

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

ANNEXE 2 B DE LA DELIBERATION

MODIFICATIONS SUITE A L'AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

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 APPORTEES DANS LE PLUI-H PRET A ETRE APPROUVE SUITE A L'AVIS ET AUX CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Avis de la commission d'enquête publique	Avis et réserves ou recommandations	Prise en compte des réserves et des recommandations
<p>Préambule</p>	<p>La commission d'enquête pour établir son avis a pris en compte en premier lieu les documents du dossier du PLUI-H arrêté par la Communauté de Communes, les avis émis par l'Etat, la MRAe et toutes les Personnes Publiques Associées ; ont également été pris en considération, toutes les observations formulées au cours des entretiens réalisés lors de l'enquête, tous les avis émis par les 20 communes de la communauté, toutes les observations orales et écrites du public formulées lors des permanences ou déposées sur le registre d'enquête dématérialisé et toutes les analyses et réponses du maître d'ouvrage à la suite du Procès-Verbal d'observations.</p> <p>Tous ces éléments ont été analysés pour chacune des 20 communes et dans 12 chapitres que la commission a retenus, pour chacun de ces items un commentaire final a été rédigé pour fonder son avis.</p> <p>La commission a noté tout particulièrement l'engagement pris par la Communauté de Communes Aunis-Atlantique, confirmé par une décision de son comité de pilotage de bien prendre en compte toutes les modifications apportées sur le document et son assurance de reprendre dans le dossier final tous les compléments demandés.</p>	<p>Ce chapitre n'amène pas de modifications dans le PLUI-h prêt à être approuvé.</p>

Avis de la commission d'enquête publique	Avis et réserves ou recommandations	Prise en compte des réserves et des recommandations dans le PLUi-h prêt à être approuvé
Respect de la procédure	<p>La commission d'enquête n'émet aucune réserve particulière en ce qui concerne l'application des prescriptions réglementaires relatives à la procédure d'enquête publique et au respect de l'arrêté Monsieur le président de la Communauté de Communes Aunis-Atlantique.</p> <p>Le dossier a été déposé dans toutes les mairies avec les registres d'enquête papier. Les salles mis à disposition étaient parfaitement libre d'accès.</p> <p>Le dossier dématérialisé a été mis en ligne pendant toute la période d'ouverture de l'enquête.</p> <p>Les affichages de l'avis d'enquête dans les mairies ont correctement été effectués, les avis d'enquête, étaient bien visibles et lisibles de la voie publique. La C.d.C. a produit une attestation de réalisation de l'affichage (en pièce jointe).</p> <p>L'avis d'enquête a bien été publié à deux reprises dans la presse locale et sa mise en ligne sur le site internet de la CDC.</p> <p>Le public a donc été correctement informé, a pu consulter librement le dossier du PLUi-h et a pu s'exprimer sur les registres, y joindre un courrier ou l'envoyer par courriel à l'adresse spécifique figurant sur l'avis d'enquête.</p>	Ce chapitre n'amène pas de modifications dans le PLUi-h prêt à être approuvé.
Adéquation entre projets de développement et modération de la consommation foncière	<p>C'est le sujet qui a mobilisé le plus d'attention des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées soucieuses de préserver les espaces naturels et de limiter l'étalement urbain, ceci afin de respecter les orientations légales en vigueur. C'est aussi le sujet qui a motivé le plus de demandes d'une partie importante du public désirant valoriser leurs biens.</p> <p>Face à ces enjeux contradictoires des choix ont été fait par la Communauté de Communes, toutes ces modifications ont été validées par le comité de pilotage.</p>	<p>La réduction des surfaces en extension urbaine pour l'habitat a bien été réalisée sur les communes concernées (soit 9.2 ha) et en densification pour la commune de Marans.</p> <p>Les réductions de surface en extension urbaine pour les équipements publics ont été opérées sur les communes d'Andilly, Marans et St Ouen (soit 7.7 ha).</p> <p>Des indicateurs sont mis en place pour le suivi de la consommation foncière et un atlas posant le</p>

	<p>Les délimitations des surfaces déjà urbanisées ont été faites avec beaucoup d'attention et les extensions urbaines pour l'habitat ont été limitées. Les emprises pour des équipements publics peu justifiés comme à Marans ont été supprimées. Les créations ou extensions de zones artisanales ou d'activité ont été raisonnablement adaptées comme à Ferrières ou à Andilly.</p> <p>La commission d'enquête estime que compte tenu des améliorations proposées nous donnons un avis favorable sous réserve que les engagements de réduction des surfaces constructibles soient effectifs et que soient mis en place les outils nécessaires au suivi de la consommation foncière. La C.d.C. a précisé que ces compléments seront effectués dans la phase préparatoire à l'approbation dans le document final à faire approuver par l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes.</p> <p>Pour rappel les modifications de réduction porteront principalement sur les communes de Marans, Villedoux, Saint-Ouen-d'Aunis, Ferrières et Charron, pour une surface totale de 9,5 hectares.</p>	<p>temps 0 a été ajouté dans le rapport de présentation – justificatifs.</p>
<p>Développement économique, respect des orientations du DAC, énergies renouvelables</p>	<p>La communauté de Communes a fait part de sa décision de suivre les orientations du DAC et de respecter des limites des ZACOM. Un complément au sujet des éoliennes sera introduit dans les justifications en s'appuyant sur l'étude réalisée par le PNR. Dans ces conditions, la commission d'enquête estime que compte tenu des améliorations auxquels la C.d.C s'est engagée nous donnons un avis favorable sous réserve que ces éléments soient introduits dans le document final à faire approuver par l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes.</p>	<p>Les orientations du DAC ont été suivies en procédant à la réduction des extensions des ZACOM de Marans, Andilly et Ferrières. Le PLUi-h est compatible avec le DAC. Ainsi, c'est plus de 27 ha qui ont été supprimés pour les besoins en développement économique pour répondre aux PPA.</p> <p>Les justifications sur les zones préférentielles pour l'éolien ont été apportées dans l'état initial de l'environnement.</p>

Avis de la commission d'enquête publique	Avis et réserves ou recommandations	Prise en compte des réserves et des recommandations dans le PLUi-h prêt à être approuvé
Densification urbaine et cadrage des OAP	<p>Les orientations données pour la rédaction du règlement sont importantes et devront bien figurer dans le nouveau règlement, les densités de logements pourront être ré-évaluées, la C.d.C s'est engagée à apporter ces compléments.</p> <p>La commission d'enquête estime que compte tenu des ajouts prévus nous donnons un avis favorable sous réserve que les compléments envisagés ci-dessus soient dans le règlement à faire approuver par l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes et nous recommandons de trouver les dispositions pour une meilleure composition des OAP en permettant une plus forte densification.</p>	<p>Le scénario démographique se déclinant en production de logements en densification et en extension tient compte d'une densité plus importante en densification et l'OAP « densification de l'habitat » a été modifiée au cas par cas pour assurer une augmentation de la production de logements suivant les caractéristiques des lieux.</p> <p>Quelques OAP à enjeux ont été retravaillées avec le CAUE 17 à Angliers – Marans – Nuaille – Charron.</p>
Préservation environnementale et prévention des risques naturels	<p>Pour l'ensemble des différents risques : technologiques, lié à l'activité agricole, liés aux nuisances sonores, remontée de nappe, retrait gonflement des argiles la C.d.C. a assuré apporter les compléments nécessaires dans le cadre de la phase prochaine « production du dossier d'approbation du PLUi-h » et seront établis conformément à la réponse apportée à l'avis de la MRAe.</p> <p>Pour les sujets de desserte en eau potable et en assainissement, la C.d.C., nous informe que cela doit faire l'objet de travaux de renforcement en 2021. EAU17 a demandé que le captage d'eau potable de BENON soit légendé comme captage prochainement exploité. La C.d.C. a assuré apporter les compléments nécessaires.</p> <p>La commission d'enquête estime que compte tenu des ajouts prévus dans le domaine de la Préservation environnementale et prévention des risques naturels, donne un avis favorable sous réserve que les compléments prévus ci-dessus soit apportés dans le document final à faire approuver par l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes. Nous recommandons de trouver un terrain mieux adapté et plus sécurisé pour l'accueil des gens du voyage dans l'aire dite de grand passage.</p>	<p>Les précisions sur les risques ont été apportées dans l'état initial de l'environnement, le règlement écrit et complétées en annexe.</p> <p>Les éléments en eau potable et en assainissement sont précisés dans l'état initial de l'environnement et dans les OAP sectorielles le cas échéant et dans les annexes.</p> <p>Les données sur le captage de Benon est ajouté dans les servitudes d'utilité publique.</p> <p>Quant à la recommandation sur l'aire de grand passage des gens du voyage, il est souhaité de maintenir l'aire de grand passage sur le site initial avec un engagement pris auprès du Préfet sur la mise en place d'un système d'alerte pour la protection des populations et des biens en cas de risque de submersion marine ou d'inondation.</p> <p>Ces accueils de grand passage ne tiennent essentiellement de Mai à Septembre, en dehors</p>

		des périodes pluvieuses abondantes et de tempêtes.
Mobilité	La MRAe a recommandé de compléter le rapport par la présentation détaillée des modalités de déplacements alternatifs à la voiture en fournissant une cartographie du schéma de déplacement en Pays d'Aunis, la C.d.C. nous informe que ce complément sera réalisé. La commission d'enquête compte tenu de cet ajout donne un avis favorable sous réserve que cet élément soit introduit dans le document final à faire approuver par l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes.	Ces précisions sur la mobilité alternative à la voiture sont intégrées dans le diagnostic urbain et comprend tous les éléments liés au schéma vélo qui sera arrêté en Juillet 2021.
Complément au règlement et lisibilité	Des compléments seront à apporter portant sur des risques de remontée de nappes ou de gonflement d'argile ainsi que sur l'Interdiction des rejets des eaux usées traitées dans les fossés départementaux. La hauteur des constructions sera limitée à 9m à l'exception des communes de Marans et de Courçon. La commission d'enquête estime que compte tenu des ajouts prévus nous donnons un avis favorable sous réserve que les compléments envisagés ci-dessus soient dans le règlement à faire approuver par l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes et nous recommandons de faciliter une lecture plus aisée du document.	Les précisions sur les risques ont été apportées dans l'état initial de l'environnement, le règlement écrit, dans certaines OAP concernées et complétées en annexe. Les éléments sur les rejets des eaux usées sont intégrés dans le règlement écrit. La hauteur maximale des constructions en zone U est de 9m sauf dans la zone de Marans. Le règlement a été clarifié dans sa lecture avec l'ajout d'une méthodologie explicative.
Avis sur le volet Habitat	Le projet de PLUi-H tient lieu également de programme local de l'habitat, la commission d'enquête après en avoir délibéré estime que les dispositions prévues pour le volet Habitat sont conformes aux orientations du PADD et du Scot et donne un avis favorable et fait sienne la recommandation du CRHH d'assurer une veille sur l'impact de la vacance.	Outre l'avis de la commission d'enquête n'amenant pas de modification particulière, les deux réserves du CRHH ont été levées par les compléments et modifications apportées dans le POA.

➤ **Avis favorable au projet de PLUi-h de la Communauté de Communes Aunis Atlantique avec les réserves exprimées ci-dessus.**