et un manque de lisibilité sur la stratégie économique.</p>	<p>Ce secteur d'activités est supprimé. Toutefois, il n'a jamais été question de concurrence entre ces zones.</p>	<p>zonage, OAP, RP</p>
11	<p>Enfin, comme nous l'avions remarqué sur les PLUi de la CDA La Rochelle, et d'Aunis Sud, nous notons l'absence de preuves de concertation ou d'échanges entre les territoires sur leur stratégies économiques.</p>	<p>Le PLUi-h est un document intercommunautaire. Cette réflexion sera menée dans le cadre du SCOT La Rochelle-Aunis et l'aménagement du territoire à une échelle supra-communautaire en sera l'objet même.</p>	<p>pas de modifications nécessaires</p>



MODIFICATIONS DU PLUI-H SUITE A L'AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT LA ROCHELLE-AUNIS LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2019

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	Pièces
1	Il n'apparaît pas opportun de maintenir dans les documents d'urbanisme du territoire, PLUi et SCoT, l'inscription d'un fuseau ou d'une réserve foncière pour l'ex A831.	Conformément à l'avis du Département, cet emplacement réservé est retiré - Cf. Avis du Département au point 42.	Prescriptions
2	Au regard du SCOT du Pays d'Aunis : Il a cependant été noté une fragilité sur les zones commerciales et en particulier celle de Ferrières. Le projet de PLUIH prévoit une extension significative de la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) de l'Aunis non inscrite dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT opposable du Pays d'Aunis. La superficie de la ZACOM actuelle est de 9 ha, l'extension projetée est de 2 ha, soit une augmentation d'un peu plus de 20% de la surface de la zone.	La compatibilité du PLUI-h avec le DAC du SCOT du Pays d'Aunis est assurée par la suppression de l'extension commerciale de la ZACOM de l'Aunis. Une partie est destinée en lieu et place à de l'activité tertiaire. Ce point fait écho aux points abordés dans les réponses à l'Etat.	pas de modifications nécessaires
3	Au regard du futur SCOT La Rochelle-Aunis 1 - Les pôles dits "émergeants" ne sont pas définis comme des pôles à l'échelle du futur SCoT mais comme des centralités. Ainsi, lorsque le futur SCoT commun sera approuvé, et si cette distinction est maintenue, la structuration proposée dans le PLUi pourra être réinterrogée. 2 - La programmation foncière des trois PLUi devra certainement être réajustée, en particulier pour le moyen et long terme, suite aux arbitrages qui seront réalisés dans le cadre du futur SCoT commun, que ce soit au regard de la consommation globale annoncée des trois territoires, des densités à produire, des conséquences de l'armature urbaine qui sera retenue ou encore de la stratégie de développement économique qui en ressortira.	1 - L'armature territoriale du PLUI-h n'est pas remise en cause. Elle pourra l'être lors de la révision du PLUI-h pour mise en compatibilité avec le futur SCOT La Rochelle-Aunis. 2 - Ce point n'amène pas de réponse particulière au stade de l'élaboration du PLUI-H. L'information a bien été communiquée aux élus. L'enjeu de cette demande trouvera réponse lors de la révision du PLUI-h.	pas de modifications nécessaires



MODIFICATIONS DU PLUI-H SUITE A L'AVIS DU PARC NATUREL REGIONAL DU MARAIS POITEVIN LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2019

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	Pièces
1 - Préservation des grandes fonctionnalités écologiques du Marais			
1	Identifier et protéger les boisements sous forme de « terrées » au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme qui en même qualité que les boisements humides du Marais poitevin sont des habitats d'intérêt européens ainsi que les tourbières à l'image de celles de la vallée du Mignon sur la commune de Cram- Chaban.	Cette identification et protection des boisements sous forme de "terrées" sont effectuées selon les caractéristiques de chacune d'entre elles et non de façon systématique. Concernant la tourbière, il a été obtenu auprès du Parc Naturel Régional (PNR), au-delà de sa localisations, un petit contenu explicatif afin de les mentionner dans l'état initial de l'environnement (EIE) et de souligner l'enjeu écologique qui s'y rapporte. Il a été alors actualiser l'EIE et/ou l'évaluation environnementale en conséquence.	prescriptions, règlement, RP
2	Maintenir les Espaces Boisés Classés des PLU/POS existants ou à minima introduire des règles de protection spécifiques des haies et boisements existants en zone agricole.	Le défrichement de boisements de plus de 1 ha est soumis à autorisation de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM). Pour les haies et plus petits boisements, le choix a été fait d'utiliser l'outil L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour assurer la protection de ces éléments, l'Espace Boisé Classé (EBC) ayant été réservé aux éléments les plus vulnérables. Il n'est pas prévu en l'état de répondre favorablement à la remarque afin d'assurer une cohérence sur l'ensemble du territoire.	pas de modification nécessaire
3	Intégrer sur la carte de l'axe 3 du PADD l'ensemble des canaux évacuateurs en tant que corridors écologiques (canal de la Brune, de Villedoux et le canal Antichar) protégés au titre du L151-23 du Code l'Urbanisme au zonage.	Cette remarque est prise en compte dans le PADD.	PADD
4	Recalibrer les secteurs de dispositifs de production d'énergie renouvelable : Andilly – Aenr : appliquer une bande tampon de 200m autour du NATURA 2000 Marans – Nenr : protéger la partie en eau et roselière et réduire le zonage ou créer une OAP pour préciser les orientations.	Le premier point est suivi d'effet favorable sur le zonage Aenr. Pour le projet de parc photovoltaïque à Marans, il n'est pas procédé à la réduction de la zone Nenr. Toutefois, les sites à enjeux écologiques sont maintenus et préservés. Il est rappelé que l'Etat a été sollicité pour permettre aux futures règles du Plan de Prévention des Risques Naturels la faisabilité du projet.	Zonage, RP
2 - Préservation des espaces agricoles et naturels			
5	OAP : elles doivent prendre en compte le fonctionnement hydraulique du secteur dès lors qu'elle est en proximité de la zone humide du Marais poitevin.	Cette remarque n'a pas été suivi de modifications dans les rédactions des OAP.	OAP
6	Consommation foncière : Prioriser la densification d'espaces déjà construits ou la réhabilitation de friches.	Cette remarque n'amène pas de réponse particulière.	pas de modification nécessaire
7	Nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation : s'assurer de l'intégration paysagère et environnementale - veiller à leur qualité urbaine et éviter la banalisation générée par de nouveaux lotissements. Le PNR est structure de conseils auprès de la CdC.	Cette remarque n'amène pas de réponse particulière et trouvera son sens dans la mise en œuvre du PLUI-h, dans l'accompagnement des porteurs de projets en retenant le service de l'architecte conseil du PNR.	pas de modification nécessaire
8	Interrogation sur la pertinence de l'ouverture de nouvelles zones d'activités économiques, en particulier celle d'Angliers dont la préservation en vocation agricole est demandée.	Le zonage de développement économique a fait l'objet d'un nouveau positionnement permettant la suppression de la zone d'Angliers (1AUX et 2AUX), comme précisé dans la réponse de l'avis de l'Etat et de la CCI notamment.	Zonage, RP
3 - Préservation des enjeux patrimoniaux et paysagers			
9	Prise en compte du patrimoine hydraulique : identifier et protéger les portes du canal des Cinq Abbés, les portes du canal de la Chaudière et celles du canal de Villedoux.	Cela est effectué.	Prescriptions
10	Permettre l'installation de nouveaux équipements favorisant le lien et l'accès à l'eau en zone Naturelle protégée (Np), sur les cours d'eau et en zones inondables	Cela est effectué après un descriptif du PNR des équipements prévus pour le tourisme fluvestre.	Règlement, RP

MODIFICATION DU PLUI-H SUITE A L'AVIS D'EAU 17 LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2019

N°	REMARQUES	REPOSES (propositions CdC/Bureaux d'études)	Pièces
1 - Avis sur le rapport de présentation			
1	<p>État initial de l'environnement- page 23 : Pour améliorer la compréhension du document, il conviendrait de préciser que le tableau "bilans besoins/ressources" ne concerne pas uniquement le territoire de la CdC Aunis Atlantique mais l'ensemble du secteur 1 (littoral) du schéma départemental d'alimentation en eau potable. Des révisions ou déclinaisons locales du schéma départemental d'alimentation en eau potable permettraient d'ajuster ultérieurement les "bilans besoins/ressources".</p>	<p>La précision est apportée.</p>	EIE
2	<p>État initial de l'environnement - page 25 : Il est indiqué en enjeu «La préservation quantitative de la ressource à travers l'optimisation du fonctionnement des réseaux de distribution d'eau potable ». Cela pourrait être complété, en effet, la préservation quantitative de la ressource se fera par un usage raisonné de l'eau dans l'ensemble des activités humaines, économiques ou par les habitants.</p>	<p>Les enjeux identifiés ici sont à mettre en relation avec les leviers d'actions du PLUi-h, qui ne peuvent pas intervenir sur le volet «usage» de l'eau. Il ne pourra pas être donné suite à ce complément.</p>	EIE
3	<p>Résumé non technique- page 44 : Il est indiqué «qu'à l'échelle annuelle, les ressources en eau potable sont largement suffisantes et excédentaires pour couvrir les besoins de la population à l'échéance 2030. Toutefois, en période de pointe de consommation, la ressource en eau est déficitaire». Il convient de préciser que ces informations provenant du schéma départemental d'alimentation en eau potable concernent le secteur 1 (littoral) qui englobe le territoire de la CdC Aunis Atlantique. Il convient donc de relativiser ces informations à l'échelle du territoire concerné par le PLUiH.</p>	<p>La précision est apportée. Cette remarque sera également mise en cohérence avec l'avis de l'Etat concernant les capacités des STEP au point 11.</p>	RNT
4	<p>Évaluation environnementale - page 33 : Il est rappelé le bilan du Schéma Directeur Départemental de l'alimentation en eau potable (SDAEP) qui précise que « toutefois, en période de pointe de consommation, la ressource en eau est déficitaire. ». Le rapport de présentation indique que « Pour y remédier, plusieurs pistes sont envisagées : amélioration des performances des réseaux, renforcement des capacités de stockage et poursuite des efforts de sensibilisation des usagers pour réduire les consommations ». Il semble nécessaire de préciser, qu'au-delà de ces mesures pertinentes, il pourrait être nécessaire de compléter le schéma d'alimentation en eau pour le secteur 1 du SDAEP, dont le territoire du présent PLUi fait partie, par des ressources complémentaires situées en dehors du territoire couvert par le PLUi.</p>	<p>La précision est apportée</p>	EE
5	<p>Evaluation environnementale - page 35 : Pour la commune de St Jean de Liversay, il est nécessaire de préciser dans le tableau que le village de "Luché", classé en zone d'assainissement collectif, sera équipé de sa propre station d'épuration. Les effluents de ce village ne seront pas dirigés vers la station d'épuration existante dont la capacité de traitement restera réservée à la desserte du bourg et autres secteurs de la commune classés en zone d'assainissement collectif. Un renforcement de la capacité de traitement de la station d'épuration du bourg pourra être envisagé.</p>	<p>La précision est apportée</p>	EE
6	<p>Evaluation environnementale - page 36 : La phrase "...certains secteurs sont voués à demeurer en assainissement collectif (au sud de la commune de Marans par exemple)" est à remplacer par "...certains secteurs sont voués à demeurer en assainissement non collectif (au sud de la commune de Marans par exemple)".</p>	<p>La modification est apportée</p>	EE

N°	REMARQUES PREFECTURE	REPONSES (propositions CdC/Bureaux d'études)	Pièces
017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE Rec. Le 21.05.2021	Plan et programme - page 7 :	Les zonages d'assainissement sont des documents annexés obligatoirement au PLUi-h, tel en est le cas. En revanche, il n'y a pas d'obligation à démontrer la compatibilité du projet de PLUi-h.	Plan et Programme
	Dans la liste des documents cadres avec lesquels le PLUiH se doit de prendre en compte, il est nécessaire d'y ajouter les zonages d'assainissement. Toutes les communes du territoire de la CdC Aunis Atlantique disposent en effet d'un document précisant les zones qui relèvent (ou qui relèveront) de l'assainissement collectif et les zones qui relèvent de l'assainissement individuel, en application de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Ces zonages d'assainissement, approuvés après enquête publique, sont opposables aux tiers.		
2 - Avis sur le PADD			
8	PADD - page 22 :	Si l'assainissement autonome peut être très performant, les leviers d'action des pouvoirs publics sur une installation défectueuse sont très limités, contrairement à l'assainissement collectif. C'est en ce sens que cette disposition a été rédigée (et en cohérence avec les préconisations de l'agence de l'eau pour les documents d'urbanisme). Il n'y aura donc pas de modification à apporter.	pas de modifications nécessaires
	L'axe 3 orientation 5 consiste à " limiter le développement sur les hameaux fonctionnant en assainissement autonome afin de préserver la qualité des eaux littorales et les usages qui en dépendent ". Cette remarque laisse sous-entendre que les techniques d'assainissement individuel sont nécessairement moins performantes que l'assainissement collectif... La limitation souhaitable du développement des hameaux en assainissement autonome trouve davantage sa justification dans la modération de la consommation d'espace étant donné que les techniques d'assainissement individuel nécessitent des terrains présentant une superficie suffisante privilégiant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.		
3 - Avis sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à vocation principale "HABITAT"			
9	Les OAP suivantes : Andilly (OAP2-3-4) - Angliers (OAP1) - Charron (OAP1) - Courçon (OAP1) - Marans (OAP5) - St Jean de L (OAP2) - St Sauveur (OAP2) et Villedoux (OAP1-2) portent sur des secteurs en partie classés en zone d'assainissement individuel d'après la carte de zonage d'assainissement. Ils ne sont néanmoins pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. En application de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, ces zones devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.	Ces remarques ont été communiquées aux communes en Avril 2020 pour bonne prise en compte lors des aménagements des secteurs d'OAP visés. Elles n'amènent pas de précisions à apporter dans le PLUi-h.	pas de modifications nécessaires
10	Charron OAP n°2- p 100 :	Cette remarque est ajoutée au texte d'orientation de l'OAP.	OAP
	Ce secteur est classé en zone d'assainissement collectif d'après la carte de zonage d'assainissement. Afin d'éviter/limiter le recours à de nouveaux postes de refoulement des eaux usées, il est nécessaire que l'OAP mentionne l'existence de 2 postes de relèvement à proximité. La faisabilité technique et économique du raccordement des eaux usées sur l'un de ces postes devra être étudié préalablement à l'aménagement de la zone.		
11	Le Gué d'Alléré OAP n°1 et n°2- pages 126 et 128 :	L'information a été donnée à la commune en Avril 2020. Toutefois, une autorisation d'urbanisme a été délivrée pour le secteur de l'OAP 1 (permis d'aménager suivi à ce jour des permis de construire). Il est donc difficile de donner satisfaction à cette demande en l'état. Toutefois, les aménagements ont été travaillés avec Eau17 et seront concomittants.	pas de modifications nécessaires
	Ces deux secteurs sont classés en zone d'assainissement collectif. Afin de permettre une desserte gravitaire par le réseau d'assainissement collectif et limiter/éviter le recours à des postes de refoulement des eaux usées, il conviendrait que la zone AU concernée par l'OAP 2 soit urbanisée avant la zone AU concernée l'OAP 1.		
12	Nuillé d'Aunis OAP n°1- page 154 :	Cette demande est difficile à satisfaire avec la présence du cimetière et de son extension à l'Ouest.	pas de modifications nécessaires
	Ce secteur est classé en zone d'assainissement individuel d'après la carte de zonage d'assainissement et il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif. Sa desserte éventuelle nécessitera une révision du zonage d'assainissement conditionnée par la faisabilité technique du projet et une capacité disponible suffisante de la station d'épuration. Dans le cadre d'un éventuel raccordement au réseau d'assainissement collectif et afin d'éviter/limiter le recours à des postes de refoulement des eaux usées, il est nécessaire de prévoir un accès de cette zone vers le lotissement existant "rue des étourneaux" déjà équipé par un réseau d'assainissement collectif		

N°	REMARQUES PREFECTURE	REPONSES (propositions CdC/Bureaux d'études)	Pièces
13	<p>017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE 13-01-05-2021 Nuille d'Aunis OAP N° 2- page 156 :</p> <p>Ce secteur est classé en zone d'assainissement collectif. Afin de permettre une desserte gravitaire par le réseau d'assainissement collectif et d'éviter/limiter le recours à des postes de refoulement des eaux usées, il est nécessaire de prévoir un accès de cette zone au Sud vers la "route de Saint Sauveur" et à l'Ouest vers le « chemin des aveugles » déjà desservis par le réseau d'assainissement collectif.</p>	<p>Cette demande ne pourra pas être inscrite en complément dans l'OAP.</p>	<p>OAP</p>
14	<p>Saint Jean de Liversay OAP n°1 - p164 : Compte tenu de l'importance de cette zone AU et dans le cas où l'opération d'urbanisation serait réalisée par tranches successives, il est nécessaire que la desserte par le réseau d'assainissement collectif soit étudiée à l'échelle de la totalité de la zone AU correspondant à cette OAP afin de privilégier une desserte gravitaire et éviter/limiter le recours à des postes de refoulement des eaux usées.</p>	<p>Cette remarque est inscrite en complément dans le texte des orientations de l'OAP.</p>	<p>OAP</p>
15	<p>St Ouen OAP N°1 - p175 : La commune de St Ouen a décidé d'engager une révision du zonage d'assainissement en Avril 2018. Ce secteur sera proposé en zone d'assainissement collectif dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement.</p>	<p>Cette remarque n'amène pas de réponse. Elle a été communiquée à la commune en Avril 2020 pour bonne prise en compte.</p>	<p>pas de modifications nécessaires</p>
16	<p>St Ouen OAP N°2 - p177 : Ce secteur est classé en zone d'assainissement individuel d'après la carte de zonage d'assainissement et il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif. Sa desserte éventuelle sera examinée lors de la révision du zonage d'assainissement engagé par la commune. Un renforcement du réseau de distribution d'eau potable pourra être envisagé en fonction de la nature du projet d'urbanisation de cette zone.</p>	<p>Cette remarque n'amène pas de réponse. Elle a été communiquée à la commune en Avril 2020 pour bonne prise en compte.</p>	<p>pas de modifications nécessaires</p>
17	<p>Saint Sauveur d'Aunis OAP N°1 - page 180 : Ce secteur est classé en zone d'assainissement collectif. Afin de permettre une desserte par le réseau d'assainissement collectif et d'éviter/limiter le recours à des postes de refoulement des eaux usées, il est nécessaire de prévoir un accès de cette zone avec la voirie du lotissement située au Nord Est de l'OAP déjà desservie par le réseau d'assainissement collectif.</p>	<p>Cette remarque est ajoutée dans le texte de l'OAP.</p>	<p>OAP</p>
18	<p>Saint Sauveur d'Aunis OAP N°3 - page 184 : Ce secteur est classé en zone d'assainissement individuel d'après la carte de zonage d'assainissement et il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif. Sa desserte éventuelle nécessitera une révision du zonage d'assainissement conditionnée par la faisabilité technique du projet et une capacité disponible suffisante de la station d'épuration. D'autre part, ce secteur n'est pas desservi par le réseau de distribution d'eau potable. Son raccordement nécessitera une étude de faisabilité de l'extension et potentiellement un renforcement du réseau d'eau potable d'autant plus qu'il est envisagé des logements de type R+2.</p>	<p>Cette demande est inscrite en complément dans l'OAP. Pour information, s'agissant du réseau d'eau potable, une étude de modélisation a été effectuée (surpresseur près du Château d'eau actuel, réfection du FEEDER).</p>	<p>OAP</p>
19	<p>Villedoux OAP N°3 et N°4- pages 198 et 200 : Ces deux secteurs sont classés en zone d'assainissement collectif. Afin de permettre une desserte gravitaire par le réseau d'assainissement collectif et limiter/éviter le recours à des postes de refoulement des eaux usées, il conviendrait que la zone AU concernée par l'OAP N°4 soit urbanisée avant la zone AU concernée l'OAP N°3.</p>	<p>Cette demande est honorée en raison de la volonté politique d'urbaniser l'OAP4 avant l'OAP3.</p>	<p>OAP</p>
<p>3 - Avis sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à vocation principale "ECONOMIE"</p>			
20	<p>Les OAP suivantes : Andilly (OAP1) - Ferrières (OAP1) portent sur des secteurs en partie classés en zone d'assainissement individuel d'après la carte de zonage d'assainissement. Ils ne sont néanmoins pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. En application de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, ces zones devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.</p>	<p>Cette remarque n'amène pas de réponse particulière.</p>	<p>pas de modifications nécessaires</p>

N° REMARQUES PREFECTURE	REponses (propositions CdC/Bureaux d'études)	Pièces
<p>017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE Des Angliers OAP N°1 - page 211 - Marans OAP N°1 - P 223 - Marans OAP N°2 - P 225 :</p> <p>Ce secteur est classé en zone d'assainissement individuel d'après la carte de zonage d'assainissement et il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif. Une desserte par extension du réseau d'assainissement collectif n'est pas envisageable. Les activités productrices d'eaux usées domestiques devront être équipées d'une installation d'assainissement individuel.</p>	<p>Cet élément est ajouté dans le texte des orientations des OAP pour Marans (réduction) et sans effet pour la zone d'activités d'Angliers supprimée.</p>	<p>OAP</p>
<p>22 Ferrières OAP N°2 - 1AUX - page 217 et Le Gué d'Alléré OAP N°1 - page 219 :</p> <p>Ce secteur n'est pas desservi par le réseau de distribution d'eau potable. Son équipement nécessitera donc, au préalable, une étude de faisabilité de sa desserte par le réseau d'eau potable.</p> <p>Il est classé en zone d'assainissement individuel d'après la carte de zonage d'assainissement. La desserte par extension du réseau d'assainissement collectif n'est donc pas prévue. Si les activités devaient générer une quantité d'eaux usées domestiques ou assimilées peu importantes (artisanat, industrie, commerce...) les établissements devront être équipés d'installations d'assainissement non collectif. Dans le cas contraire (restauration importante, hébergement hôtelier et touristique...), une extension du réseau d'assainissement collectif pourra être envisagée sous réserve d'une révision du zonage d'assainissement conditionnée par la faisabilité technique du projet et une capacité disponible suffisante de la station d'épuration.</p>	<p>Cet élément est ajouté dans le texte des orientations de l'OAP du Gué d'Alléré uniquement car l'OAP2 - 1AUX de Ferrières est supprimée. Ce point fait écho à l'avis de l'Etat - points 5 et 7.</p>	<p>OAP/zonage/RP</p>
<p>23 Saint Ouen d'Aunis N°1 - page 228 :</p> <p>Ce secteur est classé en zone d'assainissement individuel d'après la carte de zonage d'assainissement. Il est néanmoins desservi par le réseau d'assainissement collectif (poste de relèvement eaux usées situé à l'extrémité Sud de l'OAP). En application de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, cette zone pourra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.</p>	<p>Cette remarque n'est pas être suivie d'effet car la zone 1AUXai est supprimée.</p>	<p>OAP/zonage/RP</p>
<p>24 Saint Sauveur d'Aunis OAP N°1 - page 232 :</p> <p>Ce secteur est classé en zone d'assainissement individuel d'après la carte de zonage d'assainissement. Il est néanmoins desservi par le réseau d'assainissement collectif. En application de l'article L1331- 1 du Code de la Santé Publique, cette zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>L'OAP mentionne qu'une zone inconstructible de 4 m de large est à prévoir le long de la canalisation (servitude A5 réseau Feeder)". Une canalisation d'adduction d'eau potable (diamètre 500 mm) traverse en effet le secteur. Les mesures de protection liées aux servitudes de type A5 impliquent les prescriptions suivantes qui doivent être précisées dans l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> • interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 rn de part et d'autre de la conduite ; • interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 rn de part et d'autres de la canalisation • Obligation de laisser libre accès aux agents d'eau 17 pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grues et pelleuses). Ces contraintes devront obligatoirement être prises en compte dans le cadre de l'aménagement de ce secteur. 	<p>La servitude figure en annexe du PLUi, dans la liste des servitudes et les prescriptions de la servitude sont complétées dans le texte d'orientation de l'OAP. Un lien sera à faire avec la capacité des stations si un raccordement au réseau collectif est opéré.</p>	<p>OAP</p>
<p>25 Villedoux OAP N°1 - page 235 :</p> <p>Ce secteur est classé en zone d'assainissement individuel d'après la carte de zonage d'assainissement. Il est néanmoins desservi par le réseau d'assainissement collectif. En application de l'article L1331- 1 du Code de la Santé Publique, cette zone pourra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Pour cette desserte par extension du réseau d'assainissement collectif existant, il serait opportun de créer un accès (3 m de large minimum, de type liaison douce) sur la « rue de la liberté », à l'aplomb de la voie d'accès de la zone d'activité existante.</p>	<p>Cette remarque devrait être prise en compte avec étude d'opportunité de créer un cheminement piétonnier en face de la ZA des Cerisiers. Il est précisé que l'accès routier ne sera pas créé sur la Rue de la Liberté, route départementale car le Conseil Départemental n'y est pas favorable. L'accès passera par le rond point.</p>	<p>OAP, prescriptions (ER)?</p>
<p>5 - Avis sur les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles à vocation principale "EQUIPEMENT"</p>		
<p>26 Les OAP de Marans OAP N°1 (1AUE) - p 246 et Marans OAP N°2 (aire de grand passage) - p248 portent sur des secteurs classés en zone d'assainissement individuel d'après la carte de zonage d'assainissement. Ils ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. Une desserte par extension du réseau d'assainissement collectif n'est pas envisageable. En application de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, ces zones devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.</p>	<p>Cette remarque n'amène pas de réponse particulière pour l'OAP 2 uniquement puisque l'OAP1 est supprimée.</p>	<p>OAP/zonage/RP</p>

N° REMARQUES PREFECTURE	REPONSES (propositions CdC/Bureaux d'études)	Pièces
<p>017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE 27 Benon Le 24/05/2021 Saint-Ouen d'Aunis (salle des fêtes à l'Est + équipement sportif à l'Ouest)- p 252 : La partie Ouest est classée en zone d'assainissement collectif mais n'est pas, à ce jour, desservie par le réseau d'assainissement collectif. La partie Est est classée en zone d'assainissement individuel et est éloignée du réseau d'assainissement collectif. La desserte par extension du réseau d'assainissement collectif n'est donc pas prévue. Si les activités devaient générer une quantité d'eaux usées domestiques ou assimilées peu importantes, le secteur devra être équipé d'une d'installation d'assainissement non collectif. Dans le cas contraire une extension du réseau d'assainissement collectif pourra être envisagée sous réserve d'une révision du zonage d'assainissement (engagée par la commune en 2018) conditionnée par la faisabilité technique et économique du projet et une capacité disponible suffisante de la station d'épuration.</p>	<p>Cette remarque n'amène pas de réponse. Elle a été communiquée à la commune en Avril 2020 pour bonne prise en compte. Cette OAP est réduite d'1ha sur sa partie Est - Cf. Réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture.</p>	<p>OAP/zonage/RP</p>
<p>6 - Avis sur le règlement graphique</p>		
<p>28 Pour les communes d'Angliers - Cramchaban - La Grève - La Laigne - La Ronde - Le Gué - Taugon (ici également en Réservoirs Bocagers remarquables) : Les stations d'épuration classées en zone A ou Ap devraient être zonées en UE pour être en cohérence avec le classement des stations d'épuration existantes présenté sur les autres communes. Pour Le Gué, le bénéficiaire de l'emplacement réservé N°71 pour extension de la station d'épuration doit être précisé : Eau 17.</p>	<p>Les STEP zonées en A ou Ap sont celles qui ne nécessitent pas d'extension en construction de bâti. Les STEP zonées en UE sont celles qui doivent être agrandies à court ou moyen terme, nécessitant une construction. En fonction des besoins, les zonages ne sont pas modifiés restant sur les justificatifs présentés et ce d'autant plus que les projets en zone agricole sont réalisables. La demande concernant l'emplacement réservé N°71 du Gué est corrigée.</p>	<p>Prescriptions</p>
<p>29 Ferrières La zone 2AUX ne fait pas l'objet d'OAP. Ce secteur est classé en zone d'assainissement individuel d'après la carte de zonage d'Assainissement. Il est néanmoins desservi par le réseau d'assainissement collectif. En application de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, cette zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif. La modification future du PLUi destinée à ouvrir cette zone à la construction devra tenir compte de la desserte par le réseau d'assainissement collectif existant situé RD115.</p>	<p>Cette précision ne peut pas être apportée car elles portent sur une zone 2AUX.</p>	<p>pas de modifications nécessaires</p>
<p>30 Marans: Les zones 2AUX, 1AUXc, 1AUXai, 1AUE localisées au Sud du « canal de la Banche » sont situées en zone d'assainissement individuel et ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif. Une desserte par extension du réseau d'assainissement collectif n'est pas envisageable. Les activités productrices d'eaux usées domestiques ou assimilées devront nécessairement être pourvues d'installations d'assainissement individuel. La zone 2AU située à l'ouest du centre-ville ne fait pas l'objet d'OAP. Elle n'est pas desservie par le réseau de distribution d'eau potable. Son équipement nécessitera donc, au préalable, une étude de faisabilité de sa desserte en eau potable. Une extension du réseau d'assainissement collectif pourra être envisagée sous réserve de sa faisabilité technique et économique et une capacité disponible suffisante de la STEP. La modification future du PLUi destinée à ouvrir cette zone à la construction devra tenir compte de ces dispositions.</p>	<p>Cette précision est apportée dans les justifications du rapport de présentation. La zone 1AUE est supprimée au regard de l'avis du Département, la zone 1AUXc réduite et la zone 2AUX supprimée.</p>	<p>RP</p>
<p>31 Villedoux La zone 2AU ne fait pas l'objet d'OAP. Ce secteur est classé en zone d'assainissement individuel d'après la carte de zonage d'Assainissement. Il est néanmoins desservi par le réseau d'assainissement collectif. En application de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, cette zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif. La modification future du PLUi destinée à ouvrir cette zone à la construction devra tenir compte de la desserte par le réseau d'assainissement collectif existant situé rue du Moulin.</p>	<p>Cette remarque n'amène pas de réponse. Cette précision ne peut pas être apportée car elles portent sur une zone 2AUX.</p>	<p>pas de modifications nécessaires</p>
<p>7 - Avis sur les servitudes d'utilités publiques</p>		
<p>32 Sur la "carte globale SUP disponibles" et la liste des SUP par commune, les périmètres des protections du captage d'eau potable de Benon "Les Carnes" doivent obligatoirement figurés (cf. plan et arrêté préfectoral en pièce jointe) : Servitude de type "AS" périmètres de protection de captage d'eau potable.</p>	<p>La liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) par commune a été communiquée par les services de la DDTM. Cette servitude est rajoutée.</p>	<p>servitude</p>
<p>8 - Avis sur les annexes eau potable</p>		
<p>33 Benon ("Benon sud" pièce 8 annexe 6b) : Le captage d'eau potable de Benon "les Carnes" est indiqué comme étant un captage désaffecté sur la carte du réseau d'eau potable de la commune de Benon. Cet ouvrage n'est pas désaffecté et doit être légendé comme "captage prochainement exploité".</p>	<p>Les annexes sont mises à jour après communication de la nouvelle cartographie par EAU 17.</p>	<p>servitude</p>

MODIFICATIONS DU PLUI-H SUITE A L'AVIS DU CAUE 17 LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2019

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	Pièces
1	Axe 2 - orientation 3 : " agir sur les déplacements : déploiement des aires de covoiturage ". Ce déploiement semble encore timide.	Ce déploiement n'est pas le fait d'une compétence communautaire mais départementale. A noter que le projet du pôle de services publics à Ferrières inclura une aire multimodale, comprenant une aire de covoiturage complémentaire au maillage d'aires déjà existant.	pas de modifications nécessaires
2	Ces orientations du PADD sur la transition énergétique sont très intéressantes mais se révèlent très timides. Cela demanderait un traitement global très volontaire, et ne se retrouvent pas dans les OAP économiques . Pourtant, en matière d'énergies renouvelables, il est extrêmement souhaitable d' encourager l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments à vocation commerciale, artisanale ou économique . En plus des grandes surfaces disponibles, ces toitures (matériaux et formes contemporains) facilitent l'intégration des panneaux sans défigurer le caractère du bâti traditionnel des bourgs et permet de mettre en valeur une action forte en matière de transition écologique et de faire d'Aunis Atlantique un véritable territoire à énergie positive.	Le rapport de présentation fait mention de l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Aunis Atlantique . Ce plan permet la réalisation d'un programme d'actions qui met davantage l'accent sur la transition énergétique et écologique. Revenant à la remarque proposée, les travaux du PLUI-h ont bien été l'occasion d'interroger les élus sur les possibles implantations de panneaux photovoltaïques mais jugés dans un premier temps, s'ils étaient imposés, comme un potentiel frein au développement économique. L'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments d'activités économiques sont autorisés dans le règlement.	OAP - règlement
3	Comme vu précédemment, le confortement de l'agriculture ne semble pas évident au vu des consommations de terres agricoles sur certaines communes, et décevant sur la palette paysagère : il ne suffit pas de prévoir des haies, mais il faut également mesurer les impacts des OAP sur celles existantes, et donner les moyens de plantation des haies champêtres projetées . D'autre part, les OAP lisières urbaines oublient certaines urbanisations.	Le projet de PLUI-h restitue 365 ha aux espaces naturels et agricoles en comparaison aux développements proposés dans les documents d'urbanisme en vigueur sur 18 communes lors de l'arrêt du PLUI-h. La consommation des espaces agricoles et naturelles sera ainsi moindres. Aucun outil n'existe dans le PLUI-h pour atteindre cet objectif de mesure d'impact des OAP sur les haies existantes. Ces haies existantes au regard de leurs enjeux écologiques ou paysagers sont protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le suivi-évaluation du PLUI avec les indicateurs proposés est un des éléments de mesures. Quant à l'OAP lisière urbaine, sa méthode est explicitée dans le dossier des OAP et n'a pas pour objet d'inclure l'ensemble des habitats isolés car traitant des espaces entourant les limites d'urbanisation actuelles et à venir.	pas de modifications nécessaires
Les OAP à vocation d'habitat			
4	Les orientations d'aménagement à vocation d'habitat sont parfois peu renseignées . Pour certaines OAP, les schémas sont très succincts malgré la superficie importante de certaines OAP. On peut se demander quel est l'intérêt de faire de telles OAP sans plus d'intention ? - CHARRON - OAP n°3 - rue du bas de la Roche (48831 m2) - ST JEAN DE L. - OAP n°4 - rue St Jean (7424 m2) - VILLEDoux - OAP n°1 rue du rocher (44907 m2)	Les OAP dans leur partie graphique restent assez simples, car à ce stade pré-opérationnel et en l'absence de connaissances plus approfondies sur le contexte (études géotechniques, prise en compte du risque...), il serait dommageable de trop détailler ces schémas opposables aux tiers. Aussi, des principes d'aménagement plus détaillés figurent au niveau de la partie écrite de ces OAP, afin de garantir une certaine qualité d'aménagement. Les deux parties des OAP tant écrites que graphiques doivent être intégrées concomitamment dans la construction des projets d'aménagements d'ensemble. Toutefois, certains secteurs à enjeux ont été travaillés avec le CAUE, lors de sessions de travail et approfondis avec les élus.	OAP
5	Certaines OAP sont le prolongement d'une extension de l'urbanisation au gré du parcellaire . Est-on vraiment en train de construire des quartiers à vivre ou bien des zones « dortoirs » ? Un schéma global est à construire dans ces cas. - ANDILLY - OAP n°4 rue des moulins et rue de Bel Air - LA GREVE SUR LE MIGNON - OAP n°1 rue des érables - découpage dans la zone agricole malgré un éloignement des équipements et commerces.	La localisation de ces 2 zones 1AU en extension de bourg participe au choix de développement des élus pour leur commune, en tenant compte de leur connaissance du terrain des enjeux environnementaux, paysagers, fonctionnels et techniques (présence des réseaux, maîtrise du foncier...). Il n'y aura pas de changement de zonage sur ces deux secteurs.	pas de modifications nécessaires
6	D'autres OAP semblent être éloignées ou déconnectées des polarités du bourg : il serait pertinent d' assurer des circulations douces notamment pour réduire la distance et l'usage des véhicules , ce qui est d'ailleurs conforme au PADD, axe 2, orientation 1. - MARANS - OAP n°5 du vieil ormeau : en plus d'une liaison interne, il semble important de créer une continuité pour les déplacements doux entre ce secteur isolé, et le centre-ville. - NUAILLE - OAP n°1 - chemin du cimetière : pas de lien avec le bourg – prévoir de relier ce secteur avec les équipements et les lotissements voisins. - NUAILLE - OAP n°3 - rue de St Sauveur : il aurait été pertinent d'assurer une continuité bâtie le long de la rue de St Sauveur et d'exiger un front urbain à l'alignement de la rue.	Des emplacements supplémentaires ne peuvent pas être mis en place pour créer des liaisons douces comme proposés, ce qui nécessitant une finalisation effective du schéma vélo communautaire. Ces OAP ont été ré-étudiées avec la commune de Nuaille sur la faisabilité de ces remarques techniques avec le CAUE17. Concernant l'OAP de Marans citée, le positionnement des élus a été de supprimer la zone 1AU, au regard d'un développement de l'habitat au Sud de la commune jugée inappropriée - (Cf. ci-dessous).	OAP, prescriptions, RP

N°	Avis AR PREFECTURE	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces
017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE Reg. le 21/05/2021			
7	<p>Des OAP présentent une surface excessive à l'échelle de la commune et de la configuration urbaine.</p> <p>- ANGLIERS - OAP n°1 Rue du Moulin (7,3 ha) : Excessif au regard de l'extension du bourg réalisée depuis environ 10 ans et toujours en cours. Le franchissement à l'ouest de la RD109 (route de Vérines) ne pourra pas être intégré d'un point de vue paysager.</p> <p>- COURCON : 12,1 ha sur l'ensemble de la commune – alors que le taux de logements vacants est important et que des opérations d'ampleur sont déjà en cours.</p> <p>- FERRIERES : 5,7 ha en logement (+ 8,2 ha en zone économique, auxquels s'ajoutent les zones 2AU...) : les OAP sont peu détaillées, notamment sur le traitement des lisières (avec la zone agricole pour la n°4, qualification de l'entrée de ville pour l'OAP n°2).</p>	<p>Les surfaces des OAP sont issues du calcul de la production de logements, émanant de l'application d'un taux de croissance démographique. En effet, l'accueil de population est calculé selon le taux de croissance démographique décliné en production de logements, en un premier temps celle-ci doit être opérée en densité urbaine et dans un second temps en extension urbaine, telles que le montrent les OAP mises en évidence.</p> <p>L'OAP citée pour la communes d'Angliers a été approfondie pour une bonne prise en compte des remarques techniques du CAUE17, l'OAP de Courçon n'amenant pas d'éléments techniques supplémentaires et celle de Ferrière non plus. Au regard de la remarque sur la surface excessive des OAP sur Ferrières notamment, il serait procédé à la suppression de 0,69 ha, sur la zone 1AU Rue de la Croix de Paille (OAP2).</p>	OAP, RP
8	<p>Dispositions écrites communes aux OAP :</p> <p>A - Trame viaire : incitation pour que les nouvelles opérations soient bien en cohérence avec le réseau viaire existant, ou bien avec le maillage, assurer les continuités écologiques... Ce sont de bonnes initiatives, mais pas toujours appliquées dans les OAP sectorielles.</p> <p>- ST SAUVEUR - OAP n°1- rue du Stade : pas de lien avec le lotissement situé à l'est, entrée de zone sans lien avec la rue du Moulin Corneau</p> <p>- LE GUE D'ALLERE - OAP n°1 et 2 - la proximité entre les 2 OAP ainsi que leur configuration par rapport au chemin qui les sépare, de même qu'un principe de liaisons douces aurait été pertinent au regard de l'emplacement des équipements. La densité présente un contraste fort avec l'existant.</p> <p>- ANDILLY – OAP n°3 rue du grand Moulin : il aurait été intéressant d'élargir le secteur rue du Grand Moulin de manière à requalifier une des entrées principales de la Commune, en symétrie avec l'autre côté de la rue, et d'utiliser l'intersection existante avec la rue des Noues. Une intégration paysagère est indispensable dans cette plaine agricole peu avenante.</p> <p>Pas de position ferme sur le stationnement (géré à la parcelle ou en poche). Des illustrations sur les poches de stationnement auraient été bénéfiques.</p>	<p>Si des incohérences existent au niveau des connexions avec la trame viaire, elles ont été supprimées.</p> <p>- OAP 1 Saint Sauveur : pas de modification</p> <p>- OAP 1 et 2 Le Gué d'Alléré : ce chemin qui les sépare est privé. Il est compliqué de pouvoir y répondre favorablement. Toutefois, le permis d'aménager a été accordé pour l'OAP 1 et les permis de construire commencent à être délivrés. Un cheminement piétonnier existe comme présenté dans l'OAP avec une sortie sur le chemin communal. La liaison pourrait être effectuée par cet aménagement, cela sera étudié. La densité présentée correspond à la densité de logements à produire d'après le SCOT du Pays d'Aunis.</p> <p>- OAP 3 Andilly, le secteur d'extension a été souhaité en connexion avec la Rue des Groies, en prenant appui sur la rue St Nicolas qui sera étendue. Au regard d'une remarque du Département, l'intersection avec la Rue des Noues est bien utilisée et l'intégration paysagère est assurée par la haie à créer.</p> <p>Ces OAP n'ont pas été ré-étudiées avec le CAUE 17. Quant au stationnement, des illustrations sont ajoutées pour expliciter les attentes.</p>	OAP, RP
9	<p>Dispositions écrites communes aux OAP</p> <p>B- Habitat / C- Topographie / D- Intégration environnementale / E- Intégration paysagère et traitement des franges urbaines : ces thématiques sont timides et peu exigeantes au regard de notre époque et des impacts qu'elles engendrent. L'utilisation de matériaux qualitatifs, l'énergie et l'imperméabilisation des sols entre autres, représentent des enjeux forts, et mériteraient d'être appuyés. Aussi, ces 3 points seraient plus accessibles et mieux compris en étant abondamment illustrés. Ces notions d'intégration paysagère, de typologie bâtie, sont des notions très visibles qui pourraient être complétées par des images de référence. Les exigences demandées dans les documents réglementaires ne sont pas à la hauteur des ambitions portées dans le PADD en matière de transition énergétique.</p>	<p>Des images de référence ne sont pas ajoutées pour les points évoquant l'utilisation de matériaux qualitatifs, l'énergie et l'imperméabilisation des sols, l'intégration paysagère et les typologies bâties, car ces dernières apparaissent bien. Ces enjeux de matériaux, d'intégration environnementale et paysagère ont été abordés et les choix politiques se sont portés sur un degré d'orientations tel que présenté dans les dispositions écrites des OAP. Il n'est pas apporté de compléments particuliers, sauf des précisions de définition attendues dans le règlement écrit.</p>	OAP
10	<p>F - Opérations pilotes : Quelles sont-elles ? Y a-t-il des échanges particuliers entre opérateurs et service instructeur pour assurer une bonne transmission des attentes ?</p> <p>Pour ces opérations spécifiques, il serait intéressant d'augmenter le niveau d'exigences afin d'en faire un exemple pour le territoire (cf PADD, Axe 1, orientation 2). Des notions nouvelles comme le coefficient de pleine-terre, les énergies renouvelables sont abordées de façon succincte et méritent plus de détails et/ou un accompagnement soutenu.</p>	<p>Les orientations écrites propres à chaque secteur d'OAP sectorielle indiquent quels sont les secteurs qui devront respecter les dispositifs des opérations pilotes ; il s'agit en l'occurrence des OAP 3 Andilly - OAP 1 Marans et OAP 2 Courçon et maintenant Angliers. Pour ces opérations, les exigences sont renforcées dans les orientations écrites du dossier OAP. Leur localisation est précisée dans ce chapitre.</p>	OAP
L'OAP Thématique : lisières urbaines			

N° Avis AR PREFECTURE 017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE Reg. le 21/05/2021	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces
<p>11 On remarque que certaines urbanisations isolées ne sont pas concernées par les lisières urbaines, or leur isolement induit un impact fort sur le paysage. Pourquoi ne pas les avoir entourées pour préserver les haies existantes qui les dissimulent aujourd'hui ? Aussi, pourquoi ne pas ajouter les fermes isolées, certaines d'entre elles ne présentant aucune mesure d'intégration paysagère ?</p> <p>ANDILLY : rue du château Musset, Les Mottes, hangar route de Rehon à Serigny, les Transues, près de la déchetterie</p> <p>ANGLIERS : Plaisance, le fief des Rochères et autres fermes à l'ouest du bourg, fief du moulin Boutillon, la Bertandière.</p> <p>BENON : fermes situées entre le bourg et la roulière (chamb. d'hotes, Gaec Poupard)</p> <p>CHARRON : implantations le long de la route de Villedoux</p> <p>LA GREVE S/MIGNON : ferme allée de Villeneuve isolée au sud du bourg</p> <p>LA LAIGNE : Beaulieu rue du Moulin de Crêpé</p> <p>LA RONDE : L'angle d'oie + implantation sur abords canal de la banche</p> <p>ST JEAN DE L. : Terrier Quoy et Bois Rimbart</p> <p>ST SAUVEUR : Fief chevri le long de la RD115, lisière entre RN11 et cross + Isobox</p> <p>Un accompagnement pourrait être proposé aux propriétaires ou habitants afin de les sensibiliser et les inciter fortement à développer une biodiversité riche et une intégration dans le paysage.</p>	<p>L'OAP lisières urbaines a été tracée autour des zones U et AU et non pas autour de toutes les constructions y compris celles isolées au sein des zones N et A. Il a été identifié et ajouté des haies supplémentaires à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau de ces franges de bâtiments.</p> <p>Cette OAP pourrait amener en parallèle du PLUi un accompagnement nécessaire pour la sensibilisation des tiers et agriculteurs sur l'intégration paysagère du bâti, et le CAUE17 pourra en être un des acteurs.</p>	<p>Règlement, OAP, prescriptions</p>
<p>Les OAP à vocation économique</p>		
<p>12 Nous constatons que l'OAP spécifique pour les zones d'activités économique n'est pas suffisante pour mettre en œuvre certaines orientations du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Mener la transition du territoire vers un développement économe en espace et innovant pour répondre aux nouveaux besoins des habitants et des acteurs de l'économie et de l'emploi. » Axe 1, orientation 1 - « Organiser les extensions urbaines en continuité des espaces urbains existants afin de lutter contre l'étalement urbain. » Axe 1, orientation 2 - « Valoriser, maintenir et augmenter la capacité d'accueil des activités existantes par leur densification. » Axe 2, orientation 1 - « Axer les nouvelles actions sur la qualité de l'image des ZAE : intégration architecturale et paysagère des bâtiments économiques, comme étant un vecteur de valorisation des activités qui s'y exercent. » Axe 2, orientation 1 - « Encourager l'équipement de panneaux photovoltaïques sur les toitures des entreprises et bâtiments publics » Axe 3, orientation 1 - « Réduire la consommation de terres agricoles. » Axe 3, orientation 2 	<p>L'objectif étant de rapprocher l'emploi de l'habitat, des besoins d'extensions de zones d'activités (ZA) sont nécessaires et le travail de densification des ZA a été élaboré et se trouve dans les justifications du rapport de présentation. La qualité des ZA trouve écho dans les orientations écrites de l'OAP selon les souhaits politiques.</p> <p>Il est aussi important de rappeler que plusieurs partenaires dont l'Etat se sont exprimés fortement sur les réels besoins économiques du territoire. Les réponses à ce point sur les besoins en développement économique se trouvent dans les réponses apportées à l'avis de l'Etat - points 5 et 7.</p>	<p>cf avis de l'Etat</p>
<p>13 Ainsi, il semble préférable d'étendre une zone existante plutôt que de créer une nouvelle zone. Certains secteurs dédiés au développement économique sont excessifs.</p> <p>ANGLIERS : la consommation d'espace agricole est excessive et n'est pas compréhensible pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - consommation d'espace agricole sans implantations préalables. - emplacement à quelques kilomètres de plusieurs secteurs d'activités, très développés : Usseau et Loiré à l'ouest, et Ferrières à l'est. - mitage dans le paysage de marais encore vierge d'installations artisanales ou économique. - zone générant un reliquat agricole en périphérie difficilement cultivable. - commune dite « de proximité » (au PADD) où le développement pressenti s'oriente vers l'habitat, le développement économique étant réservé aux pôles émergents. <p>FERRIERES / ST SAUVEUR : même si cette unité est considérée comme un pôle émergent à conforter, la somme des zones à urbaniser (1AU et 2AU) est conséquente. On ne perçoit pas de mesure de densification de l'occupation, de mutualisation des zones de stationnement, ou autres mesures pour optimiser la consommation d'espace. Certains zonages (comme l'OAP n°2 du four à chaux) ne semblent pas être respectueux des zones agricoles.</p> <p>MARANS : est-il indispensable de consommer +10 ha supplémentaires sur les zones agricoles (en extension, défigurant les entrées de ville) compte-tenu des friches existantes et de l'habitat vacant (possibilité de restructuration urbaine de certains secteurs très délabrés) ?</p>	<p>Cette remarque rejoint la précédente en insistant sur un développement excessif des ZA.</p> <p>Au premier point sur la nécessité de densifier au lieu de créer de nouvelles zones d'activités, un nouveau positionnement pour tenir compte des remarques de plusieurs partenaires dont l'Etat a permis de supprimer les créations de zones d'activités prévues initialement (Angliers et St Ouen au Breuil).</p> <p>Les éléments de densifications des ZA sont également actualisés zone par zone permettant de connaître avec exactitude les surfaces mobilisables en densification.</p> <p>Pour Ferrières, (et les autres ZA d'ailleurs), en ce qui concerne les mesures de densification, les règles en zone UX et 1AUX et leurs secteurs sont assouplies pour permettre la densification (hauteur, implantation, emprise au sol...). Pour Marans, il devrait y avoir une adaptation de l'extension de la ZACOM sur le zonage, réduisant ainsi son emprise, pour ne correspondre uniquement à l'extension de la ZACOM prévue au DAC.</p> <p>Les réponses à ce point sur les besoins en développement économique se trouvent dans les réponses apportées à l'avis de l'Etat - points 5 et 7.</p>	<p>cf avis de l'Etat</p>

N° Avis AR PREFECTURE 017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE Reg. le 21/05/2021	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces
<p>14 On remarque enfin qu'un certain nombre de zones d'activités d'Aunis Atlantique sont peu qualitatives, au regard de la qualité des espaces, des lisières et leur intégration dans l'environnement. L'attractivité du territoire passe aussi par l'intégration paysagère des zones d'activités.</p> <p>Les traitements communs à toutes les OAP économiques (stationnements, espaces publics, clôtures...) sont peu exigeantes. Aussi, dans le cas d'extension de zone, il serait intéressant de mener une réflexion globale de requalification des espaces publics et des clôtures sur l'ensemble de la zone.</p>	<p>Au-delà des OAP sectorielles, l'OAP thématique "lisières urbaines" est aussi là pour préserver les éventuelles haies présentes en frange. Un programme de requalification urbaine est à l'oeuvre par exemple sur la zone commerciale de l'Aunis à Ferrières et un aménagement de la signalétique est également en cours. Il est proposé d'étendre les prescriptions générales liées aux zones d'activités pour leur intégration paysagère.</p>	<p>OAP, zonage</p>
<p>Remarques sur le règlement écrit</p>		
<p>15 Sur le Lexique :</p> <p>p 5 : définition de l'«architecture traditionnelle / maison saintongeaise» : indiquer que celle-ci est de plain-pied est réducteur, car un grand nombre, sinon la majorité des constructions de centre-bourg sont traditionnellement en R+1 : il conviendrait donc d'indiquer « de plain pied ou R+1 ».</p> <p>p 6 : définition « construction nouvelle » : quid des piscines (qui sont des constructions) ?</p> <p>p 6 : définition « alignement » : quid des voies privées (lotissement ou division via PA)?</p> <p>P 6 : définition « limites séparatives » : un alignement sur voie privée est-il considéré comme une limite séparative ?</p>	<p>Ces définitions sont complétées.</p> <p>Il faudra revoir les définitions de l'alignement car elle n'englobe pas l'éventail des possibles des articles 4.2 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES. Il sera proposé de prévoir la définition suivante : l'alignement est la délimitation entre une voirie publique ou privée et une parcelle ou une unité foncière privée.</p>	<p>lexique</p>
<p>16 Sur le règlement des zones :</p> <p>p 24 et autres zones : usage des sols : article 2 : interdites : l'article ne prend pas en compte d'autres façons d'habiter qui sont soit déjà présentes (les yourtes à La Grève sur Mignon) ou émergentes (mini-maisons dites Tiny houses, - une déjà présente à Luché / St Jean de Liversay) qui sont une réponse à une problématique de logement à faible coût pour célibataires ou jeunes couples avec peu de ressources. Seul le zonage Ni (en forêt de Benon) permet ce type d'habitat, pour un projet bien spécifique.</p>	<p>Les articles 2 interdisent (en zone U, 1AU, A et N) ou non (en zone UE, en UX, US et UT uniquement pour les résidences démontables), les HLL et les résidences démontables. Un positionnement politique ne s'est pas fait en leur faveur, il conviendra de réinterroger les règles losr d'une modification du PLUi-h. Toutefois, un STECAL serait préférable pour maîtriser ces implantations, hors cadre de l'architecture locale, particulièrement pour les yourtes.</p>	<p>règlement, zonage, RP</p>
<p>17 Sur le règlement des zones :</p> <p>p 26 : U5-11 (et autres zones) : les notions « d'intégration harmonieuse » sont très difficiles à définir : qui jugera de cette harmonie ? De même, en U5.1-2, quelle « atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des cones de vues à préserver » des chassiss de toit ou des baies vitrées peuvent-ils porter ? Il serait plus clair d'indiquer « non visibles depuis l'espace public » par exemple. Mais ce positionnement n'est pas compatible avec une possibilité d'architecture contemporaine.</p>	<p>Ces notions sont précisées pour amenuiser l'interprétation possible en tenant compte des conseils techniques du CAUE17.</p>	<p>lexique</p>
<p>18 Sur le règlement des zones :</p> <p>p 26 : U5-1.2 (idem sur les autres zones) : enduit : recommandé « gratté fin » compte tenu du climat océanique.</p>	<p>Ce point est modifié tel que proposé.</p>	<p>règlement</p>
<p>19 Sur le règlement des zones :</p> <p>p 31 : zone Ux : dans les petites communes, le seuil minimum de 400 m2 SP semble difficile à franchir pour du petit artisanat, qui devra se rabattre sur les zones U, avec le risque de nuisances sonores vis-à-vis des logements. Ce seuil devrait plutôt être appliqué en Uxai.</p>	<p>Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) identifie que toutes les centralités urbaines principales et secondaires et tous les centres-bourg du territoire peuvent accueillir des commerces de détail de proximité de moins de 300m² de surface de vente, soit 400m² de surface de plancher. La règle écrite du PLUi-h sera vérifiée en ce sens en zone U et UX. Ce seuil ne pourra pas être modifié car il est déterminé par le DAC.</p>	<p>pas de modifications nécessaires</p>
<p>20 Sur le règlement des zones :</p> <p>p 44 : 1AU : obligations de stationnement : 0.5 à 1 place visiteur par logement créé en « densification de l'habitat », en locatifs sociaux ou OAP sectorielles : va à l'encontre des économies de surfaces imperméabilisées souhaitables...</p>	<p>Ce point sur les obligations de stationnement a été largement et vivement débattu en assemblée, avec l'enjeu de densification. Ce point est rappelé sans positionnement politique favorable.</p>	<p>pas de modifications nécessaires</p>
<p>21 Sur le règlement des zones :</p> <p>p 61 : N4-5 : si l'on doit construire des serres maraîchères de 500 m2 d'emprise au sol totale en zone naturelle, pourquoi ne pas passer cette zone en A ?</p>	<p>Les serres maraîchères s'installent dans des secteurs qui correspondent plus à la zone N, à savoir des zones proches des cours d'eau. Toutefois, les bâtiments agricoles sont bien autorisés en zone A et les serres correspondent bien à des bâtiments agricoles.</p>	<p>pas de modifications nécessaires</p>
<p>22 Sur le règlement des zones :</p> <p>p 62 : N5-1-2 : bardages ou toitures ou revêtements des constructions agricoles : comment juger que les matériaux soient « adaptés à l'environnement » ?</p>	<p>Ces notions sont précisées dans le règlement écrit.</p>	<p>règlement</p>
<p>23 Sur le règlement des zones :</p> <p>p 76 : STECAL zone N : retrait minimum de 1m des limites séparatives : dans ce cas, la façade devra être complètement aveugle, afin de respecter le code civil (recul minimum : 1.9m).</p>	<p>Il s'agit d'un retrait minimal permettant de respecter les obligations réglementaires de prospect pour les STECALs. L'application du Code Civil est indépendant de l'application du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>pas de modifications nécessaires</p>

N°	Avis AR PREFECTURE	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du	Pièces
017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE	Reg. le 21/05/2021	PLUi-h	
Remarques sur le règlement graphique			
24	Sur les cartes au 5000e , il serait souhaitable d' indiquer le nom des communes , ce qui éviterait de se reporter à chaque fois au plan global.	Ce point est pris en compte.	zonage
25	<p>Carrières en Nenr</p> <p>Andilly-Sérigny : il s'agit d'un terrain en friche, très surélevé par des remblais, par rapport à la RD137. Il est bordé au Sud et à l'Est par une haie champêtre qu'il serait conseillé de préserver (elle l'est seulement au Sud). Un nivellement du terrain pour se remettre au niveau des routes serait souhaitable, afin que les effets de réverbération des panneaux n'impactent pas les voies.</p> <p>Taugon : le site est à cheval sur deux terrains séparés par l'impasse de la Vinette. La partie Nord est située sur un paysage ouvert (impact sur le paysage ?). Le tiers de la partie Sud est constitué d'un boisement (arbres de haute tige ?) longeant un étang. Quel serait l'impact d'un défrichage sur ce site ? Aucun élément dans les OAP.</p>	<p>Une intégration paysagère et environnementale du site d'Andilly est prévu dans l'OAP. Ce site a fait l'objet d'une étude Loi Barnier.</p> <p>En ce qui concerne Taugon, une insertion paysagère est ajoutée sur les documents graphiques par le biais de L151-23 du Code de l'Urbanisme. La commune préconise plutôt une plantation de haies autour du STECAL afin de limiter l'impact visuel qu'un défrichage/déboisement. Toutefois, le projet n'ayant donné lieu à aucune étude de faisabilité à ce jour, il ne pourra être que louable de prévoir des orientations paysagères fortes avec appui du CAUE17.</p>	prescriptions

MODIFICATIONS DU PLUI-H SUITE A L'AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2019

N° Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	Pièces
1	L' analyse de la consommation d'espace devrait porter sur les 10 années précédant l'approbation du PLUI-H, soit à minima 2009-2019.	<p>Cette analyse est actualisée comme l'Etat l'a également souhaité et telle qu'elle figure dans les réponses à l'avis de l'Etat au point 2.</p> <p>cf avis de l'Etat</p>
2	La densité moyenne de logements des opérations en extension et en intensification, certes en adéquation avec les objectifs du SCoT de 2012, sont peu ambitieuses au regard des enjeux actuels de densification des centres-bourgs et de réduction de la consommation foncière.	<p>Ce point est retravaillé tel qu'il figure dans les réponses à l'avis de l'Etat aux points 4 - 6 -14 et 16.</p> <p>cf avis de l'Etat</p>
3	La production neuve de logements en accession et social semble cohérente et en lien avec la politique volontariste de réhabilitation du parc existant.	<p>Cette remarque n'amène pas de réponse.</p> <p>pas de modifications nécessaires</p>
4	La stratégie d'accueil d'emplois au plus près des habitants est cohérente avec celle de la CdA qui a cherché à rapprocher la production de logements au cœur de l'agglomération où se concentrent les emplois.	<p>Cette remarque n'amène pas de réponse.</p> <p>pas de modifications nécessaires</p>
5	Pour une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle , le règlement doit préciser le débit de fuite maximal autorisé dans le réseau.	<p>Cet élément est ajouté dans le rapport de présentation. Il s'agit de 3 l/s/ha d'après le SDAGE Loire-Bretagne. 2016-2021.</p> <p>règlement</p>
4	Une harmonisation des méthodes et des outils devrait être réalisée entre les territoires voisins concernant la trame verte et bleue , mais aussi à l'échelle du SCoT.	<p>Cette remarque n'amène pas de réponse compte tenu de l'avancée actuelle du PLUI-h Aunis Atlantique et de l'approbation des deux PLUI-h voisins. Une harmonisation à l'échelle des 3 intercommunalités pourra être réalisée dans le cadre de l'élaboration du futur SCOT La Rochelle-Aunis.</p> <p>pas de modifications nécessaires</p>
5	Le diagnostic agricole reste insuffisamment détaillé.	<p>Il est difficile d'appréhender les éléments manquants en l'état de la remarque. La Chambre d'Agriculture n'a pas pu compléter son diagnostic pour autant relevé qualitatif par l'Etat.</p> <p>pas de modifications nécessaires</p>
6	Les documents de planification urbaine, aux échelles régionales et communautaires devraient être mis en cohérence pour ce qui concerne le volet routier, et notamment sur la notion d'emplacement réservé pour l'ex A 831 .	<p>Conformément à l'avis du Département, cet emplacement réservé est retiré - Cf. Avis du Département au point 42.</p> <p>Prescriptions, RP</p>



**MODIFICATIONS DU PLUI-H SUITE A L'AVIS DE LA CDPNPS LORS DE L'ARRET DU PROJET DE
PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2019**

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
1	Nouveaux bois classés en EBC au titre du L121-27 : avis favorable sur les nouveaux classements proposés. Il manque toutefois une analyse plus large des éléments boisés linéaires ainsi qu'une explication sur le lien entre la trame verte et bleue (dont une carte est proposée dans le dossier) et les propositions faites.	Le premier point n'amène pas de réponse particulière. Les deux propositions ont été étudiées - Cf. réponses aux points suivants ci-dessous.
2	Suppressions et réductions d'emprises des EBC du POS de 1983 : avis défavorables sur le déclassement de l'EBC 1 du secteur 1 (Les espaces proches du rivage) - l'adaptation de l'EBC 1 existant, le déclassement de l'EBC 2, l'adaptation d'un EBC existant du secteur 2 (Est du bourg Chapon) - l'EBC du secteur 3 Sud-Est du bourg et l'EBC du secteur 4 à l'Est de la commune, le long de canaux. Une réflexion globale plus précise sur la problématique des éléments boisés linéaires paraît nécessaire pour s'assurer que ceux constituant des espaces boisés significatifs sont bien en EBC.	Ces avis défavorables de déclassement ou d'adaptation des espaces boisés visés ont été étudiés et la proposition a été retenue d'identifier au titre du L151-23 du code de l'urbanisme des espaces boisés linéaires pour les protéger, sans pour autant les classer en EBC. Toutefois, il est rappelé que les EBC ont été identifiés dans les années 1980 lors de l'élaboration du Plan d'Occupation du Sol et servent aujourd'hui de référence, devenue caduc depuis.
3	La question posée à la commission des sites est de savoir si les espaces boisés les plus significatifs de cette commune littorale ont bien été protégés au titre des espaces boisés classés dans le PLUi-h. Concernant les boisements surfaciques, la réponse est oui.	Cette remarque n'amène pas de réponse particulière.
4	Par contre, la réponse n'est pas si évidente concernant les espaces linéaires qu'il s'agisse de haies, d'alignements d'arbres ou de ripisylves. Il est difficile de confirmer l'analyse proposée dans le dossier que ces " <i>linéaires ... ne sont pas significatifs au sens de la loi et ne représentent pas d'intérêt particulier</i> ". Le PLUi-h prévoit le déclassement systématique des quelques éléments linéaires existants protégés actuellement au titre des EBC et l'absence de classement nouveau d'éléments boisés linéaires. Il propose par contre différents outils de protection de ces éléments au travers d'OAP ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, identifiant les éléments de patrimoine à préserver, dont les haies ripisylves et réseau bocager. Une analyse plus précise du PLUi-h met toutefois en évidence que cette identification reste partielle. Ainsi, de nombreux éléments linéaires ne bénéficient d'aucune protection. Un travail reste à faire sur l'identification des éléments boisés linéaires et la proposition d'une protection adaptée (soit en EBC significatifs au titre de la loi littoral, soit en EBC classiques, soit avec d'autres outils), afin de mettre le PLUi-h en cohérence interne (par rapport à son PADD - réflexion à élargir sur les communes non littorales) et en cohérence avec la loi littoral.	Au regard de l'étude complémentaire à apporter suggérée par la commission des sites, des espaces linéaires de haies ont été protégées au titre du L151-23 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur protection : à l'extérieur des chemins de halage le long du canal de Marans à La Rochelle en rappelant que dans le côté intérieur, la protection est assurée par le L151-23 des cours d'eau et ripisylve, le long du canal maritime et ponctuellement sur la commune. Ainsi, ce point amène à avoir une cohérence de la protection des EBC à l'échelle de la CdC mais aussi avec le territoire voisin de la CdA La Rochelle.

LE 23 OCTOBRE 2019

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLU-H	Pièces
1	<p>Rapport de présentation - Justificatifs analyse consommation - 2_Evaluation environnementale p 59 : il semble qu'il y ait une erreur au niveau de la surface du plan de zonage couverte par les zones N et A. Est-ce qu'elles représentent 86 ou 96 % de la surface totale du territoire? De même, une erreur de frappe a dû se glisser p 63 dans le numéro d'article en bas de page (« L1451-23 »).</p>	<p>Il s'agit bien de 96%. L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est celui dont il est question, cela est modifié puisque les surfaces ont été modifiées.</p>	RP
2	<p>OAP p 9 et 10 - OAP «Lisières urbaines »</p> <p>1. vous indiquez une liste des essences (« palettes végétales ») qui sont préconisées pour les plantations. Or, p97 de la partie Justificatifs_Analyse consommation du rapport de présentation, vous écrivez que cette OAP « permet de réglementer les haies et boisements non réglementés par les OAP sectorielles ou par le règlement ». J'attire votre attention sur le fait que pour les bois et les forêts, il existe déjà un arrêté régional qui fixe la liste d'espèces et de matériels forestiers de reproduction éligibles aux aides de l'Etat sous forme de subvention ou de crédit d'impôt pour le boisement et le reboisement. Je préconise de préciser que la liste que vous proposez est valable pour les alignements et les haies... mais pas pour les boisements.</p> <p>2 - vous mettez en évidence le risque de maladie sur le frêne : la chararose. Vous indiquez que « les plantations devront être limitées ». Il est déconseillé par le Département Santé des Forêts du Ministère de l'Agriculture de planter cette essence que ce soit en boisement ou pour constituer des haies.</p>	<p>1 - Cette liste figurant dans l'arrêté régional évoqué par le CRPF impacte les subventions mais n'a rien d'obligatoire et n'est donc pas opposable au PLU-H. De plus, la liste proposée dans l'OAP est de l'ordre de la préconisation et il est bien précisé qu'il s'agit d'une liste non exhaustive. Il n'y a pas de changement apporté.</p> <p>2 - L'idée est de continuer à planter du frêne afin de tenter de maintenir la présence de cette essence emblématique du territoire, mais en effet il faut limiter sa plantation. Il est précisé de ne pas en planter de façon monospécifique en boisement et surtout en création de haie.</p>	OAP
4	<p>OAP p 11 - OAP "Lisière urbaine"</p> <p>Vous classez le Robinier faux-acacia parmi les « espèces invasives avérées», le Chêne rouge parmi les « espèces invasives potentielles » ainsi que les Erables plane et sycamore parmi les « espèces invasives à surveiller». Vous trouverez joint à ce courrier la liste de l'Union Européenne des espèces exotiques envahissantes datant du 25 juillet 2019 et ces essences n'en font pas partie. Je recommande de supprimer ces essences de la liste des espèces invasives.</p>	<p>Une analyse plus locale a été faite à propos des Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) à partir de la "Liste provisoire des Espèces exotiques envahissantes de Poitou-Charentes" datant de 2015 et des listes des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire (région limitrophe) datant de 2016 et de 2019. C'est d'après ces documents que ces listes d'essences interdites ont été établies. Le Robinier est une EEE avérée dans les 2 régions. Le Chêne rouge est une EEE potentielle en Poitou-Charentes, l'érable plane une EEE à surveiller en Poitou-Charentes, et l'érable sycamore potentielle est à surveiller. Ces espèces sont maintenues dans la rubrique proposée initialement.</p>	OAP
5	<p>Règlement graphique planche 5D3 : le Bois de Nuailé d'Aunis d'une surface de près de 20 hectares est classé en EBC au titre de l'article L113-1. Nous n'avons pas identifié au sein des documents de justification permettant de comprendre ce classement. Or, d'après l'Arrêté Préfectoral de la Charente-Maritime du 18-11-2004, tout défrichement dans un massif de plus de 1 ha est soumis à autorisation de la DDT. Dans ce cadre, nous conseillons d'éviter un sur-classement des boisements déjà protégés par une réglementation existante. Plus particulièrement, nous recommandons de réserver le classement EBC aux éléments remarquables susceptibles d'être défrichés sans l'autorisation de l'administration : arbres isolés, haies et îlots boisés de moins de 1 ha.</p>	<p>L'EBC était existant au PLU de la commune de Nuailé et a été reporté au PLU uniquement pour la partie boisée au Nord de la RN11 selon le souhait de la commune. Ce choix est précisé dans le document des justificatifs.</p>	RP
6	<p>Règlement graphique planche 5D5 : j'attire votre attention sur le fait que le classement de l'emplacement réservé n°38 n'est pas forcément compatible avec le classement en EBC. En effet, tout changement d'affectation de cette zone deviendra alors impossible et cela risquerait de bloquer les projets d'aménagements potentiels.</p>	<p>Cette remarque se situe sur la commune de Courçon et concerne l'ensemble boisé près de la Vallée d'Aulne et l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace paysager. L'EBC est maintenu et l'emplacement réservé modifié dans son intitulé et remplacé par "espaces verts". L'objectif est que la commune en soit propriétaire pour préserver en l'état le bois. Aussi, les emplacements réservés et les protections au titre de L151-23 ou de L113-1 du Code de l'urbanisme seront passés en revue pour éviter les chevauchements.</p>	prescriptions
7	<p>Règlement écrit p 21 : il est écrit que « les clôtures implantées en limite avec les zones naturelles (N) ... devront être doublées de haies vives composées d'essences locales... ». En gestion forestière, afin d'assurer la réussite de certains boisements, la mise en place d'une clôture à 2 m est souvent indispensable (protection contre les dégâts de gibier). Il semble donc peu pertinent d'appliquer une hauteur maximale de 1.80 m et le doublage par une haie vive dans ce cas de figure. Je vous invite à intégrer cette spécificité dans votre règlement.</p>	<p>Toutes les zones N ne correspondent pas à des boisements, nombre d'entre elles correspondent plutôt à des espaces de marais. Ainsi, la disposition citée liée à la gestion forestière ne concerne pas la majorité des zones N. Mentionner cette spécificité risque d'alourdir le règlement, il est ainsi proposé de ne rien changer.</p>	pas de modifications nécessaires
8	<p>Règlement écrit p 58, 59 et 63 : les nouvelles constructions relevant de la destination exploitation forestière sont autorisées en zone Np uniquement. Comment justifiez-vous qu'elles ne soient pas également admises en zone N ?</p>	<p>Tous les massifs boisés d'importance (commune de Benon notamment) sont classés en Espace Naturel Sensible (ENS par le Département) et ont donc été zonés en Np. Les boisements de moindres importances souvent liés à des espaces de marais sont principalement en zone N. Il sera étudié à nouveau la nécessité d'autoriser pour ces petits massifs boisés les nouvelles constructions relevant de la destination exploitation forestière (pour référence, les plus gros de ces bois en N sont au Nord du bourg de Nuailé, à l'Ouest du bourg de Benon, entre Luché et Sourdon à Sait-Jean-de-Liversay). Ainsi, la destination exploitation forestière n'a été retenue que pour Np. Ces éléments sont justifiés dans le rapport de présentation - justificatifs.</p>	RP

MODIFICATIONS DU PLUI-H SUITE A L'AVIS DE L'INOQ LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2019

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
1	<p>Le PADD affiche la volonté de "conforter l'agriculture et assurer la coexistence avec son voisinage", notamment par la réduction de la consommation des terres agricoles, l'accompagnement et le développement économique du secteur primaire et la préservation des exploitations agricoles. La collectivité souhaite également "oeuvrer pour un développement urbain maîtrisé en tenant compte des risques et des nuisances" et en particulier limiter l'imperméabilisation des sols. Cet affichage ne peut que satisfaire l'institut.</p>	<p>Cette observation n'amène pas de réponse particulière.</p>
2	<p>Si le diagnostic agricole fait état des exploitations présentes sur le territoire, de leurs structurations, de leurs dynamiques, de leurs évolutions et de leurs attentes, il est regrettable que nulle part, dans l'ensemble des pièces constitutives du document, ne soit fait mention des Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) précités.</p>	<p>Cela n'est pas ajouté dans le diagnostic par la Chambre d'Agriculture. Il n'y a pas d'éléments de localisation possible à ce jour : le territoire est concerné par les appellations du point 3 et du point 4. Celle sur le pineau, les données cadastrales actuelle et celle de l'INOA ne semble pas être compatibles (celles de l'INAO étant de ancinnes références cadastrales. Pour la conchyliculture, ce n'est pas le domaine de la CA17.</p>
3	<p>Les AOC "Beurre Charentes-Poitou" et "Cognac" ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de parcelles ou de sections cadastrales et c'est donc l'ensemble du territoire de l'aire géographique qui est susceptible d'être concerné par ces productions. Il en est de même pour les IGP citées. L'AOC "pineau des Charentes" fait l'objet quant à elle d'une identification parcellaire au préalable d'une production éventuelle.</p>	<p>Cela n'est pas ajouté dans le diagnostic par la Chambre d'Agriculture, sans obtention de la base de données par l'INOQ.</p>
4	<p>En 2018, 17 ha sont plantés en vignes sur le territoire. Toutefois, aucun siège d'exploitation viticole sous SICS n'est recensé. En 2016, 43 exploitations agricoles productrices de lait à destination d'AOC "Beurre Charentes-Poitou" sont recensées sur le territoire, ainsi que 21 opérateurs habilités à produire la Spécialité Traditionnelle Garantie "moules de Bouchot". Quelques opérateurs sous Label Rouge et IGP sont également identifiés.</p>	<p>Cela n'est pas ajouté dans le diagnostic par la Chambre d'Agriculture, sans obtention de la base de données par l'INOQ.</p>
5	<p>Le zonage proposé par la collectivité devrait permettre la construction de près de 2900 logements à l'horizon 2030 en extension ou en densification de l'urbanisation actuelle, ce qui devrait se traduire par une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 93,7ha.... Ainsi, la consommation foncière d'espaces agricoles apparait-elle globalement maîtrisée.</p>	<p>Cette observation n'amène pas de réponse particulière.</p>

MODIFICATIONS DU PLUI-H SUITE A L'AVIS DU SNIA LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2019

Pièces

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	
1	Les servitudes T4 et T7 ne se représentent pas sur le plan des servitudes. Toutefois, elles peuvent, par exemple, apparaître dans la légende du plan comme suit : T4- Servitude de balisage (s'applique sur le même périmètre que la T5) et T7- Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (s'applique en dehors du périmètre grevé par la T5)	Cette proposition est ajoutée sur le plan des servitudes.	SUP

MODIFICATIONS DU PLUI-H SUITE A L'AVIS DE LA DIRA LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2019

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	
1	Une des orientations du PADD prévoit la mise en œuvre des conditions favorables à l'accueil d'activité d'envergure à proximité de la RN11 sur les communes d'Angliers, Longèves et Nuaillé d'Aunis. Cette orientation se traduit d'une part par l'inscription dans le règlement de deux zones 1AUX et 2AUX destinées à accueillir une activité économique et d'autre part par une opération d'aménagement et de programmation. De plus, un emplacement réservé est prévu pour l'aménagement de l'échangeur Beaux Vallons RD115/RN11. Ces éléments, ainsi que le projet de PLUI-h arrêté, n'appellent pas de remarque de la part de la DIR Atlantique.	Ce commentaire n'amène pas de réponse particulière.	pas de modifications nécessaires

MODIFICATIONS DU PLUI-H SUITE A L'AVIS DE LA CDC AUNIS SUD LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2019

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	
1	Avis favorable	Cet avis n'amène pas de réponse.	pas de modifications nécessaires

MODIFICATIONS DU PLUI-H SUITE A L'AVIS DE LA COMMUNE DE STE SOULLE LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H

LE 23 OCTOBRE 2019

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	
1	Avis favorable	Cet avis n'amène pas de réponse.	pas de modifications nécessaires

OCTOBRE 2019

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h
1	Le caractère ambitieux de la production de logements nécessitera la mise en place d'une veille sur l'impact sur la vacance	Cette veille sera mise en place dans le cadre du suivi-évaluation du PLUI-h et plus particulièrement dans le cadre du suivi du volet Habitat , d'autant plus que la vacance de logements est un des enjeux de la politique habitat.
2	Il faut prévoir une programmation de logements plus cohérente avec les besoins exprimés.	La programmation de logements est cohérente avec les besoins en accueil de population; La production de logements locatifs sociaux correspond à 5% de la production totale de logements et sa répartition a été modifiée pour tenir du contexte territorial, soit une baisse de la part PLS à 45% : 45% PLS : 40 logements 39% PLUS : 34 logements 16% PLAI : 14 logements Soit une clé de répartition 70% pour le PLUS / 30% pour le PLAI
3	Il faut opérer les modifications signalées en particulier celles relatives à la mise en œuvre d'une OPAH, dédiée à la politique de l'habitat et du logement	La modification porte sur l'action 4 qui prévoit la mise en place d'un dispositif d'intervention renforcé concernant le parc privé du territoire. A travers cette action, il est indiqué à titre d'exemple l'opération type à savoir l'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat (OPAH) décliné en plusieurs volets (précarité énergétique, maintien à domicile et les logements très dégradé) auquel ont été formulés des objectifs quantitatifs et un budget. Le tableau est une aide à la décision permettant à la collectivité de pouvoir budgétiser ce type de programme, il est tout naturel que la mise en place de ce dispositif se fera en concertation avec les services de l'ANAH et du Département. Aussi, il a été précisé qu'une étude pré-opérationnelle conduira les objectifs du dispositif. Les objectifs chiffrés sont supprimés du nombre de logements ciblés et les enveloppes financières sont maintenues, tout en précisant que c'est l'étude pré-opérationnelle qui permettra l'outil à adopter.

MODIFICATIONS DU PLUI-H SUITE A L'AVIS DE LA MRAE LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2019

N°	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h
1 - Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLUI		
A - Remarques générales		
1	La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) recommande de fournir un sommaire commun et une pagination unique pour l'ensemble des parties du rapport de présentation.	Cette remarque de forme est prise en compte pour assurer une meilleure lisibilité du rapport de présentation. Il y a un sommaire commun général de l'ensemble des documents mais il est trop complexe d'avoir une pagination unique qui alourdirait la lecture des documents.
2	Afin de faciliter l'accessibilité du dossier, elle recommande également d' intégrer les éléments principaux concernant le diagnostic agricole dans le diagnostic du territoire et de fusionner le diagnostic urbain avec le diagnostic habitat.	Cette remarque de forme n'est pas réalisable. Quant à la fusion des deux autres diagnostics, elle ne paraît pas opportune pour une meilleure lecture du diagnostic en l'état actuel de leur rédaction.
3	La MRAe recommande d' intégrer les éléments contenus dans le fascicule « évaluation environnementale » dans les différentes parties du rapport de présentation pour permettre de mieux appréhender la démarche menée par la collectivité sur les différentes thématiques. Il s'agit par cette présentation de permettre de confronter les enjeux et les effets potentiels du plan avec les partis retenus. En particulier, les éléments qui permettent de visualiser et de hiérarchiser les enjeux environnementaux sur l'ensemble du territoire, seraient à intégrer dans le diagnostic. De même, la caractérisation des enjeux relatifs aux secteurs de développement envisagés devrait figurer dans la partie « justification des choix » pour permettre d'appréhender la manière dont les choix ont été opérés pour élaborer le projet de PLUI.	Si l'évaluation environnementale est totalement transversale , et a été traité comme tel dans la méthodologie d'élaboration du PLUI-h, il est impossible de rebasculer tout son contenu final dans les autres pièces du dossier . Le rapport de présentation final est en effet très lourd et nécessite, pour en faciliter la lecture, d'être compartimenté. En outre, l'organisation proposée permet de retrouver plus facilement les items du Code de l'urbanisme, concernant le contenu de l'évaluation environnementale. Il est apporter des éléments complémentaires sur les enjeux relatifs au développement des secteurs retenus dans les justifications et l'évaluation environnementale.
4	La MRAe recommande de compléter le diagnostic socioéconomique par des informations chiffrées et actualisées permettant de conforter le diagnostic et d'améliorer la justification du projet. Elle recommande également de reprenre les tableaux présentés dans la partie "justification des choix" qui présentent des calculs erronés notamment dans les résultats finaux.	Le diagnostic socio-économique a été complété uniquement sur le volet démographique. Quant à la partie "justification des choix", les calculs ont été actualisés avec les modifications de consommation foncière, de zonage...
5	La MRAe recommande de compléter le dossier par une ou plusieurs planches plus générales du zonage réglementaire afin d'en faciliter la lecture et la compréhension d'ensemble.	Après échange auprès de la MRAe sur la demande précise , deux planches au 1/25 000 ont été créées.
6	La MRAe estime nécessaire de dresser l'état initial des données disponibles pour chaque indicateur , et d'en préciser les objectifs afin de rendre opérationnel le suivi du plan.	Cette remarque est prise en compte. Ainsi, les indicateurs pour lesquels une donnée T0 est disponible ont été complétés.
7	La MRAe recommande de donner des explications quant à la validité des indicateurs recensant les atteintes aux continuités écologiques , et de proposer des indicateurs démontrant, à l'inverse, une efficacité des mesures réglementaires mises en oeuvre tels que des indicateurs relatifs à la restauration des continuités écologiques.	Cette remarque est prise en compte et des indicateurs complémentaires ont été précisés.
B - Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement		
Démographie		
8	La MRAe recommande de compléter l'analyse démographique du territoire par des données chiffrées permettant d'affiner et de justifier les informations données.	L'analyse démographique (répartition, densité, évolution de la population) dans le diagnostic est apportée pour donner les derniers chiffres démographiques disponibles.
Activités et équipements		
9	La MRAe recommande de compléter le rapport par une description fine des sites d'activités existants (surface et taux d'occupation) et des besoins, notamment fonciers . Il s'agit de confronter les projets de développement économique exposés dans le rapport, avec l'offre actuelle du territoire.	Le diagnostic est complété par des éléments sur les sites d'activités existants. Quant aux besoins , ils sont largement exprimés dans les justifications du rapport de présentation et sont actualisés au regard du nouveau positionnement des élus sur les besoins en économie, relevés dans l'avis de l'Etat notamment aux points 5 et 7.
10	La MRAe recommande de compléter l'analyse des équipements par un bilan des besoins actuels et futurs à l'échelle intercommunale pour permettre d'expliquer par la suite la construction du projet.	Cette analyse sur les besoins actuels des communes n'a pas été réalisée, car les besoins actuels sont ceux identifiées à court terme dans le PLUI-h. Ils correspondent aux besoins futurs exprimés dans les justifications du rapport de présentation, au regard des secteurs futurs de développement.

N°	AR PREFECTURE	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE Reçu le 21/05/2021 11			<p>Le diagnostic agricole... ne permet pas d'appréhender la valeur agronomique des terres agricoles du territoire permettant de démontrer leur degré de prise en compte par la suite dans les choix de développement. La MRAe relève que le territoire d'Aunis Atlantique se situe en totalité en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole du bassin Loire-Bretagne, ce que le dossier ne mentionne pas.</p> <p>Il est précisé par la Chambre d'Agriculture que la valeur agronomique ne fait pas partie de l'analyse initiale. La notion de potentiel agricole est à retenir pour traduire la "valeur agricole du territoire". Cette valeur est la somme des enjeux agricoles (carte des exploitations, périmètre de 100m autour des exploitations, parcelles irrigables, drainées). Il est répondu de la manière suivante par la Chambre d'Agriculture : l'appréciation de la qualité des sols ne faisait pas partie de la convention liant la CdC à la Chambre d'Agriculture pour le diagnostic agricole. L'intégration de la carte de l'IGCS pourrait répondre à cette quetsion. Le territoire est dans le périmètre de la directive Nitrate. C'est une connaissance, mais la question se pose de sa traduction dans le PLUi-h.</p>
Analyse des capacités de densification et de mutation			
12	La MRAe considère qu'il est nécessaire de clarifier la sélection des parcelles écartées ou susceptibles d'être urbanisées en densification et en mutation , afin que le potentiel foncier mobilisable pour l'habitat en densification des espaces urbanisés ou en renouvellement puisse être clairement évalué.		<p>Toutes les parcelles susceptibles d'être urbanisées ont été comptabilisées dans le potentiel mobilisable. Les seules entités qui ont été retirées du potentiel mobilisable pour l'habitat sont celles considérées comme non mobilisables (équipement non batis, bassins de rétention, espaces verts de lotissement, parkings, espaces protégés au titre de L151-23...). Dès lors que les dents creuses n'étaient pas concernées par une de ces hypothèses, elles ont été incluses dans le potentiel mobilisable, d'ou une mobilisation à 100% des parcelles mobilisables pour l'habitat. Les éléments d'explication associés de deux cartographies illustratives se trouvent pages 29 à 32 du RP.</p> <p>L'atlas est étoffé avec l'identification des parcelles non retenues en dent creuse, comme il l'est également demandé dans l'avis de l'Etat au point 13.</p>
13	La MRAe recommande de regrouper les éléments relatifs au foncier à vocation économique dans le diagnostic pour apporter une information claire des capacités de densification et de mutation de ces espaces.		<p>Le diagnostic et le rapport de présentation sont complétés par des éléments portant sur des estimations de surfaces encore disponibles en densification et de mutation.</p>
Gestion de l'eau			
14	Les prélèvements d'eau sur le territoire servent en majorité pour l'irrigation des cultures céréalières et l'activité industrielle, sans que le dossier ne précise la répartition et l'origine des prélèvements (nappes ou cours d'eau)		<p>Un complément ne peut être apporté faute de données.</p>
15	Ressource en eau : La ressource en eau est un enjeu fort pour le territoire, tant au plan qualitatif que quantitatif, avec une tension identifiée entre biodiversité et besoins agricoles . La MRAe recommande de fournir des précisions sur cet aspect et en particulier sur la localisation et la programmation de retenues de substitutions sur le territoire en identifiant les effets probables et les enjeux.		<p>Un complément est apporté dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) sans pour autant avoir les données sur la localisation des réserves de subsitution. Il ne sera toutefois pas procédé à une évaluation des effets, cela n'est pas le rôle du PLUi-h.</p>
16	Eau potable : Le dossier fournit des informations confuses et imprécises sur les volumes de prélèvement d'eau autorisés , les volumes prélevés et le rendement des réseaux de distribution. La répartition entre les communes n'est pas donnée. Le rapport de présentation semble indiquer que les rendements des réseaux d'alimentation en eau potable sont hétérogènes sur le territoire avec des pertes d'eau conséquentes sur 4 communes d'Aunis Atlantique, sans les nommer. Le rapport mentionne que des travaux de réhabilitation sont prévus pour un objectif de rendement de 80% en 2030. Cependant, aucun programme de travaux dédiés à l'atteinte de cet objectif n'est présenté.		<p>La clarification est apportée dans l'EIE. A noter toutefois que la répartition des volumes consommés par commune n'est pas accessible et n'a pas d'utilité pour le PLUi-h.</p>
17	Eau potable : La MRAe recommande de compléter le diagnostic par une carte permettant de localiser le forage présent sur la commune de Benon, évoqué comme recours supplémentaire potentiel, et ses périmètres de protection associés. Elle recommande également d'apporter des précisions sur la capacité résiduelle des réseaux d'alimentation en eau potable existants et les mesures envisagées pour pallier les insuffisances déjà identifiées, notamment en matière de rendement, afin de s'assurer de la faisabilité du projet démographique intercommunal au regard de la disponibilité de la ressource en eau.		<p>La cartographie présentant la localisation du captage de Benon et les périmètres de protection associés est ajoutée. Cette carte du forage de Benon est fournie par Eau 17 dans son avis.</p> <p>Un complément d'information sur les projets relatifs à la sécurisation quantitative de l'AEP est ajouté, à partir des informations fournies par Eau17.</p>
18	Assainissement : La MRAe recommande d'actualiser le tableau des pages 15 et 16 de l'état initial de l'environnement avec les données de 2018 figurant sur le portail d'information sur l'assainissement communal du Ministère de la transition écologique et solidaire pour clarifier la situation des stations d'épuration.		<p>L'EIE a été mis à jour avec les données disponibles à la date d'arrêt du PLUi-h. Les nouvelles mises à jour de nature à modifier l'analyse de l'évaluation environnementale vis-à-vis de l'assainissement collectif n'ont pas pu être apportées. Après information prise auprès d'Eau 17, les données de ce portail ne sont pas à jour...</p>

N°	AR PREFECTURE	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
19	017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE Recu le 21/05/2021	Assainissement : la MRAe demande de compléter le rapport de présentation par des éléments d'information plus précis sur l'état de l'ensemble du réseau de collecte et sur la programmation des travaux d'amélioration envisagés.	Le PLUi-h n'a pas vocation à analyser l'état de tout le réseau de collecte des eaux usées, ce qui n'a pas d'utilité directe pour le projet. Une mise à jour de l'état et des éventuels programmes de travaux sur les stations d'épuration est faite.
20	Assainissement : La MRAe recommande d' analyser les dysfonctionnements recensés et leur répartition sur le territoire afin de proposer des actions pour résorber ces dysfonctionnements dans les secteurs d' assainissement non collectif et de justifier par la suite les choix des secteurs à prioriser pour le développement de l'urbanisation.	Le PLUi n'a aucun levier d'intervention sur les dysfonctionnements de l'assainissement autonome , qu'il ne peut pas résorber. Cela ne relève pas de ses compétences réglementaires. Le choix des zones à urbaniser a été fait en consultant Eau 17.	
21	Défense incendie : La MRAe recommande l'ajout de précisions sur le caractère suffisant, en capacité et en qualité des dispositifs de défense incendie, pour accueillir l'augmentation de population du projet.	Ces informations ne sont pas aujourd'hui disponibles auprès des acteurs compétents. Un tel suivi global n'existe pas. Une consultation des services du SDIS est toutefois opérée pour vérifier les éventuelles difficultés, mais sans avoir de données.	
Emissions de gaz à effet de serre et gestion des besoins énergétiques			
22	La MRAe relève que le PCAET Aunis Atlantique est en cours d'élaboration, ce que n'indique pas le dossier.	Cet élément est rajouté.	
23	Transport-mobilité : La MRAe recommande de compléter le rapport par la présentation détaillée des modalités de déplacements alternatifs à la voiture (cartographie liaisons douces existantes et des liaisons envisagées) pour faciliter leur prise en compte dans l'élaboration du PLUi.	Cette cartographie et des éléments explicatifs sont réalisés.	
24	Energies renouvelables : La MRAe considère toutefois qu'il y a lieu, compte tenu des enjeux exposés, d'affiner l'analyse pour permettre au PLUi de définir les secteurs les plus favorables à l'accueil des projets éoliens.	Un complément, reprenant l'analyse des contraintes et potentialités pour le développement éolien réalisée par le Parc Naturel Régional du Marais poitevin est apporté. Des éléments sont également étayés à partir du diagnostic et des enjeux du PCAET.	
Milieus naturels et fonctionnalités écologiques			
25	Le rapport évoque également la présence d' espaces naturels sensibles (ENS) sur le territoire sans toutefois les identifier. La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement par le recensement des ENS sur le territoire. Il convient également de mieux mettre en valeur les enjeux représentés par la zone humide du Marais poitevin .	Un complément présentant succinctement les ENS existants est apporté. Il est également apporté une description plus détaillée de la Zone Humide du Marais poitevin.	
26	Le rapport indique qu'un inventaire des zones humides du territoire a été réalisé pendant l'élaboration du PLUi. Le territoire comprend notamment les zones humides du Marais Poitevin, d'intérêt national. Cependant, le dossier ne fournit aucun élément relatif aux résultats de cet inventaire. La MRAe recommande de compléter le rapport par les données issues de l'inventaire des zones humides , en tenant compte des définitions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement, d'ores-et-déjà en application.	Contrairement à ce qui est indiqué, le dossier de PLUi-h a traduit les résultats des inventaires en faisant figurer, au règlement graphique, les zones humides inventoriées à partir d'une trame spécifique et au règlement écrit, des règles spécifiques pour leur protection. Les documents sont trop volumineux pour les introduire dans le PLUi-h.	
27	La MRAe recommande de fournir dans le rapport les éléments de connaissance issus de l' inventaire des haies réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, notamment les fonctionnalités des réseaux de haies et leur niveau d'enjeu afin de garantir leur préservation à un bon niveau.	La CdC n'a pas engagé d'inventaire des haies dans le cadre de l'élaboration de son PLUi-h. L'EIE ne mentionne d'ailleurs pas cet élément.	
28	La cartographie met en évidence les zones de contact entre l'urbanisation et la Trame Verte et Bleue . Ces coupures semblent avoir été clairement identifiées sur le territoire et auraient dû figurer dans le rapport de présentation sur une cartographie spécifique. La MRAe recommande de compléter l'analyse des continuités écologiques par la production d'une cartographie des coupures d'urbanisation identifiées pour faciliter par la suite l'appréhension du degré de prise en compte de cet enjeu dans l'élaboration du PLUi.	L'EIE a identifié des zones de contact entre l'urbanisation et les éléments constitutifs de la TVB, qui sont identifiés dans la cartographie fournie en annexe (atlas) et qui peuvent être perçues comme des coupures d'urbanisation souhaitables au sens du diagnostic. Il est vérifié la cohérence du terme "coupure d'urbanisation" sans pour autant être remplacé par une "zone de contact".	
Patrimoine bâti et paysager			
29	La MRAe note que les éléments à enjeux paysagers majeurs pour le territoire ne sont pas mis suffisamment en exergue. Elle considère que le rapport doit fournir une description des cartographies des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger dans le PLUi .	Une liste du détail des éléments de patrimoine protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme a été ajoutée par commune, ceci permettant de faire un lien sur les protections affichées sur les plans graphiques.	
Risques et nuisances			

N°	AR PREFECTURE	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE	Res. le 21/05/2021	<p>30 Risque d'inondation : L'état initial de l'environnement reprend les périmètres des secteurs exposés au risque qui sont issus d'atlas des zones inondables. Une cartographie de synthèse des secteurs concernés permettrait de mieux appréhender l'étendue de ce risque sur le territoire.</p>	<p>Le bureau d'études a rencontré de grandes difficultés au moment de la réalisation du diagnostic pour obtenir, auprès des services compétents de l'Etat, des données cartographiques claires sous SIG, malgré plusieurs sollicitations. Ce qui explique le report de cartographies externes dans l'EIE. Ce travail ne peut pas être refait. Toutefois, les deux types de zones d'exposition au risque inondation issus des atlas figurent bien en trame spécifique dans les plans graphiques. A noter que les PPRN de Charron et Marans devraient être approuvés de manière concomitante avec l'approbation du PLUi-h. Ces documents deviendront des servitudes d'utilité publique annexées au PLUi-h.</p>
31	<p>Risque feux de forêt : Le rapport ne fournit aucune analyse de l'efficacité des dispositifs de défense contre les feux de forêt présents sur le territoire. La MRAe recommande de compléter l'analyse du territoire face à ce risque naturel majeur.</p>	<p>Le PLUi-h n'a pas vocation à analyser l'efficacité des dispositifs de défense contre les feux de forêt. Cela relève du schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie, qui n'existe pas sur le territoire. Dans ce domaine, les informations issues du DDRM et du PAC ont été reprises. Une vérification a été faite auprès du SDIS17 afin de collecter d'éventuelles données d'analyses complémentaires mais les données ne sont pas existantes.</p>	
32	<p>Risque technologique : La MRAe recommande de rappeler les principaux éléments réglementaires de ce PPRT. Le rapport devrait, en complément, produire une carte permettant de localiser les anciens sites identifiés dans le cadre de l'inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués présents sur le territoire.</p>	<p>L'EIE présente une cartographie du PPRT de Marans. Un bref complément expliquant les principales contraintes liées aux 3 types de zones est apporté. Une cartographie permettant de localiser l'unique site Basol et les sites Basias, à l'échelle de la CdC, est insérée.</p>	
33	<p>Risque lié à l'activité agricole : le diagnostic ne permet pas de localiser les exploitations d'élevage, ni les périmètres de réciprocité associés (périmètres de recul des nouvelles constructions par rapport aux bâtiments d'élevage). La MRAe estime nécessaire de compléter le rapport par une cartographie précise des zones sensibles d'un point de vue agricole (élevage ou épandage, enclaves agricoles potentielles, etc), éléments de diagnostic permettant de tenir compte des nuisances potentielles et conflits d'usage entre agriculture et habitat, ainsi que des réglementations existantes en la matière.</p>	<p>Pour ces deux dernières remarques, les cartes des exploitations fournies dans le diagnostic comprennent : - une carte des exploitations et de leur typologie - une carte des périmètres de 50m et 100m autour des bâtiments, comme prévue dans la convention et en accord avec la charte AUT . Il n'y pas de carte selon le statut RSD ou ICPE sachant que ce statut peut évoluer et qu'il est nécessaire de ré-interroger l'exploitant sur ce statut en fonction des projets l'impactant. Le principe d'un périmètre de 100m dans le document de planification est d'anticiper les évolutions des exploitations et de préserver le capital de développement avec ce périmètre minimal.</p>	
34	<p>Risque lié aux nuisances sonores : les nuisances occasionnées par le passage de la voie ferrée et une ligne électrique à haute tension ne sont pas présentées. Les inconvénients éventuels associés auraient mérité de figurer dans le rapport pour permettre une prise en compte par la suite dans le projet de développement du territoire.</p>	<p>L'EIE présente une carte synthétique des risques de nuisances sonores.</p>	
C - Projet intercommunal et prise en compte de l'environnement			
Justification du projet intercommunal et consommation d'espaces agricoles et naturels			
35	<p>Définition de l'armature territoriale (1/2) : La MRAe recommande de restituer le travail cartographique pour l'ensemble des communes du territoire, afin notamment d'identifier et de justifier clairement les ensembles urbains qualifiés de bourgs, de villages et de hameaux. Elle considère qu'une carte de synthèse de cette armature urbaine doit être produite dans le rapport.</p>	<p>Ce travail cartographique des ensembles urbains de chaque commune est fourni dans le rapport de présentation.</p>	
36	<p>Définition de l'armature territoriale (2/2) : La MRAe recommande de compléter le rapport par l'illustration du projet d'armature territoriale figurant dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Elle considère que des justifications claires doivent être apportées à ce projet de développement (structuration par poles) au regard notamment du SCoT, de l'armature urbaine existante et des scenarii alternatifs étudiés, en comparant leurs incidences potentielles pour le territoire.</p>	<p>Les scénarios alternatifs proposés par le bureau d'études ont été travaillés avec les élus lors d'ateliers avant le choix final de l'armature territoriale par les élus eux-mêmes. Ils figurent au rapport de présentation comme éléments d'études simplement.</p>	
37	<p>Projet démographique (1/2) : La MRAe recommande de justifier le scénario démographique retenu et de compléter le rapport par l'identification de projections démographiques alternatives et des besoins potentiellement induits par l'accueil des populations, notamment en termes d'équipements publics. Cela permettrait dès ce stade de percevoir les conséquences des différents scénarii et d'informer le public des motivations ayant conduit au dimensionnement du projet intercommunal, notamment au regard des problèmes de capacité de traitement des eaux usées évoqués précédemment.</p>	<p>Le scénario démographique retenu a été largement explicité dans les justifications du rapport de présentation. Les besoins en équipements, économie, logements, induits par ce nouvel accueil de population est traduit dans les secteurs de développement, explicités également dans le document des justifications et correspondant aux zones 1AUE, dédiés aux équipements publics voire en UE lorsqu'il s'agit de l'extension de bâtiments publics. Les différents scénarii étudiés en phase de la définition de l'armature territoriale n'ont pas été suivis de plusieurs scénarii démographiques car en phase PADD, le choix s'est porté sur une croissance démographique au fil de l'eau, reprenant la tendance démographique des 5 dernières années.</p>	
38	<p>Projet démographique (2/2) : La MRAe considère que les déclinaisons retenues par commune ne sont in fine pas cohérentes avec l'armature territoriale envisagée. Il convient, ainsi qu'évoqué précédemment, que le scénario territorial soit clairement défini.</p>	<p>Les déclinaisons retenues par communes sont, elles aussi clairement expliquées dans le document des justifications et se justifient par un taux de croissance encadré par la typologie de secteur auquel appartient la commune dans l'armature territoriale, auquel est adapté le souhait de développement de la commune. Des éléments figurent en réponse à l'avis de l'Etat aux points 6 - 9 - 12 principalement.</p>	

N°	AR PREFECTURE	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
39	017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE Recu le 21/05/2021	<p>Besoins en logements (1/3) : Le dossier estime que 240 logements sont nécessaires pour le seul maintien de la population à l'horizon 2030. Le rapport ne donne cependant aucune explication ou calcul permettant de comprendre la manière dont le phénomène de desserrement des ménages, les besoins de renouvellement du parc de logements existants et le maintien de la fluidité des parcours résidentiels sont pris en compte. La MRAe recommande de compléter le rapport avec le détail de l'analyse des besoins en logements pour le maintien de la population déjà présente sur le territoire.</p>	<p>Le calcul du point mort est bien détaillé en page 19 du document des justifications du rapport de présentation.</p>
40	<p>Besoins en logements (2/3) : Pour l'estimation des besoins en logements permettant l'accueil des nouvelles populations, les calculs se fondent sur un gain de population estimé entre 2020 et 2030. L'estimation de la population en 2020 est établie, sans justification, à 30 987 habitants. Le gain de population devrait ainsi être logiquement estimé à 6 213 habitants supplémentaires. Cependant, le rapport se fonde sur un gain plus important de 6 591 habitants pour estimer un besoin de 2 636 logements à partir d'une taille moyenne des ménages de 2,5. La MRAe recommande de définir précisément la population du territoire estimée en 2020 et le gain de population qui en découle au regard du projet d'accueil de population défini, pour ne pas conduire à une surévaluation des besoins en logements.</p>	<p>Le calcul de la projection de population municipale en 2020 est détaillée en page 21 du document des justifications du rapport de présentation, accompagné du tableau explicatif précisant également le gain de population entre 2020 et 2030. Les éléments sur le gain de population sont explicités dans le rapport de présentation.</p>	
41	<p>Besoins en logements (3/3) : le projet évalue un besoin de 2 875 logements nouveaux entre 2020 et 2030 répartis entre les vingt communes. Le rapport énonce qu'environ 20 % des 914 logements vacants recensés en 2015 par l'INSEE, soit 185 logements, sont mobilisables. Il convient toutefois de mieux justifier ce choix, au regard du potentiel total mobilisable. Le règlement autorise par ailleurs le changement de destination de six bâtiments agricoles pour de l'habitat en zones agricoles. Ces logements mobilisables viennent ainsi en déduction des logements neufs à construire.</p> <p>À défaut de disposer d'informations précises et claires, la MRAe considère qu'il est difficile d'appréhender les réels besoins du territoire en matière de logements pour la réalisation du projet de développement.</p>	<p>Les besoins en logement sont détaillés dans le rapport de présentation - justificatifs en tenant compte des actualisations réalisés suite à l'avis de l'Etat, en faisant un focus sur le nombre de logements vacants qui contribueront à la production de logements et les logements issus du changement de destination sont bien ajoutés à la production de logements. Les besoins en logements découlent de la projection démographique et donc du gain de population prévu.</p>	
42	<p>Consommation d'espaces agricoles et naturels : Logements et activités</p> <p>1 - La MRAe recommande de justifier les raisons qui ont conduit à écarter systématiquement les surfaces de moins de 500 m².</p> <p>2 - Elle recommande ainsi de réinterroger ces choix (10 lgts/ha, potentiel logements différents en fonction des densités différenciées entre commune) en densification afin de quantifier finement le nombre de logements réalisables en densification. Cet élément est indispensable pour quantifier les besoins d'extension de l'urbanisation, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces.</p> <p>3 - La MRAe estime nécessaire, dans la lignée de ce qui a été évoqué précédemment, de compléter le rapport pour justifier le projet de développement des espaces à vocation d'activités économiques.</p> <p>4 - La MRAe rappelle en effet que le projet de schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle Aquitaine, en cours de finalisation, prévoit une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à celle connue entre 2009 et 2015.</p>	<p>1 - Les surfaces de moins de 500 m² ont été écartées des dents creuses car le tracé des dents creuses a été réalisé au plus près du bâti existant. Aussi, un certain nombre de jardins, parfois plusieurs jardins attenants de superficies moindres mais cumulant 500 m² se trouvaient inclus dans le potentiel mobilisable. Ces jardins sont les espaces de respiration des maisons attenantes, les espaces de parkings privés, les espaces susceptibles de recevoir une piscine. Ils ont donc été exclus. D'ailleurs, les espaces de jardins portant une piscine ont été eux aussi exclus. Il était important de conserver une certaine équité entre ces espaces mais aussi de ne pas comptabiliser des surfaces qui seront concernées dans la très grande majorité des cas par la construction d'annexes ou d'extensions à l'habitat mais pas par la création de nouveaux logements. Il est proposé de laisser ce seuil, en rajoutant des éléments explicatifs.</p> <p>2 - Les exigences en densification dans les dents creuses sont en fait modulées en fonction de leurs superficies, celles-ci peuvent être bien plus importantes que les 10 logts/ha et atteindre les exigences du SCoT pour les extensions. La densité de 10 logts/ha est relativement importante car aucune rétention foncière n'est appliquée aux dents creuses mobilisables. Un nouveau scénario démographique est étudié avec une densité brute moyenne de 12 ha. Cet élément fait l'objet d'une réponse spécifique dans l'avis de l'Etat au point 14.</p> <p>3 - Les besoins en surfaces en extension pour l'économie sont réduites. Cet élément fait l'objet d'une réponse détaillée dans l'avis de l'Etat aux points 5 et 7.</p> <p>4 - Concernant le SRADDET, son objectif 51 prévoit une réduction de 50% à l'échelle régionale et non à l'échelle territoriale. En l'état, pour ce 1er PLUi, il sera impossible de tenir compte de cette disposition régionale. Il a pour objectif d'y tendre progressivement.</p>	

N°	AR PREFECTURE	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
43	017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE Reçu le 21/05/2021	Consommation d'espaces agricoles et naturels : Equipements La MRAe recommande, dans la lignée de ses observations concernant l'état initial, de compléter le rapport en fournissant une cartographie argumentée des équipements concernés par des besoins de renforcement ou d'extension , et de mettre en évidence une complémentarité intercommunale. Elle recommande également de limiter les surfaces ouvertes à l'urbanisation aux stricts besoins définis et justifiés . Par exemple, Andilly, la zone 1AUE n'est pas justifiée.	Le rapport dans le document des justifications est complété par une cartographie des équipements publics existants. En réponse à la Chambre d'Agriculture sur son avis, les zones 1AUE visées pour les communes d'Andilly et de St Ouen sont réduites - Cf. point 5.
44	Consommation d'espaces agricoles et naturels : Infrastructures - carrières 1 - Carrière de Courçon: La MRAe recommande de compléter le rapport par la justification des choix opérés au regard des enjeux environnementaux potentiels sur le secteur. 2 - Nc de la zone naturelle N sur la commune de Charron . La légende du règlement graphique indiquant « Zone naturelle portant sur un projet spécifique », la MRAe recommande de modifier le nom de ce zonage pour éviter les confusions avec les secteurs autorisant l'exploitation des carrières.	1 - Ce complément d'explication pour l'extension de la carrière de Courçon n'ont pas pu être apporté dans l'EIE, faite de données complémentaires 2 - Cette modification est apportée dans le zonage et le règlement écrit.	
Protection du patrimoine naturel et paysager			
45	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 oeuvre. La MRAe recommande d'étendre cette démonstration à l'ensemble des sites remarquables inventoriés pour la biodiversité.	Une cartographie superposant les réservoirs de biodiversité cartographiés en phase diagnostic dans la TVB (plus particulièrement en montrant les ZNIEFF notamment), et les protections réglementaires diverses (zones Ap, Np, N, L.151-23) est intégrée. Une comparaison de ce type existe déjà dans l'EE (p82) entre le zonage du PLUi-h et les éléments de la TVB, cette cartographie pourrait être reprise pour faire apparaître les périmètres réglementaires sans alourdir la lisibilité du document.	
46	La MRAe souligne l'intérêt de ces protections plus spécifiques (L151-23) 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.	Il n'existe pas de recensement du patrimoine arboré remarquable autre que les éléments qui ont été protégés en phase réglementaire. Il ne peut donc pas y avoir de comparaison. En revanche, une superposition des corridors identifiés en phase diagnostic dans la TVB et des protections de haies est intégrée au rapport. Au même titre que précédemment, une carte existe déjà pour l'ensemble de la TVB dans le diagnostic et de la TVB réglementaire.	
47	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. 1 - 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. 2 - 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.	1 - Le rapport de présentation précise à plusieurs reprises la largeur de cette bande tampon (p.80 de l'EE, p.107 des justifications). Il est ajouté une précision synthétique des canaux par typologie de bande tampon non constructibles. Le choix a été fait par la collectivité de protéger la ripisylve avec l'outil L.151-23 et non l'outil EBC, qui apparaît plus adapté, notamment au regard des besoins d'intervention pour l'entretien des cours d'eau mais aussi pour leur valorisation (chemins de promenade, percées visuelles...) 2 - La CdC AA est un territoire de marais drainé. La cartographie du réseau hydrographique "artificiel" y est donc extrêmement dense, ce qui alourdirait inutilement le règlement graphique. En outre, une grande partie du réseau de fossés et canaux de drainage ne présente pas d'intérêt écologique particulier, c'est pourquoi il n'a pas fait l'objet de protections systématiques	
48	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.	Le STECAL portant sur une activité d'accrobranche à Benon est supprimée. L'EBC n'a pas été retenu car à l'échelle de la CdC, le choix a été fait de classer en EBC les boisements les plus menacés par l'urbanisation, c'est-à-dire près des bourgs et des différents secteurs U, en plus des EBC au titre de la loi littoral sur la commune de Charron.	

N°	AR PREFECTURE	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE	Res. le 21/05/2021	<p>Le projet prévoit de protéger également les zones humides au titre de l'article L 151- 23 du Code de l'urbanisme sur le règlement graphique. La trame choisie pour cette protection reste toutefois difficilement identifiable sur le règlement graphique et doit être améliorée. Le rapport ne permet pas de s'assurer que toutes les zones humides recensées sont protégées. La MRAe recommande de poursuivre l'évaluation des protections réglementaires mises en oeuvre pour les zones humides et d'adapter le règlement en conséquence.</p>	<p>Une amélioration visuelle du rendu cartographique final a été recherchée et l'évaluation environnementale est également complétée pour montrer les protections appliquées sur les zones humides. L'ensemble de l'inventaire des zones humides a bien été cartographié dans sa totalité.</p>
50	<p>Les sites et les éléments patrimoniaux d'intérêt sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme par un repérage de ces éléments sur le règlement graphique. Cependant, aucun inventaire de ce patrimoine n'est associé au règlement, ce qui le rend inopérant.</p>	<p>Une liste du détail des éléments de patrimoine protégé est ajoutée par commune, ceci permettant de faire un lien sur les protections affichées sur les plans graphiques.</p>	
51	<p>Le projet prévoit de plus que les OAP, quelle que soit la sensibilité identifiée, comportent des éléments à conserver notamment des murets, des espaces verts boisés, des haies, des arbres, et des zones humides. Un classement en zone naturelle pourrait garantir plus efficacement cette préservation, ce classement pouvant de plus être associé à une protection de type espace boisé classé (EBC) ou à une protection pour des motifs écologiques ou paysagers. La MRAe recommande de redéfinir les mesures de protection à mettre en oeuvre pour s'assurer de la conservation des éléments présents dans les zones à urbaniser AU.</p>	<p>Certes, les OAP sont à prendre en compte dans un rapport de compatibilité pour la délivrance des autorisations d'urbanisme. Toutefois, il ne pourra y avoir de pastillage de zones N dans les zones AU, car les zones N doivent répondre à une définition claire du Code de l'urbanisme. L'outil EBC est utilisé dans des conditions très précises qui ont été explicitées dans les justifications. Pour tous les autres éléments de protection, le choix a été fait de mobiliser le L151-23 ou l'outil OAP. Les éléments du patrimoine les plus intéressants ont été protégés de façon individuelle via les articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme. Les zonages N ont eux été dessinés selon des critères précis détaillés dans les justificatifs du rapport de présentation. Les repérages au sein des OAP sectorielles permettent de favoriser la préservation d'éléments du patrimoine en laissant une flexibilité tout en restant compatible si le projet le nécessite ponctuellement. De plus, pour rappel, l'OAP thématique "lisière urbaine" permet de protéger les haies situées autour de ces zones AU et ainsi de favoriser leur insertion paysagère. Il ne pourra donc pas y avoir de modification dans les OAP pour cette prise en compte.</p>	
52	<p>De façon générale, les règlements graphiques et écrits ne garantissent pas une protection suffisamment argumentée des enjeux naturels et paysagers du territoire. La MRAe considère que le travail doit être poursuivi.</p>	<p>Tous les éléments évoqués ci-avant permettant de compléter au mieux les documents seront réalisés.</p>	
Prise en compte des risques et des nuisances			
53	<p>Aucune superposition des trames de protection retenues avec les périmètres des zones à risque n'est proposée, à l'exception du risque d'inondation par remontée de nappe. La MRAe recommande de présenter cette démonstration pour l'ensemble des risques et des nuisances identifiés.</p>	<p>Une carte de croisement sera ajoutée pour les risques prénants pour lesquels cette analyse est pertinente et sous réserve des données cartographiques disponibles sous SIG</p>	
54	<p>Aucune trame n'est prévue pour le risque lié à la submersion marine. Le rapport se contente d'affirmer qu'aucune zone à urbaniser n'est concernée. La MRAe considère nécessaire d'apporter une démonstration très claire du bon niveau de prise en compte du risque de submersion marine sur le territoire par l'ensemble du règlement.</p>	<p>Aucune trame n'est prévue pour gérer le risque de submersion marine car le PPRN des risques littoraux sur les communes de Marans et Charron, géré donc par l'Etat et non la CdC, est en cours d'élaboration. Un Porter A Connaissance devrait également être approuvé pour les communes d'Andilly - St Ouen - Villedoux. Ces documents sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposeront au PLUi-h. En fonction du niveau d'avancement / approbation de ce dernier, un croisement des données cartographiques des PPRL et des zones de projet est ajouté dans l'évaluation environnementale.</p>	
55	<p>En revanche, le rapport a identifié neuf secteurs de développement dans des zones à risque fort à très fort d'inondation par remontée de nappe phréatique. Ces secteurs sont accompagnés de recommandations constructives. Celles-ci relèvent toutefois de mesures de réduction des incidences des risques sur les constructions et les populations, alors que le niveau de précaution à privilégier est en premier lieu l'évitement. La MRAe recommande de compléter le rapport par l'exposé d'une recherche préalable de sites alternatifs dans une démarche d'évitement de ces zones à risque.</p>	<p>La réglementation n'impose pas l'évitement des secteurs identifiés, à l'échelle nationale, comme sensibles aux remontées de nappe. Les justifications sont toutefois complétées en précisant que ce risque est très présent sur le territoire d'Aunis Atlantique, et que les choix opérés pour retenir les secteurs de développement ont été menés en minimisant autant que possible les enjeux environnementaux (risques, TVB, paysages...) en associant la cohérence avec les enjeux urbains (intérêt fonctionnel, présence des réseaux, etc.).</p>	
56	<p>Le rapport a identifié dix secteurs de développement en zones d'aléa modéré au retrait gonflement de l'argile. La MRAe recommande de compléter les dispositions réglementaires par une trame informative de ces zones à risques.</p>	<p>Une carte informative est ajoutée en annexe. Une mise à jour est faite avec les données cartographiques mises en ligne en janvier 2020</p>	

N°	AR PREFECTURE	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
57	017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE Recu le 21/05/2021	Le rapport relève qu'aucune mesure n'est mise en oeuvre dans le projet pour éviter les nuisances sonores . La MRAe recommande de poursuivre les travaux du projet de PLUi pour s'assurer que les secteurs de développement ne sont pas exposés à ces nuisances	Cet enjeu n'a pas été identifié comme prioritaire sur ce territoire, c'est pourquoi il n'existe pas de mesures intégrées aux OAP des secteurs potentiellement affectés par le bruit (limités au nombre de 7 pour l'habitat) et à minima les OAP prévoit sur leurs extrémités la création de haies. Pour certains secteurs, il a été réalisé un dossier de dérogation à la Loi Barnier. A ce sujet, ce sont les règles liées au Code de la construction qui permettent une bonne prise en compte de la nuisance dans la construction du bâti. Toutefois, les secteurs pouvant être affectés par cette nuisance sont vérifiés.
58	Le rapport ne présente pas d'éléments de confrontation des zones à urbaniser avec les périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles et devra être complété.	Une cartographie globale de croisement des périmètres de réciprocité et du zonage n'est pas ajoutée pour information car les données figurent dans le diagnostic agricole.	
Enjeux liés à la mobilité et aux émissions de Gaz à effet de serre			
59	Mobilité : La MRAe recommande à minima de détailler le maillage mis en place au regard du diagnostic sur les cheminements doux du quotidien et les déplacements touristiques pour démontrer l'efficacité du dispositif.	La CdC est en cours de réalisation de son schéma vélo à l'échelle communautaire privilégiant des connexions inter-bourgs. Une cartographie est ajoutée dans le diagnostic.	
60	Energie renouvelable : 1 - Les trois parcs photovoltaïques projetés, classés en zone NENR , couvrent une surface de 16 ha. Le rapport devrait intégrer une description de l'état initial de l'environnement des parcelles concernées, évaluer les conséquences probables sur l'environnement des zonages retenus et en justifier selon cette analyse le choix de localisation. 2 - Les zones Aenr définissent les espaces préférentiels pour l'implantation d'éoliennes. Le rapport ne fait pas le rapprochement entre le choix de ces secteurs, les parcs éoliens existants ou projetés et le potentiel de développement identifié. Les enjeux environnementaux des secteurs concernés ne sont pas évalués. La MRAe rappelle qu'il appartient au PLU de justifier le choix de ces secteurs en cohérence avec les analyses de l'état initial de l'environnement.	1 - Le choix des trois parcs a été fait selon l'opportunité d'ancienne décharge (avec maîtrise foncière communale en totalité ou partiellement - proximité des réseaux, éloignement du secteur classé du Marais poitevin pour Taugon), il n'y a pas eu d'autres possibilités d'implantations proposées, étant le moins impactant pour l'environnement. Aussi, la méthodologie d'évaluation environnementale mise en œuvre a conduit à réaliser ce type de zooms sur les secteurs présentant des enjeux environnementaux forts. Du fait de leur localisation sur d'anciennes décharges, ces sites de projet ne sont pas ressortis dans les secteurs à enjeux forts et n'ont donc pas fait l'objet de zooms (état initial du site, analyse des impacts). 2 - Ce n'est pas le PLUi-h qui autorise l'implantation d'éoliennes dans les secteurs évoqués. Cela relève d'autres réglementations. Le PLUi-h flèche uniquement les secteurs dans lesquels cela serait le moins impactant au regard de l'environnement et des paysages (mais il n'interdit pas pour autant l'implantation d'éoliennes ailleurs). Un complément explicatif à ce sujet est introduit dans les justifications en s'appuyant sur l'étude réalisée par le PNR. Ce point fait écho à l'avis de l'Etat pour laquelle une réponse a été apportée au point 32.	
Prise en compte de la loi Littoral			
61	Capacité d'accueil : Le rapport de présentation indique que ce littoral à la particularité de ne pas présenter de plage, ni d'équipement, ni d'activités, tournés vers les loisirs de la mer. La commune ne dispose que de très peu de résidences secondaires (20 logements en 2016) et d'aucun hébergement touristique, ce qui traduit une population saisonnière peu importante sur le territoire communal. Le projet de PLUi prévoit néanmoins de densifier 2,2 ha en zone urbaine et d'urbaniser 11,4 hectares d'espaces agricoles en extension de l'urbanisation 1AU afin d'accueillir environ 250 nouvelles résidences principales. Le rapport renvoie le lecteur aux différentes analyses produites dans l'ensemble du document pour évaluer la capacité d'accueil du territoire. La MRAe recommande de rappeler les éléments justifiant d'un territoire en capacité d'accueillir de nouvelles populations.	Les éléments relatifs au projet de développement de Charron sont rappelés dans la partie relative à la capacité d'accueil. Ce point fait écho à l'avis de l'Etat pour laquelle une réponse a été apportée au point 27.	
62	Coupures d'urbanisation : Le projet identifie notamment une coupure d'urbanisation entre les ensembles urbains de Charron et Bourg Chapon permettant de marquer la limite maximale des enveloppes urbaines existantes. Cependant le règlement classe ces secteurs en zones agricoles Ac, Apc et Aepr qui permettent de nouvelles constructions et ne garantissent pas la préservation de l'intégrité de cette coupure d'urbanisation. La MRAe recommande de revoir les mesures réglementaires mises en œuvre afin de garantir la pérennité de cette coupure d'urbanisation.	Les coupures d'urbanisation ont pour objectif d'éviter que se rejoignent par un phénomène de périurbanisation deux noyaux urbains. Elles n'empêchent pas les constructions ponctuelles liées à l'activité agricole. Il n'y a pas d'objections au projet maraîcher ; pour autant elle est supprimée. Ce point fait écho à l'avis de l'Etat pour laquelle une réponse a été apportée au point 27.	
63	Espaces et milieux remarquables : Selon le SCoT, les espaces remarquables couvrent de bien plus vastes secteurs. Le rapport ne permet pas de comprendre les principes retenus par le projet de PLUi pour la délimitation des espaces naturels remarquables. La MRAe recommande de compléter la définition des espaces et milieux pouvant être considérés comme remarquables avec une représentation cartographique précise des secteurs permettant de démontrer la pertinence des choix opérés.	Le rapport de présentation est complété d'une représentation cartographique.	

N°	AR PREFECTURE	Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE	Res. le 21/05/2021	<p>64 Espaces boisés les plus significatifs : La MRAe recommande d'ajouter une carte permettant de localiser ces boisements sur la commune. Le rapport ne présente cependant aucun critère ni aucun élément d'investigation ayant présidé à cette identification et cette caractérisation (configuration des lieux, caractérisation des boisements, rôle paysager). La MRAe recommande fortement de compléter le rapport par les explications relatives à l'identification des boisements les plus significatifs en comparaison avec les autres espaces boisés du territoire d'Aunis Atlantique.</p>	<p>Le rapport de présentation n'est pas complété d'une représentation cartographique. Le rapport de présentation est complété d'explications complémentaires. Ce point a été largement explicité par la Commission des sites dans son avis, pour lequel il a été donné des réponses.</p>
65	<p>Délimitation de la bande des 100m : La MRAe recommande de matérialiser la bande des 100 m sur le règlement graphique pour garantir la préservation de l'environnement littoral et faciliter l'application du règlement.</p>	<p>Aucune base légale ne permet au PLUi-h de donner une existence cartographique réglementaire à la bande des 100 mètres. Celle-ci se déduit du niveau des plus hautes eaux et de l'arrêté préfectoral censé fixer la limite des plus hautes eaux.</p>	
<p>Synthèse des points principaux de l'avis de la MRAe</p>			
1	<p>Les manques d'explications et de justifications d'éléments clés relatifs au choix du projet, à la capacité d'accueil du territoire, à la manière dont le document arrêté répond aux objectifs annoncés du PLUi, nuisent très fortement à la compréhension du document. Elles nuisent également à l'association du public aux décisions en matière d'environnement, qui est l'un des objectifs de l'évaluation environnementale.</p>	<p>Ces points sont détaillés dans les éléments mentionnés dans chaque paragraphe de l'avis.</p>	
2	<p>Le projet d'équilibre entre les pôles urbains structurants, les pôles émergents et les communes relais doit être mieux explicité. La MRAe considère notamment qu'il convient de justifier le projet intercommunal en matière de démographie et de besoins associés en termes de logements. Elle estime que les surfaces mobilisées pour le projet de développement ne sont pas suffisamment justifiées.</p>		
3	<p>La MRAe recommande également de préciser la faisabilité du projet d'urbanisme intercommunal au regard de la capacité résiduelle des réseaux d'alimentation en eau potable et de la capacité des stations d'épuration.</p>		
4	<p>La MRAe considère qu'il convient de compléter les dispositions réglementaires du PLUi pour assurer la protection des biens et des personnes contre les risques et les nuisances identifiés et de démontrer l'efficacité des mesures envisagées.</p>		
5	<p>Elle constate que la prise en compte de la loi Littoral est lacunaire et demande à être renforcée afin de garantir la préservation des espaces d'interface entre terre et mer.</p>		
6	<p>La MRAe considère enfin que la démarche d'évitement-réduction des incidences n'est pas suffisamment exposée et recommande de poursuivre l'évaluation environnementale, afin de choisir les secteurs à urbaniser d'un moindre impact sur l'environnement et de mobiliser davantage les outils de protection disponibles pour les secteurs à enjeux. En l'état, le document ne garantit pas une prise en compte suffisante des enjeux identifiés et mérite d'être repris. La MRAe fait par ailleurs d'autres recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.</p>		

MODIFICATIONS DU PLUI-H SUITE AUX OBSERVATIONS ISSUES DES AVIS FAVORABLES DES COMMUNES

LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H LE 23 OCTOBRE 2019

Communes	Avis favorables des communes avec observations	Orientations des réponses	Propositions de réponses apportées aux observations, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h	Pièces du PLUI-h
Andilly	Enlever l'ER112 (fuseau autoroutier A831) - incompatibilité avec le projet éolien participatif	Positive	L'emplacement réservé (ER) N°12 correspondant au projet de fuseau A831 dont le bénéficiaire est le Département est supprimé.	prescriptions
	Mettre la parcelle AB0114 en UE en prévision de l'agrandissement du cimetière	Sans suite	Après échange et ré-étude de l'observation le 29 Juin 2020 en mairie, il sera proposé de maintenir le zonage tel qu'il est identifié dans le projet de PLUI-h, à savoir conserver la parcelle AB0114 en zone U.	Pas de modification
	Laisser un chemin d'accès à la parcelle B0938	Sans suite	Après échange le 29 Juin 2020 en mairie, il n'y aura pas de suite à donner à cette observation.	Pas de modification
	Passer la zone 2AUX pour l'extension de la Zone d'Activités de Bel Air en 1AUX	Négative	Après étude des besoins en développement économique, suite à la remarque de l'Etat sur l'incompatibilité de la zone 2AUX avec le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCOT du Pays d'Aunis, la zone 2AUX est supprimée.	Pas de modification
	Précision sur les parcelles AB0089 et AB0021 (constructibles au POS)	Sans suite	Cette observation est de l'ordre informatif. Il n'y aura pas de suite à donner, dans la mesure où le zonage 1AU considère également que les parcelles mentionnées sont constructibles avec une opération d'aménagement d'ensemble.	Pas de modification
Benon	Enlever la protection du boisement (Parcelle AB36 : jardin mis en zone boisement protégé)	Positive	Après vérification, il ne semble pas effectivement qu'il s'agisse d'un boisement significatif relevant un enjeu paysager dans le bourg. Ainsi, la protection est retirée.	prescriptions
	Classer en U les parcelles ZN0074 et ZN0073 car constructions en cours	Positive	Un permis de construire a effectivement été accordé en 2018, suivi de sa construction dans le lotissement sur la parcelle ZN0073. La parcelle ZN0074 fait partie intégrante de l'unité foncière du propriétaire. Les deux parcelles sont zonées en U.	zonage
Charron	Etendre la zone U à la zone blanche du PPRN - Concerne les parcelles AD22, 21, 13, 15, 17 et 18 (rue des Groies)	Négative	L'observation consisterait en une extension urbaine du bourg sur le secteur "Les Basses Groies" sur plus de 5 400m ² (partie jaune sur l'extrait cartographique ci-dessous), en limite de la zone rouge du PPRN lié au risque submersion marine. Au regard de l'avis de l'Etat se positionnant défavorablement au développement démographique de Charron, et après échange avec les élus en Septembre 2020, il n'est pas donné une suite favorable à cette observation.	Pas de modification
	Créer une subdivision de la zone U sur l'ancien zonage UAa pour permettre les constructions des annexes définies au sens du règlement Rs3 du PPRN	Positive en partie	Il sera proposé un zonage U indicé permettant la construction d'annexes sur le secteur proposé à l'observation précédente uniquement, correspondant à la zone blanche du PPRN ; étant donné que l'observation précédente ne sera pas suivie d'une réponse favorable.	zonage
	Remplacer la zone NE1 de la halle et ses abords par la zone UE (rue du 19 mars 1962)	Positive	La zone NE1 consiste en l'aménagement du site des trois étangs en un espace de loisirs et d'activité sportive, d'observation de la biodiversité, d'aménagement de passerelles, de parcours de santé, de mobiliers de détente, de plantations, de haies..., de création d'une halle ouverte (ancienne Maison Albert) pour devenir un lieu d'animations associatives et d'un parking. Ce sont des espaces publics aménagés sur une zone de solidarité suite à la tempête Xynthia. Le zonage NE1 a été proposé en raison du caractère naturel du site à aménager ; le zonage UE étant davantage dédié aux secteurs d'équipements publics. Dans le cadre de la loi littoral, une zone UE doit être en continuité urbaine. En zone NE1, l'emprise au sol des constructions nouvelles est de 50m ² pour la durée du PLUI-h. Ce site est en zone RS2 du projet de PPRN et il permet des aménagements supplémentaires que ne propose pas la règle NE1 au PLUI-h (de manière très réduite). Compte tenu de l'aménagement du site en espaces publics avec la création de la halle associative, il sera zoné en UE, le site étant sous maîtrise de l'Etat et de la commune et la continuité urbaine est assurée par la zone U au Nord.	zonage
	Mettre l'atelier communal ainsi que les clubs canins en zone UE (rue du 19 mars 1962)	Positive	Le club canin (terrain appartenant à la CdC) est sur la parcelle AD0143 et de part sa vocation d'activité de loisirs est zoné en UE. Il est en de même pour les ateliers municipaux (AM0001), équipements publics. Ces parcelles sont également au zonage RS2 du projet de PPRN dont les règles sont très limitatives. La continuité urbaine est assurée car la zone UE fait le lien entre la zone U au Nord et la zone UE au sud.	zonage
	Classer le terrain cadastré AD 142 en zone Uxc (rue du 19 mars 1962)	Positive	La parcelle AD0142 est le terrain de la Banque populaire (partie rouge -extrait cadastral ci-dessus) dont la destination est "commerce et activité de service" et la sous-destination "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle". Le zonage Apc est remplacé par un zonage Uxc, correspondant à l'activité économique à dominante commerciale et existante. La parcelle est également soumise au zonage RS2 du projet de PPRN dont les règles sont très limitatives. La continuité urbaine est également assurée pour permettre ce zonage.	zonage

Communes	Avis favorables des communes avec observations	Orientations des réponses	Propositions de réponses apportées aux observations, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces du PLUi-h
	AR PREFECTURE 017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE Regu le 21/05/2021 Etendre l'extension du lotissement Les Hauts des Moulins jusqu'à la parcelle AM76 (rue de la Bertinière)	Positive	La zone 1AU a été modifiée pour s'étendre sur la partie "blanche" du projet de PPRN jusqu'à la parcelle AM0076. Il a été supprimé une partie pour tenir compte de la présence de la zone RS3 au sud de la zone 1AU, interdisant la constructibilité pour de nouveaux logements.	zonage
	Supprimer le zonage 1AU des Hautes Groies et le remplacer par du U (compte tenu de l'avancée du projet de lotissement et de sa réalisation avant la prise d'effet du PLUi)	Négative	Il n'a pas été déposé de demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager), le site ne peut pas être considéré comme étant achevé avant l'approbation du PLUi-h. Il n'y a pas de changement de zonage.	Pas de modification
	Classer en zone Ap des parcelles à côté de la Minoterie (AC627-AC271 pour partie - AC 754- AC763- AC713-AC715-AC108-AC109-AC717-AC719-AC83 pour partie - AC82 pour partie) à la place de zone N	Négative	L'occupation du sol étant principalement agricole, les parcelles pourraient être classées en zone agricole au lieu de la zone naturelle, mais sans indice "p", "correspondant à la zone agricole protégée" car ce secteur est réservée aux parcelles agricoles faisant partie de la zone humide du Marais poitevin. Toutefois, la parcelle AC0754 appartenant à la Minoterie est classée en zone UXai participant au site de la Minoterie. Après échange avec les élus le 1er Août 2020, au regard des éléments ci-dessus, les parcelles sont bien maintenues en zone N comme proposées dans le projet de PLUi-h sauf la parcelle AC0754 qui est en zone UXai.	Pas de modification
Courçon	Classer en zone U des parcelles qui n'ont plus de finalité agricole (ZN47, ZN48, ZN315 et ZN49 pour partie)	Négative	Les parcelles ZN47-ZN48-ZN315 pourraient être classées en zone U si la vocation agricole n'est plus réelle. Toutefois, la partie Ouest de la parcelle ZN49, serait à mettre en lien avec la partie Est de cette même parcelle classée en U et faisant l'objet d'une OAP "densification de l'habitat" d'une surface de 3 812m ² . En effet, la parcelle ZN49 est d'une surface de 5505m ² et deviendrait urbanisable ; ainsi, elle devrait être zonée en 1AU avec une OAP sectorielle en appliquant la densité SCOT, soit 25logt/ha (production de 14 logts) et assurer une connexion de type voie secondaire à minima avec la zone 1AU couverte par une ZAC. Après échange les élus le 1er Août 2020, au regard des éléments ci-dessus et de l'évolution incertaine dans les prochaines années de l'exploitation agricole, les parcelles sont maintenues en zone A, comme proposées initialement dans le projet de PLUi-h. Il n'y aura pas de changement de zonage.	Pas de modification
	Classer en zone U des parcelles (AC174-AC790-AC791-AC349-AC788-AC792-AC454-AC152-AC151-AC150-AC149-AC148) à côté du cimetière en zone N	Positive	Il s'agit des parcelles AC 172-173-455 et 154 au lieu des parcelles AC789-790-792 et 788. Un PC a été déposé sur les parcelles AC172-154-173-349-454-455 dont la DOC date de 2018. Le secteur est concerné par des divisions de parcelles dont le zonage U est donc plus approprié et dont l'occupation du sol est constitué d'arbres et de bosquets sans enjeux particuliers.	zonage
	Classer en zone N la partie Nord de la parcelle AC 0142	Positive	La partie Nord de la parcelle AC0142 portant des annexes (deux garages) pourrait être zonée en N en considérant qu'il s'agit de protéger les arrières de jardins pour uniquement de la construction d'annexes et ne pouvant pas faire l'objet de nouvelle construction pour de l'habitat. Cette modification permet d'avoir une cohérence de zonage avec les parcelles voisines.	zonage
Cram-chaban	Après rectification : Inclure les parcelles ZR38 et ZR37 pour partie (avec bâti existant) en zone urbaine, car elles n'ont plus de lien avec le site agricole	Positive	La parcelle ZR38 et la partie de la parcelle ZR37 comprenant le bâti est classée en zone U. Selon études, cela implique d'agrandir la zone U en ajoutant la parcelle ZR0021 comprenant une maison d'habitation voire la parcelle AD0261 comprenant un gîte (en rose), les habitations étant existantes.	zonage
	Parcelles AD44-45-46, zones réservées en UE pour aménagement public	Positive	Ces parcelles portant des espaces publics de la commune (aire de jeux de plein air - table de pique nique - abri bus - poste électrique - boulodrome) sont zonées en UE au lieu de U.	zonage
La Laigne	Intégrer la zone inondable issue de l'étude de SOGREAH en juillet 2005 et reprise dans le PLU communal de 2007	Positive	La zone inondable d'après l'étude hydraulique du ruisseau de Crêpe en 2005 a été ajoutée au plan de zonage, permettant d'affiner la connaissance du risque inondation en centre-bourg notamment. LA zone inondable est représentée par une zone exceptionnellement inondée et une zone fréquemment inondée ; les règles sont celles du PLUi-h.	prescriptions
La Laigne	Compléter la liste du petit patrimoine à protéger	Positive	La liste du petit patrimoine a été complétée sur les plans de zonage au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme en restant cohérent avec la protection du petit patrimoine des autres communes.	prescriptions
La Laigne	Reporter la distance de protection d'utilisation des pesticides (5 ou 10m minimum) dans les zones U et AU dans les surfaces des constructions nouvelles et indication de solution comme la protection par les haies	Attente de données de la Chambre d'Agriculture	Ce point lié à la distance de protection à opérer pour la protection des habitants liés au pesticide doit faire l'objet d'un projet de charte riveraine portée par la Chambre d'Agriculture non achevée à ce jour - en attente des données et à voir si elles nécessiteraient des ajustements sur les zones à urbaniser. Il n'a pas été remis en cause le zonage U pour la prise en compte d'une distance de protection. Toutefois, les haies sont l'outil utilisé pour assurer une zone tampon dans la zone 1AU.	Pas de modification
Le Gué d'Alléré	Prolonger la zone Ub sur la parcelle ZB0169 dans sa totalité (pour répondre à un besoin de construction d'annexes et extension à l'habitation existante)	Négative	La partie de la parcelle est en zone Agricole dont les extensions et les annexes à l'habitation existante en zone U sont autorisées. Hormis l'emprise au sol limitant ces constructions, le besoin serait honoré, n'impliquant pas de modification.	Pas de modification
Le Gué d'Alléré	Prolonger la zone AU et Ub aux parcelles ZA67 et 68, A584, 583, 590 (en totalité) et 578	Négative	Il ne serait pas envisageable d'agrandir la zone U ou la zone 1AU, pour des raisons de non nécessité au regard de la production de logements annoncée, du rapprochement trop important de l'exploitation agricole à l'ouest et de la présence de remontée de nappes en aléa très fort notamment. Il en reviendrait à modifier complètement le projet de développement initial prévu lors de l'arrêt du PLUi-h. La surface d'extension pour l'urbanisation proposée serait alors de 1,5ha... Il n'y a pas de modification de zonage.	Pas de modification

Communes	Avis favorables des communes avec observations	Orientations des réponses	Propositions de réponses apportées aux observations, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h	Pièces du PLUi-h
	AR PREFECTURE 017-200041499-20210519-CCOM1905202103-DE Regu le 21/05/2021			
Longèves	Des erreurs matérielles ont été relevées sur le plan"	Négative	Ces erreurs matérielles ont été précisées par la commune. Il s'agit d'une interrogation sur le secteur de la Mollerie où des parcelles en zone U au PLU sont classées en zone A au projet de PLUi-h. S'il était demandé d'ajouter ce secteur en zone U, il s'agirait de plus d'1ha ; nous ne serions pas dans le registre de la simple correction matérielle mais dans une extension urbaine significative du bourg. Ce secteur en soit n'a pas été omis du zonage U, il a été zoné en zone agricole car d'après les données de la Chambre d'Agriculture, il y a bien une exploitation agricole et la présence de bâtiments agricoles et une maison isolée. Toutes les exploitations agricoles sont par principe zonées en zone agricole, destination principale de cette zone agricole. En l'état, il n'est pas possible de répondre favorablement à la demande.	Pas de modification
St Cyr du Doret	Il n'est nullement acquis que les dents creuses se densifient comme escomptées	Sans suite	Le travail sur les dents creuses mobilisables a été opéré suivant la même méthode pour toutes les communes en se positionnant à 10 ans.	Pas de modification
	La zone 1AU se limite en centre bourg de Margot alors que les bourgs de Morvins et Goulardièrre se développent	Sans suite	L'extension urbaine ne peut être réalisée uniquement dans le centre-bourg que constitue Margot ; à l'inverse de Morvins et la Goulardièrre qui sont des hameaux. Il est interdit d'étendre les hameaux (règle du SCOT du Pays d'Aunis).	Pas de modification
St Ouen d'Aunis	Suppression des alignements d'arbres et haies dans le bourg (terrain de sports, rue du Fief 14 et rue de Marans)	Positive	Les alignements d'arbres et les haies sont supprimés.	prescriptions
	Ajout d'alignements d'arbres et haie - Rue du Petit Avention	Positive	Les alignements d'arbres et la haie sont ajoutés.	prescriptions
	Suppression d'un arbre remarquable en zone A - sud bourg (direction Dompierre-sur-Mer)	Positive	L'arbre remarquable est supprimé.	prescriptions
	Classement du bois du Breuil en boisement remarquable (L151-23)	Positive	Le bois dans le hameau du Breuil a une protection de boisement remarquable.	prescriptions
	Ajout du canal antichar en protection	Positive	Le canal a une protection au titre des cours d'eau à protéger.	prescriptions
	Ajout du siphon en protection	Positive	Le siphon a une protection au titre du petit patrimoine à protéger.	prescriptions
	Suppression de 2 immeubles remarquables : ancienne école (52 rue Marie Louise Cardin) et rue petit avention	Positive	Les deux immeubles remarquables sont supprimés.	prescriptions
	Ajout d'immeubles remarquables : café de la gare - la clouze - Grand Maison	Positive	Les immeubles remarquables mentionnés sont ajoutés.	prescriptions
	Ajout protection petit patrimoine rue du 19 mars 1962 (calvaire)	Positive	Le calvaire a une protection au titre du petit patrimoine à protéger.	prescriptions
Ajout de changement de destination (ceux existants au PLU) + La Bredonnière et La Chapelle	Positive	Les changements de destination pour de l'habitat sont identifiés et ajoutés à la production de logements dans le potentiel mobilisable existant.	prescriptions	
Villedoux	Limiter la hauteur des bâtiments à 9m au faitage en zone U (présence du clocher)	Positive	Il est réalisé une disposition spécifique dans les règles de la zone U et de ses secteurs afin de limiter la hauteur des bâtiments à 9m. L'enjeu est lié à la hauteur du clocher dont il n'est pas souhaité qu'il ne soit plus visible.	règlement