

# ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête N°25000147/86

## MODIFICATION N°1 du PLUI-H de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE

***AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR***



**Décembre 2025**

***Alain MORISSET***

## **PARTIE 2 : L'AVIS MOTIVÉ**

### **PRÉAMBULE**

#### **LE PROJET – L'ENQUÊTE – LES OBSERVATIONS - LES ÉCHANGES**

---

##### **Le projet de modification n°1 du PLUI-H**

La présente enquête publique concerne la modification n°1 du PLUI-H (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, tenant lieu de programme local de l'Habitat) de la CDC (Communauté de Communes) Aunis Atlantique (17).

Il s'agit d'une modification de droit commun, portée par la CDC Aunis Atlantique, qui avait adopté un PLUI-H en 2021.

La CDC Aunis Atlantique, qui regroupe 20 communes au nord-ouest de la Charente-Maritime a compétence en aménagement de l'espace communautaire, et à ce titre en l'élaboration de documents d'urbanisme (SCOT, PLUI-H).

De multiples évolutions ont été proposées par de nombreuses communes, tels l'aménagement d'un plateau sportif à Courçon d'Aunis, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Longèves, des modifications d'emplacements réservés, d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), de zonage, de règlement, etc. Pour les prendre en compte, il est nécessaire de modifier le PLUI-H. Il s'agit d'une modification de droit commun qui nécessite une enquête publique, en application du code de l'urbanisme.

##### **Le contenu de la modification n°1 du PLUI-H**

Le contenu du dossier de modification de droit commun du PLUI-H est multiple et très varié. En résumé, il s'agit de :

- faire évoluer des prescriptions: en créant et modifiant des emplacements réservés ; en ajoutant des prescriptions patrimoniales (protection de haies, boisements et arbre remarquables, protection d'alignements de frênes têtards dans site classé, protection site bâti remarquable ...) ;
- faire évoluer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment les dispositions écrites des OAP sectorielles à vocation habitat, économie, équipement et déplacement ;
- modifier le règlement graphique en faisant évoluer des zonages en zone urbaine et à urbaniser, en supprimant et en créant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en zones agricole et naturelle ;

- faire évoluer le règlement écrit en modifiant en particulier les dispositions générales spécifiques à chaque zone (obligations de stationnement...), en intégrant des dispositions réglementaires pour les nouveaux secteurs créés ;
- ajouter, en annexe du règlement écrit, des tableaux récapitulatifs des échéances d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser (1 AU et 2AU) ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU en densification sur la commune de Longèves.

Certaines de ces modifications sont générales, et concernent donc toutes les communes. D'autres modifications concernent spécifiquement certaines communes, en particulier.

La plupart des modifications sont relativement simples, mais certaines sont lourdes et(ou) sensibles, surtout lorsqu'il s'agit d'ouvrir par exemple des secteurs importants à l'urbanisation, ou lorsqu'il s'agit de modifier sensiblement des OAP.

Le nombre de modifications est particulièrement important, tout confondu, puisque dans le tableau récapitulatif par commune et dans le tableau récapitulatif pour toutes les communes, on compte près d'une centaine de lignes, au total.

## **La procédure**

L'enquête publique s'est déroulée dans les règles, du 27 octobre au 28 novembre 2025, sur tout le territoire de la CDC. La publicité dans les journaux, ainsi que les affichages dans les 20 communes, se sont bien passés, globalement. Des registres d'enquête ont été ouverts au siège de la CDC, et dans chacune des 20 communes.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences :

- au siège de la CDC le 30 octobre 2025,
- en Mairie de Marans le 7 novembre 2025,
- au siège de la CDC le 28 novembre 2025.

Un site dématérialisé a été ouvert pendant toute la durée de l'enquête. La consultation du dossier a été très active sur ce site dématérialisé, et de très nombreuses observations ont été déposées.

La participation du public a été importante, et le nombre d'observations est conséquent.

## **Le procès-verbal de synthèse des observations**

Le commissaire enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse, qui récapitule

- dans une 1ère partie toutes les observations reçues,
- dans une 2ème partie toutes les questions qui se posent par rapport à ces observations et par rapport au dossier.

## 1°) 1ère partie

Le commissaire enquêteur a reçu de nombreuses personnes lors de ses 3 permanences, sans discontinuer, au cours de 23 entretiens.

Le registre papier mis à disposition au siège de la CDC contenait 5 observations écrites, tandis que les registres déposés dans les communes contenaient au total 12 observations, soit un total de 17 observations sur les registres.

Le registre dématérialisé a connu un beau succès, car :

- 5 834 visiteurs ont consulté le site web,
- 2838 visiteurs ont au moins téléchargé un des documents de présentation,
- 5450 téléchargements ont été observés.
- 82 contributions ont été déposées, dont 19 anonymes.

Après analyse, on s'aperçoit que 2 communes se détachent nettement, avec 32 contributions sur Villedoux et 24 contributions sur St Ouen d'Aunis.

Il faut souligner que :

- Sur la commune de Saint Ouen d'Aunis, parmi les 24 contributions, se trouve une lettre groupée de 28 signataires. Toutes les contributions et la lettre groupée concernent le secteur de « la rue de l'église », sauf plusieurs contributions particulières. Ce secteur a cristallisé les oppositions.

- Sur la commune de Villedoux, la dernière des 32 contributions contient en annexe une pétition de 145 signatures, 75 signataires de cette pétition affirmant être de Villedoux. Toutes les contributions et la pétition concernent le secteur de la « rue des loges » sauf quelques contributions particulières. Ce secteur a également cristallisé les oppositions.

Certes, des doublons sont constatés, car certaines personnes se sont exprimées de la même façon sur plusieurs supports. Il reste qu'on peut classer toutes ces observations et contributions en 3 rubriques :

- celles concernant la rue des loges à Villedoux,
- celles concernant la rue de l'église à Saint Ouen d'Aunis,
- toutes les individuelles et particulières, sans liens avec les deux secteurs ci-dessus, très variées et souvent très personnelles.

En dehors des observations du public, l'État et certaines communes s'étaient exprimés dans le dossier lui-même. Retenons principalement que :

- la commune de Longèves a apporté des précisions bienvenues sur l'OAP de la rue du stade, au sujet d'une urbanisation nouvelle et importante, dans le centre-bourg. Il s'agit aussi d'une des principales modifications du dossier de modification n°1 de droit commun du PLUI-H de la CDC. Elle n'a fait l'objet d'aucune observation du public dans le cadre de l'enquête. La justification du projet est démontrée et le projet semble abouti. Il semble que la concertation a eu lieu.

- la commune de Villedoux a souhaité reformuler son projet rue des loges, en voulant mieux préciser les objectifs et les orientations de l'urbanisation modifiée. La justification de la modification est améliorée, mais ne semble pas avoir convaincu la population qui reste opposée et qui déplore le manque de concertation.

- Les services de l'État, dans une lettre de dernière minute avant le début de l'enquête, suggèrent entre autres que le pourcentage de logements en R+1 dans les opérations

pilotes ne soit pas réduit à 10 % comme le demande la CDC, mais soit ramené à un niveau de compromis de l'ordre de 40 %.

## 2°) 2ème partie

Le commissaire enquêteur a bien vu la multitude de « petites » modifications, qualifiées dans le dossier de « mineures », ne remettant pas en cause l'économie générale du PLUI-H. Il a aussi vu qu'on ouvre des secteurs importants à l'urbanisation ou qu'on modifie substantiellement l'OAP d'un secteur prêt à être urbanisé.

Bien évidemment, les justifications de modifications « mineures » sont sommaires. Par contre, certaines modifications lourdes (telles des ouvertures à l'urbanisation ou des modifications d'OAP) auraient sans doute mérité des justifications plus approfondies et davantage étudiées.

Il semble bien que de nombreuses réunions de travail préparatoires se soient tenues, en amont, entre la CDC et les communes, en compagnie de leurs services respectifs. Le dossier ne fait pas apparaître ce travail préparatoire d'élaboration, de concertation entre élus et de mise au point des modifications. Par ailleurs, on peut supposer que certains maires ont mené un travail de concertation avec leur population, du moins d'information de leur population, avant de mettre au point les modifications souhaitées.

Enfin, le commissaire enquêteur a fait comprendre à la CDC que cette enquête publique se déroule dans une période de fin de mandat municipal et communautaire, et que s'il s'agit de modifications dites « mineures », elles peuvent être avalisées en toute simplicité. Par contre, si certaines modifications ne sont pas simples et assez lourdes, il y a intérêt à ce que les concertations préalables aient été suffisantes entre CDC et communes d'une part, et avec la population d'autre part, au risque de soulever des « leviers de boucliers ».

Le procès-verbal de synthèse a relaté ces remarques, qui s'ajoutent aux observations reçues. Sur tous ces sujets, la CDC a produit un mémoire en réponse complet et argumenté.

## **Le mémoire en réponse de la CDC**

Le mémoire en réponse de la CDC distingue trois sujets:

### 1) les sujets d'ordre général

La CDC confesse que la présentation de ce dossier en fin de mandat municipal et communautaire, n'est pas idéale en terme de calendrier, car elle peut cristalliser des oppositions et des incompréhensions, à l'approche des campagnes électorales dans les communes. Elle explique que le dossier est l'aboutissement d'un long travail

préparatoire, structuré et concerté, entre la CDC et les communes, avec un souci permanent de cohérence et d'adaptation aux besoins locaux. Elle a souhaité que le dossier reste synthétique et lisible. Il eut été opportun que ce travail préparatoire soit explicité au dossier, notamment sur les sujets importants et sensibles, et il est heureux que la CdC le rappelle ici.

## 2) le sujet des observations reçues de la population

- sur le secteur de la rue des Loges à Villedoux, la CDC nous apprend qu'une réunion publique a eu lieu en juillet 2023, il y a 2 ans 1/2, dans le cadre d'un lotissement voisin. Elle confesse qu'aucune réunion publique ne s'est tenue sur le secteur de la rue des Loges, mais elle rappelle le bien-fondé et la justification de la modification, en rapport avec les objectifs que s'est donnés la commune, à savoir clairement la construction de logements à vocation transgénérationnelle.

- sur le secteur de la rue de l'église à St Ouen d'Aunis, la CDC confirme que la commune, identifiée « pôle émergent » au sein de la CDC, souhaite réviser la programmation de l'OAP. Le but est de consacrer une partie du secteur à la réalisation de logements pour seniors et d'un cabinet médical. La CDC rappelle ainsi la démarche de la commune, en accord avec la CDC, dans la perspective d'une revitalisation du centre-bourg, conformément au PADD. La CDC confesse que la commune n'a pas organisé de réunion publique de concertation, et que le projet reste non abouti et toujours en cours de réflexion.

- sur les autres observations particulières, la CDC annonce un travail collectif associant la CDC et ses services, les communes concernées et leurs services, ainsi que les PPA (Personnes Publiques Associées). Ce travail est d'ores et déjà planifié au cours du mois de janvier 2026, afin d'en décider avant le prochain conseil communautaire de la CDC.

## 3) Le sujet des autres observations reçues

- La commune de Longèves avait contacté les propriétaires de « dents creuses », notamment de la zone 2AU en centre bourg près du stade. Lors de la réunion publique du 28 septembre 2023, elle a présenté son intention de faire évoluer cette zone 2AU vers une zone 1AU. À l'inverse, une autre zone, située en extension de l'enveloppe urbaine, a été rapidement écartée d'une évolution de zonage de 2AU en 1AU. La commune a apporté des précisions complémentaires quant à ses intentions, et toute la présentation a été déposée sur le site Internet de la Commune.

Par ailleurs, la commune a largement communiqué en amont et tout au long de l'enquête publique afin d'informer les habitants de la mise à disposition des documents leur permettant de prendre connaissance du projet de reclassement de la zone 2AU longeant le stade en zone 1AU, ainsi que de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) créée sur ce secteur.

- La commune de Saint-Ouen-d'Aunis rappelle que le secteur de la rue de l'Église est classé en zone d'assainissement non collectif, car non desservi par le réseau d'assainissement collectif. Les modalités de sa desserte par le réseau d'assainissement collectif avait fait l'objet d'échanges entre la CDC Aunis Atlantique, la Commune de St Ouen d'Aunis et Eau 17 qui ont abouti à la nécessité de créer un emplacement réservé N°93 intitulé « création chemin d'accès et réseau de canalisations ». Cet emplacement réservé doit permettre à terme le raccordement gravitaire des futurs réseaux d'assainissement du secteur à urbaniser (zones AU de l'OAP n°2) vers le poste de relevage existant (STECAL NB2), localisé rue des Grandes Haies, et ainsi éviter la création d'un poste de refoulement. Un projet de raccordement de ce secteur au réseau d'assainissement collectif pourra être étudié sur cette base lors de l'élaboration du projet d'aménagement de cette zone.

- Les « opérations pilotes » sont soumises à des exigences élevées en matière environnementale et énergétique, conformément aux orientations affirmées dans le PADD. Elles sont très encadrées en terme d'aménagement et d'environnement, pour se donner un caractère exemplaire. La collectivité maintient également ses objectifs en matière de densité et de nombre minimal de logements à créer.

En revanche, l'obligation actuelle de réaliser 70 % de maisons à étage dans les OAP pilotes d'Angliers et de Courçon, soulève des difficultés majeures : les surcoûts sont importants, et dans un contexte de pouvoir d'achat contraint, cette prescription ne répond pas aux attentes locales, détourne les acquéreurs vers des secteurs moins contraints et compromet l'attractivité des communes concernées.

Pour ces raisons, la collectivité propose de remplacer cette obligation par un objectif incitatif, en fixant un seuil minimal de 10 % de logements en R+1, et pas plus, afin de maintenir la diversité des formes urbaines tout en favorisant la commercialisation et l'accessibilité financière des projets.

---

Compte tenu de tous ces éléments de réponse apportés par la CDC, le commissaire enquêteur comprend à l'évidence que le projet de modification n°1 du PLUI-H se révèle effectivement comme l'aboutissement d'un long travail préparatoire, structuré, et très concerté entre la CDC et les communes, avec un souci de cohérence, d'adaptation aux besoins locaux et de respect des fondamentaux du PLUI-H d'origine. Le nombre conséquent de modifications proposées aurait pu conduire à une multitude d'observations, de réactions, voire d'oppositions. Cela n'a pas été le cas, d'abord parce que beaucoup de modifications sont minimales, évidentes, consensuelles. Par contre, pour toutes les modifications substantielles, il appartenait aux maires des communes concernées de bien expliquer à leur population les enjeux, les contraintes, les objectifs, les projets d'aménagement possibles, et donc les propositions de modifications qu'il convenait d'adopter. A l'évidence, certaines municipalités ont fait ce travail, et d'autres ne l'ont pas fait suffisamment.

Suite à cela, le commissaire enquêteur a poursuivi sa réflexion, et en est arrivé à certaines conclusions. Celles-ci lui ont permis de motiver son avis, en distinguant d'une part son avis sur le projet, et d'autre part son avis sur la réponse aux observations reçues.

## **A - L'avis sur le projet présenté**

On l'a vu, ce projet de modification de droit commun n°1 du PLUI-H de la Communauté de Communes (CDC) Aunis Atlantique comporte une multitude de modifications, dont la plupart sont simples et sans grands enjeux. Il s'agit d'emplacements réservés, d'évolutions de prescriptions patrimoniales, d'évolutions de règlement, de modifications d'OAP sectorielles, de STECAL , etc.

La CDC a réalisé un travail long et structuré, avec les communes et leurs services, pour mettre au point l'ensemble de ces modifications, dans le respect des documents d'origine du PLUI-H, et notamment du PADD.

La plupart du temps, ces modifications sont expliquées et justifiées de façon simple, concise et synthétique. Beaucoup de communes sont en attente de l'adoption de ces modifications pour les mettre en œuvre rapidement.

Vu le caractère simple et consensuel de ces modifications simples, il n'y a pas lieu d'en retarder l'application, et un avis favorable va de soi.

Il en va différemment des modifications plus sensibles, aux forts enjeux, notamment certaines qui conduisent à ouvrir à l'urbanisation des secteurs importants et (ou) à faire évoluer leur OAP, et qui sont loin de faire l'unanimité.

## **B - L'avis sur les observations reçues et le mémoire en réponse de la CDC**

Le procès verbal des observations reçues a synthétisé les très nombreuses observations, et les a classées en 3 catégories :

- toutes celles concernant le secteur de la rue des Loges à Villedoux,
- toutes celles concernant le secteur de la rue de l'église à St Ouen d'Aunis
- toutes les particulières, la plupart du temps pour des situations personnelles, mais pas uniquement.

a) La rue des Loges à Villedoux cristallise les oppositions. Parmi les 32 contributions (dont 9 anonymes), on rappelle que la dernière contient en annexe une pétition de 145 signatures dont 75 signataires sont de Villedoux. Toutes les contributions (ou presque) et la pétition concernent le secteur de la rue des Loges. Elles refusent le changement de zonage et la suppression de l'emplacement réservé. Elles demandent des équipements publics, des commerces, des équipements de santé et des infrastructures en général, au sein de ce secteur sensible proche du centre-bourg. La modification est peu justifiée, et aucune concertation avec la population ne semble avoir été menée.

A cela, la CDC répond le bien-fondé de la modification, et admet qu'aucune réunion publique de concertation ou d'information n'a eu lieu. Ce point est régulièrement mis en avant dans les observations. C'est un manque évident, surtout pour ce secteur si sensible. Même si le Maire a vu de nombreux riverains de la zone, les oppositions sont fortes. Plusieurs opposants indiquent que le débat pourrait avoir lieu dans le cadre de la campagne qui débute pour les élections municipales. Il est vrai que ce secteur sensible à fort enjeu ne peut faire l'économie d'une vraie concertation avec la population, laquelle est demandeuse de services, de commerces et d'équipements publics.

b) la rue de l'église à St Ouen d'Aunis cristallise aussi les oppositions des riverains. Ils ne veulent pas voir des maisons juste derrière chez eux, dans un secteur 1Auh prévu pour accueillir des équipements de santé et d'hébergement de seniors. Là aussi, la modification est peu justifiée et argumentée. Là aussi, aucune concertation ou information n'a eu lieu avec la population.

A cela, la CDC rappelle la nécessité de faire évoluer l'OAP en construisant des maisons pour seniors, mais elle admet qu'aucune réunion de concertation ou d'information n'a eu lieu et que le projet n'est pas abouti pour l'instant. Ce point est également mis en avant dans les observations. C'est également un manque évident, qui aurait permis de désamorcer des craintes et des angoisses. Le sujet pourrait également faire l'objet de débats, dans le cadre de la campagne des élections municipales qui a commencé.

c) Les observations particulières sont très diverses, hors celles du a) et du b). Elles pourraient avoir une suite favorable, sous réserve que cela ne remette pas en cause la réglementation, les principes généraux du PLUI-H et ses annexes, et que cela ne soit pas un précédent susceptible d'être reproduit. La CDC propose avec justesse un travail avec les Maires concernés et leurs services pour traiter tous ces cas particuliers, rapidement, dans cet esprit.

Par ailleurs, la CDC tient à confirmer qu'elle demande un taux de 10 % seulement de constructions R+1 dans « les opérations pilotes » pour que la commercialisation et l'accessibilité financière soient facilitées, alors que l'État aurait souhaité un niveau intermédiaire avec le pourcentage officiel initial de 70 % affecté à ces opérations pilotes.

Compte tenu de tout ce qui précède, il est aisé de conclure et de formuler l'avis motivé suivant.

## **C – Conclusions et avis**

Ainsi,

Après avoir analysé le dossier de modification de droit commun n°1 du PLUI-H de la Communauté de Communes (CDC) Aunis Atlantique,

Après avoir pris connaissance des avis des PPA (Personnes Publiques associées), des communes et de l'État (intégré au dossier en dernière minute),

Après avoir conduit l'enquête publique dans les règles, du 27 octobre au 28 novembre 2025,

Après avoir recueilli toutes les observations du public,

Après avoir établi le procès verbal de synthèse des observations reçues,

Après avoir étudié le mémoire en réponse à ce procès verbal que la CDC Aunis Atlantique a produit,

Après réflexion,

le commissaire enquêteur conclut à l'évidence que :

- Ce projet de modification n°1 du PLUI-H de la CDC Aunis Atlantique, qui consiste en de très nombreuses modifications, correspond bien aux besoins du territoire et des communes concernées, et aux évolutions nécessaires, dans le respect des orientations du PLUI-H d'origine,

- le dossier est l'aboutissement d'un long travail structuré et itératif, bien mené en concertation avec les communes et les autres partenaires,

- toutes les modifications sont expliquées et justifiées, de façon synthétique, ce qui est bienvenu pour toutes les modifications mineures et simples, mais ce qui peut paraître léger pour les modifications les plus sensibles et(ou) les plus importantes,

- les processus de concertation avec les populations ne sont pas toujours détaillés suffisamment dans certains cas,

- l'enquête publique s'est déroulée de façon calme et sereine, dans de très bonnes conditions, avec une participation soutenue du public,

- les observations reçues ont été très nombreuses, en particulier lors des permanences physiques du commissaire enquêteur, sur les registres d'enquête, mais surtout sur le site dématérialisé ouvert à cet effet,

- les observations se sont essentiellement concentré sur deux secteurs précis, hormis toutes les observations particulières concernant des cas personnels ou spécifiques,

- les deux secteurs incriminés, à savoir « la rue de l'église » à St Ouen d'Aunis et « la rue des loges » à Villedoux, font l'objet de nombreuses oppositions, dont une pétition et une lettre groupée, portant sur la nature de la modification et surtout sur le manque de concertation préalable avec la population,

- le contexte actuel de début de campagne pour les élections municipales et communautaires toutes proches, semble favorable aux réflexions et aux débats avec les populations sur les orientations d'urbanisation dans ces deux communes de St Ouen d'Aunis et de Villedoux, entre autres,

- des secteurs importants d'urbanisation ou d'aménagement dans d'autres communes comme par exemple Longèves (rue du stade) et Courçon d'Aunis (plateau sportif) sont bien expliqués, ont été concertés avec les populations, et ne font l'objet d'aucune observation,

- les très nombreuses autres modifications n'ont pas fait l'objet d'observations, car d'une part elles correspondent bien aux évolutions nécessaires, et d'autre part elles paraissent bienvenues, justifiées et pertinentes,

- concernant les autres observations du public, hors les deux secteurs incriminés, la CDC se propose de mener très vite un travail au cas par cas avec les communes, pour en décider dans le respect des principes du PLUI-H d'origine, et sans créer de précédents,

- sur le problème particulier des constructions en R+1 dans « les opérations pilotes », la CDC maintient sa demande d'un pourcentage ramené à 10 % seulement, alors que l'État paraît disposé à revenir sur le pourcentage de départ à 70 % et à trouver un compromis entre ces valeurs,

après réflexion, et en conclusion,

Je, soussigné, Alain MORISSET, commissaire enquêteur,

émets **UN AVIS FAVORABLE** au projet de modification de droit commun n°1 du PLUI-H de la Communauté de Communes (CDC) Aunis Atlantique,

sous réserve de retirer du dossier le secteur de « la rue de l'église » à St Ouen d'Aunis, et le secteur de « la rue des Loges » à Villedoux,

et recommande de mener très vite un travail constructif avec les services de l'État pour convenir d'un pourcentage de constructions R+1 dans les « opérations pilotes » qui soit un peu supérieur à 10 %

**pour faciliter la commercialisation et le lancement de ces opérations, tout en conservant leur caractère « pilote »,**

**et recommande également de mener très vite un travail approfondi au cas par cas, pour traiter toutes les observations hors secteurs retirés, en concertation étroite avec les communes, comme proposé avec pertinence par la CDC elle-même.**

**Ceci afin que la CDC soit en mesure d'adopter dans ces conditions cette modification de droit commun n°1 de son PLUI-H avant la fin du mandat communautaire actuel.**

fait à Ferrières d'Aunis,  
le 28 décembre 2025

*Morisset*

**Alain MORISSET**  
**commissaire enquêteur**