



COMMUNE DE L'EGUILLE SUR SEUDRE PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE 1 : BILAN DE LA CONSULTATION ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

I. EXAMEN DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTES

Suite à l'arrêt du projet de PLU par délibération du conseil municipal en date du 25 juillet 2019, la commune a lancé la phase de consultation, phase à l'occasion de laquelle plusieurs PPA ont retourné leur avis.

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COMMISSION
<p>Préfecture – DDTM Courrier en date du 16 septembre 2020</p>	<p>Les objectifs démographiques semblent ambitieux au regard de la situation des 15 dernières années (léger déclin de population). L'élan de revitalisation ne saurait être impulsé uniquement par l'ouverture d'une zone AU. Les facteurs géographiques, sociologiques et économiques demeurent déterminants pour caractériser et qualifier cette revitalisation.</p> <p>Cet objectif de croissance conduit à mobiliser 3 ha de foncier en extension qui demeurent, in fine, du même ordre de grandeur que la consommation foncière observée sur les 10 années précédant l'arrêt du projet. Si la densité de logements inscrite dans le cadre de l'OAP de la zone 1AU permet une avancée au regard des densités précédemment pratiquées, l'objectif de gestion économe de l'espace devrait conduire à phaser la constructibilité de cette vaste zone en deux temps (conditionner l'ouverture de la deuxième tranche au remplissage de la première).</p> <p>Concernant le respect des dispositions du SAGE Seudre, un inventaire portant sur les zones humides de moins de 1 ha doit être effectué afin d'éviter l'urbanisation dans ces secteurs sensibles.</p> <p>Autres remarques Un effort sur les densités pratiquées est observé : 20 logements à l'hectare pour la zone en extension contre 10 logements à l'hectare sur la décennie passée. Malgré cet effort, le besoin en foncier prélevé sur les espaces naturels et agricoles (3 ha) est globalement équivalent à celui des 10 dernières années (2,8 ha) en raison du taux de croissance démographique élevé retenu, en comparaison des dynamiques récentes (perte de population, moyenne de 3 constructions par an). C'est pourquoi il paraît nécessaire de phaser l'ouverture de la zone 1AU en 2 tranches, en conditionnant l'ouverture de la deuxième au remplissage de la première.</p> <p>Le SDAGV permet de répondre aux objectifs d'accueil et de passage, et doit être pris en compte dans le diagnostic, voire dans les orientations du PLU. Une aire de petit passage (sommairement aménagée, pour une halte de 48 h à 15 jours) pourrait être prévue pour éviter les stationnements illicites.</p> <p>Le dossier fait état (p 182), des principales zones de stationnement automobiles et des enjeux s'y référant. Le document devrait préciser les places dédiées aux deux roues, et aux différents types de véhicules motorisés (hybrides, électriques), qui permettent de limiter les émissions polluantes, ainsi les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement, visant à éviter la consommation d'espace.</p> <p>Le rapport de présentation, dans la description des secteurs urbanisés de la commune, évoque la notion de « secteur déjà urbanisé » (p 233 et p 297) pour le secteur de la Petite Eguille/ les Pulles, en référence au SCoT en cours de révision. Ce SCoT n'étant pas approuvé, les SDU ne sont pas définis, et le PLU ne peut s'y référer. Dans cette même partie, des erreurs de frappe sont à corriger (UC et non UB).</p> <p>Le secteur aux abords du port fait l'objet de justifications expliquant l'artificialisation du secteur et son absence de caractère remarquable ; les secteurs au sud de la Petite Eguille ou à l'entrée sud de L'Eguille (proche de la RD733) ne sont en revanche pas justifiés.</p> <p>Les règles Nr et Aor reprennent l'article R.121-5 du code de l'urbanisme. Cependant, la rédaction ne reprend pas l'article en vigueur, modifié par le décret du 21 mai 2019. En effet, ce décret a réaffirmé le caractère limitatif de la liste des aménagements légers dans les espaces remarquables. Seules les installations prévues dans le texte sont susceptibles d'être acceptées, à l'exclusion de tout autre aménagement. Le règlement doit être amendé en ce sens.</p>	<p>La commune propose de phaser l'ouverture à l'urbanisation en créant un secteur 1AU et un secteur 2AU. La zone AU actuelle est donc scindée en deux secteurs. La commune entend se donner les moyens de conduire elle-même une opération sur le secteur 1AUh où elle a d'ores et déjà entrepris de contacter les propriétaires en vue de libérer le foncier et engager une opération rapidement. Ce secteur 1AUh s'étend sur une surface de 1ha, le secteur 2AUh s'étend sur 2ha. Le zonage est donc amendé en conséquence ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ce premier secteur devrait présenter une densité de l'ordre de 20 log/ha.</p> <p>Le site a fait l'objet d'inventaires naturalistes et d'une étude hydro ainsi que d'un inventaire de zone humide complémentaire (avec des relevés pédologiques). Le rapport de présentation est complété en conséquence. Aucune zone humide n'est à signaler sur le site à projet (zone AU) ;</p> <p>Pour rappel, la commune a été pénalisée par une erreur de montage inscrite dans le précédent PLU. Ce dernier imposait le recours à une ZAC. Or ce projet, trop complexe et ambitieux n'a pas pu aboutir et est venu figé tout potentiel projet sur le bourg. Dès lors, seul le secteur de la Petite Eguille/Les Pulles a pu se développer au coup par coup mais la pression et la demande sont plus fortes que l'offre sur le territoire de l'Eguille-sur-Seudre. La commune prend acte et programme l'ouverture de la zone AU en deux temps privilégiant l'ouverture immédiate de seulement 1ha.</p> <p>La réponse doit être apportée à l'échelle et en accord avec la CARA compétente en la matière.</p> <p>Le centre bourg dont la traverse a fait l'objet de travaux de requalification récents est désormais doté de 10 places vélos à hauteur de l'école, 10 à hauteur de l'école et 10 à hauteur du port. Il n'existe pas de stationnements pour les véhicules électriques... Les aménagements récents auxquels s'ajoutent l'achat de quelques poches ont permis de regrouper le stationnement dans de petites aires dans le bourg. Le rapport de présentation est complété dans ce sens (page 182).</p> <p>En effet, il ne sera plus fait mention du projet de SCOT et des SDU. La Petite Eguille/Les Pulles doit bien être considéré comme un secteur urbanisé dans le prolongement du bourg de l'Eguille. Ce secteur classé en secteur Uc pourra ainsi être densifié. Le rapport de présentation est corrigé (pages 233 et 297)</p> <p>Au regard des protections (NATURA 2000), inventaires (ZNIEFF...), de leur caractère urbanisé, ces secteurs n'intègrent pas d'office les espaces remarquables (cf carte page 305 du rapport de présentation).</p> <p>Le règlement est amendé reprenant les dispositions de l'article dans sa version de mai 2019 (en vigueur)..</p>

	Le règlement de la zone Ap doit interdire toutes les nouvelles constructions isolées. Seules des extensions bâtitimentaires limitées et justifiées peuvent être admises.	Le principe est bien l'interdiction des nouvelles constructions (cf rapport de présentation), le règlement est précisé dans ce sens (page 24).
Communauté d'agglomération Royan Atlantique 23 septembre 2020	<p>Des compléments et actualisations techniques sur les déplacements et l'assainissement sont proposés en annexe de l'avis.</p> <p>Les objectifs en matière de liaisons douces ne sont pas retranscrits en intégralité dans le PADD. Le PLU de L'Eguille est compatible avec les orientations du Plan de Déplacements Urbains.</p> <p>Enfin, j'attire votre attention sur le fait que le PADD de la commune ne présente pas d'orientations concernant les réseaux d'énergie, comme prescrit par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, et que cela peut fragiliser juridiquement votre document. Au vu des éléments précités, le PLU de L'Eguille prend en compte le PCET de la CARA.</p> <p>La compatibilité s'apprécie avec le SCoT en vigueur, approuvé en 2007 et modifié en 2014. Celui-ci préconise une consommation plus économe des espaces dans le développement de l'urbanisation. Pour atteindre l'objectif d'accueil de jeunes ménages, il aurait été préférable que la volonté de diversification de l'offre soit traduite de façon réglementaire en utilisant par exemple les possibilités offertes par les articles L.151-14 et suivants du code de l'urbanisme plutôt que d'afficher des grandes intentions de « diversification de taille des parcelles » dans les orientations d'aménagement et de programmation. Au vu des éléments précités, le PLU de L'Eguille est compatible avec le SCoT de la CARA.</p>	<p>Dont acte, le paragraphe sur les transports est mis à jour (pages 173 et suivantes du rapport de présentation).</p> <p>La légende de la carte du PADD relative à l'amélioration des circulations est légèrement amendée (page 10 du PADD).</p> <p>Pour rappel, toute orientation d'un PADD visant à la densification urbaine et à la mixité des usages constitue un facteur favorable au réseau d'énergie (économie, fonctionnalité, rentabilité).</p> <p>Pour rappel, la commune a pour objectif de maîtriser l'aménagement du secteur 1AU en vue notamment de pouvoir garantir de la mixité et l'accueil de jeunes ménages. Elle s'est rapprochée elle-même des propriétaires et compte bien faire émerger un projet communal.</p>
CDPENAF Du 30 juillet 2020	<p>■ Un avis simple favorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU), avec les réserves suivantes: - l'évolution démographique projetée semble ambitieuse comparée aux données INSEE de la dernière période et la consommation foncière ne diminue pas, - un phasage de l'urbanisation en zone AU est nécessaire afin de privilégier l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.</p> <p>■ Un avis simple favorable au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme (dispositions du règlement du PLU relatives aux annexes et extensions d'habitations en zones A et N du PLU).</p>	Le phasage est donc bien prévu, la zone AU se retrouve scindée en deux secteurs, un secteur 1AUh d'1ha et un secteur 2AUh de 2ha.
INAO Courrier en date du 2 juillet 2020	Pas d'objection	
CNPF Courrier en date du 1 ^{ER} Juillet 2020	<p>Avis favorable Erreur de nom de commune à corriger p203 et 9296</p> <p>Dans l'OAP thématique p 15, vous préconisez des essences telles que l'Orme champêtre et le Buis. L'Orme champêtre souffre d'une maladie appelée Graphiose. Il sera important d'utiliser plutôt une variété résistante. Le Buis est touché par la Pyrale qui engendre de gros dégâts pouvant aller jusqu'à la mort des arbustes impactés.</p>	<p>Correction effectuée</p> <p>Dont acte, l'OAP est amendé</p>
Mission Régionale d'Autorité Environnementale 10 juillet 2020	<p>Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de l'Éguille (876 habitants) prévoit l'accueil de 1 000 habitants d'ici 2030, ainsi que la construction de 80 logements sur cinq hectares, dont trois à urbaniser en extension du bourg et deux en densification urbaine.</p> <p>La MRAe considère que la perspective de consommation foncière est excessive, et qu'elle doit donc être réduite, en cohérence avec le SRADDET, à moins de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de ces dix dernières années.</p> <p>Le dossier prend bien en compte l'enjeu faunistique en lien avec les sites Natura 2000. En revanche, il montre une prise en compte insuffisante des zones humides naturelles. La MRAe recommande d'approfondir la démarche d'évitement de ces milieux sensibles sur la base d'investigations complémentaires.</p> <p>Les autres remarques :</p>	<p>CF réponse DDTM</p> <p>Des investigations complémentaires ont bien été conduites sur la zone AU (passage d'Impact Eau Environnement, étude annexée au rapport de présentation)</p>

	<p>La commune comptait 39 logements vacants (7,3 %). Ces derniers sont en nette hausse depuis 2011 (21 logements). Peu d'éléments d'information sont donnés sur cette thématique (caractéristiques, localisation, ...). La MRAe estime que l'analyse du parc de logements vacants devrait être menée à son terme en caractrisant ces logements et mieux évaluer leur disponibilité.</p> <p>Il conviendrait que la collectivité confirme ou infirme, dans les secteurs ouverts à la construction, la présence d'une zone humide, en application des nouvelles dispositions 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 (critère pédologique ou floristique). Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».</p> <p>Le dossier ne permet pas d'évaluer la pression sur la ressource en eau potable (prélèvements autorisés et consommation effective), ni la performance du réseau d'eau potable (rendement). La MRAe estime que cette analyse devrait être complétée et aboutir à une présentation plus fine de la pression sur la ressource.</p> <p>La MRAe recommande d'étayer plus clairement le choix du scénario démographique envisagé.</p> <p>La MRAe constate qu'en considérant la seule extension urbaine de trois hectares, la consommation d'espace prévue est supérieure de 7 % à celle observée ces dix dernières années (2,8 ha). La MRAe rappelle que le SRADDET Nouvelle-Aquitaine approuvé le 27 mars 2020 prévoit au contraire une réduction de 50 % de la consommation d'espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) par rapport aux pratiques antérieures. Une actualisation du PLU apparaît donc indispensable pour une meilleure cohérence avec les objectifs régionaux et nationaux</p>	<p>En 2022, bien que la conjoncture conduit à une forte pression sur le marché de l'immobiliser et la résorption de logements vacants, la commune compterait encore 37 logements vacants. A ce jour, la vacance qui concerne notamment de vieux logements dans le bourg de pêcheur (pour partie en zone inondable) ne constitue toujours pas un levier pour le développement communal.</p> <p>Des études complémentaires ont été conduites (relevés pédologiques à l'appui) pour lever toute présomption de zone humide sur la zone AU. Le rapport de présentation est complété en conséquences avec l'étude du bureau d'études Impact Eau Environnement (IE²).</p> <p>La commune ne dispose pas de données précises sur ces questions. Aucun problème n'est à signaler.</p> <p>Le projet mise sur le renouvellement générationnel.</p> <p>CF REPOSE DDTM</p>
--	---	--

II REPONSES COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête publique s'est déroulée du 02 mars 2022 au 06 avril 2022. La commune a adressé son mémoire en réponse au commissaire enquêteur puis à la réception du rapport d'enquête, a tenu une commission en vue de faire le bilan de l'enquête.

Examen des requêtes et avis du commissaire enquêteur :

Observation	REQUERANT	CONTENU DE LA REQUETE	REPONSE DE LA COMMISSION URBANISME	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS FINAL DE LA COMMUNE
N°1 N°4	Indivision MOREAU 02 mars 2022 Moreau Claude 19 mars 2022	<i>Demande de mise en zone Ub de la parcelle A 427.</i>	Il s'agit d'un fond de parcelle le long du chemin des 4 allées. Plusieurs requêtes sur des parcelles voisines dans un contexte similaire (2513, 2348,2346) ont été effectuées lors de l'enquête. Il conviendra donc d'apporter une réponse commune avec une vision globale sur ces fonds. Ce secteur correspond à une ancienne zone boisée mais aujourd'hui, il s'agit de fond de jardins (cf photo). Ces terrains pourraient être desservis par le chemin des 4 allées.	Il faut partir ici du principe selon lequel, conformément aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Ensuite, les personnes publiques associées (PPA) et les textes s'accordent pour privilégier au maximum une urbanisation par densification en particulier du centre-ville et d'éviter l'extension des zones plus « excentrées ». Le secteur de la Garenne est à mon sens constitutif d'une enveloppe urbaine en dehors du cœur de ville (zone Ua). C'est pourquoi l'extension de ce secteur doit être limité.. C'est pourquoi, en l'espèce, le zonage tel que proposé en zone N me semble impératif pour répondre aux exigences des lois et textes réglementaires visant à la modération de l'étalement urbain. Rappelons également, que plusieurs observations portent sur ce secteur ; aussi le versement total en zone urbanisable de ces parcelles d'une superficie importante constituerait à mon sens une urbanisation trop importante qui viendrait fortement chambouler l'équilibre des objectifs de modération de la consommation foncière des espaces naturels ; et qui serait contraire aux dispositions du PADD et avis des PPA. Pour ce qui est du classement partiel en EBC : rappelons que l'objectif de ce classement est de préserver le boisé et d'interdire toute occupation des parcelles concernées. Le déclassement risquerait d'impacter le projet dans son ensemble et serait soumis à passage en CDNPS pour avis. Pour ces motifs, j'émet un avis défavorable au versement total de ces parcelles en zone urbanisable et je valide le zonage partiel en zone N avec EBC..	Avis confirmé
N°2	Boudey Guy 09 mars 2022	<i>Demande de mur anti-bruit le long de la RD 733.</i>	Requête sans objet au regard du PLU.	Ne concerne pas la présente enquête. Il ne m'appartient pas de me prononcer sur ce point.	Dont acte
N°3	Anonyme	<i>Manque L 4^{ème} alinéa du pavé SOL</i>	?	L'observation n'étant pas assez précise, il ne m'a pas été possible d'identifier l'objet de cette demande et par conséquent, je ne peux apporter de réponse.	Dont acte
N°5	Anonyme 23 mars 2022	<i>PLU à revoir, «pas d'imposition de plantation [...] pas de contrainte réelle pour les futurs projets au niveau environnemental ...»</i>	Concernant les plantations dans la zone AU, le plan de zonage affiche une bande d'espace à planter ce qui constitue bien une obligation de planter sur une largeur de 5 mètres le long de toute la zone AU au contact de la zone N. En outre, les orientations d'aménagement contiennent une orientation thématique sur les plantations avec une liste d'essences imposées.	[...] il semble que cette disposition n'ai fait l'objet d'aucune remarque des PPA ; et pour cause les plantations et grillages en limites de séparatives sont préférables aux murs bâtis. Les OAP viendront encadrer les projets d'aménagement en imposant entre autres une liste d'essences naturelles. Je n'ai pas de remarque particulière à formuler sur ce point.	Avis confirmé L'article 4 des zones U et AU est complété pour imposer 10% MINIMUM de surface imperméabilisée à l'échelle de l'unité foncière de chaque opération individuelle (page 17 du règlement écrit).

			<p>S'agissant des projets d'aménagement d'ensemble et de l'imperméabilisation des sols, il s'agit d'imposer 10% minimum d'espaces non imperméabilisés à l'échelle de chaque opération d'aménagement d'ensemble (artocme 4). Il pourrait être proposé d'ajouter 10% minimum à l'échelle de chaque lot. Il sera également proposé de rajouter des espaces à planter au contact de la zone Urbanisée également en vue de créer des espaces de jardins (non constructible) en guise d'espace tampon. Le projet consiste bien à préserver des espaces de nature et de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>En outre, le territoire étant recouvert par plusieurs sites NATURA 2000, il convient de rappeler que les opérations d'aménagement d'ensemble n'échapperont pas au contrôle de la Mission Régionale de l'Environnement au travers d'un examen au cas par cas ou d'une évaluation environnementale et pour les plus importantes, elles seront également soumises aux exigences de la loi sur l'eau. De même, le code de la construction prend le relai sur les questions énergétiques. Le PLU est ainsi relayé par de nombreux dispositifs visant à préserver l'environnement.</p>	<p>Le projet ne semble pas prévoir de disposition spécifique concernant l'unité foncière sur la zone AU1.</p> <p>J'invite la commune à matérialiser en son règlement l'obligation de converser 10% de l'unité foncière en surface non imperméabilisée pour la zone AU1.</p>	<p>Il est d'ores et déjà imposé 10% minimum à l'échelle de chaque opération d'ensemble.</p>
N°6	Anonyme 26 mars 2022	<p><i>Zone boisée le long des propriétés existantes n'est pas conservée</i></p> <p><i>La perspective de consommation foncière est excessive</i></p> <p><i>La protection des milieux naturels ; des paysages, de la biodiversité et des écosystème mérite une étude approfondie</i></p>	<p>Le projet de PLU a donné à une démarche d'évaluation environnementale. Il ne propose qu'un secteur de développement de l'urbanisation lequel a fait l'objet d'inventaires naturalistes. Ces inventaires ont même été complétés à la suite des remarques de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale lors de la consultation. En effet, la commune a commandé des relevés pour lever toute présomption de zones humides (avec des sondages à la tarière, aucun indice de zone humide n'ayant été décelé lors des inventaires botaniques). Ces derniers ont conclu à l'absence de zone humide sur la zone AU, une garantie supplémentaire de l'impact limité de l'urbanisation future de ce secteur.</p> <p>Par ailleurs, les espaces boisés sont majoritairement protégés, via le recours aux espaces boisés classés (EBC) qui ont donné lieu à un contrôle auprès de la commission des sites. Cette dernière a émis un avis favorable sur le projet.</p> <p>Le projet de PLU répond bien aux objectifs de protection, préservation et mise en valeur du patrimoine naturel de la commune.</p>	<p>a) Observation concernant une zone boisée le long des propriétés existantes L'auteur n'a pas précisé de quelle zone boisée il s'agit ; En conséquence, je ne peux me positionner ce sur point.</p> <p>b) Observation quant à la perspective de consommation foncière J'ai formulé mon avis concernant cette question au III – A - 2 du présent rapport.</p> <p>c) la protection des milieux naturels, des paysages de la biodiversité et des écosystèmes</p> <p>Au vu des éléments de réponse de de la commune, je n'ai pas de remarque supplémentaire à formuler.</p>	<p>Dont acte</p>

N°7	Anonyme 26 mars 2022	Pouvez vous espacer votre projet des habitations existantes pour éviter d'être les uns sur les autres...	Il est proposé d'imposer un retrait des constructions des limites des zones U, au profit de l'affichage au plan de zonage d'un espace à planter ou espace libre sur les franges extérieures. Il s'agira de préserver des espaces de jardins en espace tampon avec la zone naturelle comme la zone urbanisée.	L'auteur n'a pas précisé de quelle zone il s'agit exactement. Le terme de « lotissement » étant employé dans l'observation, pour cette réponse je considérerai qu'il s'agit de la zone 1AU. Je note que le règlement de la zone 1AU prévoit pour l'implantation vis à vis des limites séparatives : « En secteurs Ua, Ue et 1AU, les constructions (nouvelles et leurs annexes) peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul minimum de 2 mètres » Ces dispositions sont compatibles avec des objectifs de densification. Cependant, concernant la zone tampon invoquée ici par la commune elle semble ne concerner que la zone naturelle « Les cabassis » et les « Grandes versennes ». Cette trame n'est pas reprise le long de la zone UB.	Avis confirmé Il sera pris soin de conserver des espaces naturels tampon aux abords de la zone AU au contact des zones naturelles et résidentielles (espace de jardins reproduit dans les OAP)
N°8	Anonyme 28 mars 2022	Remarques relatives aux aires protégées marines et terrestres. Où sont les 30% d'aires maritimes protégées dans le développement de votre zone à urbaniser La parcelle 1301 doit rester une aire protégée boisée	Ce dispositif n'a pas d'incidence directe sur la zone à urbaniser (AU) mais doit s'appréhender à grande échelle Le présent projet de PLU retranscrit parfaitement les objectifs de protection des espaces naturels : - Sites natura 2000, espaces remarquables de la loi littoral, ZNIEFF, Zones humides... tous sont classés en zone non constructible et protégés - Au total 90% du territoire de la commune de l'Eguille-sur-Seudre est protégé au travers une réglementation stricte vis-à-vis de l'urbanisation : Classement en Zone Aor (marais soumis au régime des espaces remarquable de la loi littoral), en secteur Ap (espace proche du rivage à vocation agricole protégé de tout mitage), en zone N (naturelle, par définition inconstructible), en secteur Nr (soumis au régime des espaces remarquables). Pour précision 379ha soit 67.5% du territoire son protégés très strictement (NATURA 2000, Espaces remarquables) via le classement Aor et Nr où le principe est l'inconstructibilité !	La commune ayant, à mon sens, apporté une réponse suffisante concernant la protection des espaces naturels, je n'ai pas de remarque supplémentaire à formuler sur ce point. Concernant la parcelle 1301 on peut observer sur le plan ci-dessous que celle-ci est en continuité avec le centre-ville. Il faut partir ici du principe selon lequel, conformément aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Il convient alors de privilégier au maximum une urbanisation en continuité de l'agglomération existante, en particulier du centre-ville et d'éviter l'extension des zones plus « excentrés » et ce afin de ne pas compromettre les zones naturelles environnantes. Le classement au projet de la parcelle 1301 en zone 1AU répond à cette logique et me semble par conséquent parfaitement légitime. J'émet un avis défavorable à la demande de classement en zone « protégée » de la parcelle 1301, ce classement ne me semblant pas pertinent.	Avis confirmé
N°9	Anonyme 28 mars 2022	Le PLU ne répond pas aux enjeux environnementaux	Cf réponses aux observations 5 et 6 Le choix de la zone AU s'est également opéré dans un souci d'insertion paysagère. Les terrains retenus n'impacteront pas les grands paysages au regard de leur configuration « nichée » à l'arrière du cœur de bourg dans un environnement arboré et en retrait des entrées.	A l'analyse du dossier, à mon sens, il ressort une cohérence dans les choix opérés par la collectivité et une bonne prise de la protection des espaces naturels de la commune. Les avis PPA me confortent également dans ce sens.	Dont acte
N°10	Suire Jean-Claude 28 mars 2022	Demande de mise en zone Ub de la parcelle A 2381P.	Il s'agit de s nouveaux numéros de parcelles : 2513 ET 2514 même configuration que pour l'obsevation n°1	CF Réponse observation 1	Dont acte

N°11	Petit André 30 mars 2022	Demande d'interdiction d'exhaussement (dépôts de terre, de remblai, ...) sur les parcelles de zone N (ex : parcelles 1027,1028,1030,2199, 1914, 1983, ...) enclavant certaines zones Ub submersibles dans l'objectif de limiter les impacts de potentielles crues.	Les exhaussements et les affouillements sont bien règlementés. Au sein des zones exposées au risque submersion, le règlement du PPR prendra le relais du PLU.	A la lecture de la réponse de la commune, je n'ai pas de précision supplémentaire à apporter.	Dont acte
N°12	Petit André 31 mars 2022	Propriétaire de la parcelle A 1758 (ZUb) et A 1814 (ZN). Demande l'autorisation de dépassement sur la parcelle en zone N pour la construction d'une extension sur la parcelle en zone Ub.	L'extension d'une construction existante en zone N est possible mais très encadrée.	En page 23 du règlement du présent projet, on retrouve les dispositions applicables aux zones A et N. Le règlement stipule notamment que « l'extension des constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées, en une ou plusieurs fois, ne devra pas excéder 30 % d'emprise au sol supplémentaire au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU et sera limitée à un total de 40m² d'emprise au sol ». On trouve également au règlement les règles de distance, de hauteur, d'implantation... Il est regrettable que la commune n'ait pas apporté plus de précisions sur ce cas particulier (unité foncière découpée en zone UB et N ; PPRN...). En conséquence, Monsieur PETIT devrait pouvoir réaliser certains aménagements sur sa parcelle dans les limites imposées au règlement.	Dont acte
N°13	Raspiengeas Françoise 01 avril 2022	Demande de mise en zone constructible de certaines de ces parcelles (311, 312, 313, 314,318, 320, 321, 322, 323, 324,325, 326).	Il s'agit de surfaces importantes dont l'aménagement génèrerait une extension de l'urbanisation sur le secteur de la Petite Eguille. Le projet (PADD) vise à optimiser l'enveloppe urbaine existante (densification) de ce secteur mais pas à générer un nouvel étalement de l'urbanisation source de consommation d'espaces agro-naturels.	Le secteur du Moulin de la petite Eguille ne peut justifier d'une délimitation de zone U prévus à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme Son urbanisation renforcerait le « mitage », ce qui irait à l'encontre des orientations du PADD. Pour ces différents motifs, j'émet un avis défavorable	Avis confirmé
N°14	Dinant Alain 04 avril 2022	En vue de la future zone 1AU. Demande de maintien de leur intimité. Sont prêt à échanger pour une cession d'une bande de terrain de 360m² (10m de large) afin de permettre un meilleur ruissellement des eaux.	La commune se montre favorable au maintien d'espaces tampon de jardins (sans construction et végétalisés) entre les constructions existantes et les futures. Il est donc proposé d'ajouter au plan de zonage une bande d'espace à planter de 5 mètres de large minimum, au sein de la zone AU au contact de la zone Naturelle comme de la zone Urbanisée. Ces espaces à planter seront des espaces végétalisés. Quant à la gestion des eaux pluviales, pour rappel cette dernière devra être traitée à l'échelle des futures opérations, le principe étant la gestion à la parcelle (en prenant en compte les eaux en amont, sans incidence sur les parcelles voisines – Loi sur l'eau).	Cette remarque rejoint celle de l'observation numéro 7 pour laquelle j'ai rappelé que ces prescriptions me semblent compatibles avec des objectifs de densification. Mais j'ai également précisé que j'étais favorable à la création d'un espace tampon par exemple sous la forme de l'intégration d'une trame végétale à l'OAP. En outre, concernant l'imperméabilisation des sols, j'ai déjà invité la commune par l'observation numéro 5 à matérialiser en son règlement une obligation de converser 10% de l'unité foncière en surface non imperméabilisée pour la zone AU1. Je suis favorable à l'intégration d'une trame végétale ou d'une bande d'espace à planter de 5 mètres de large minimum telle que proposée par la commune.	Avis confirmé Pour rappel, le projet de zone AU est amendé, une partie (en l'occurrence la partie concernée par la requête) est passée en zone à urbaniser à long terme. Quant à l'OAP, elle est également amendée pour faire figurer un espace non constructible tampon de 5 mètres de large au contact de la dite parcelle.
N°15	Bon Jean-Pierre 04 avril 2022	Demande de déclassement du bois des Mesnards en terrain constructible pour les parcelles 1934 et 568 par souci d'équité.	Il s'agit d'un secteur qui a fait l'objet de constructions récentes et qui pourrait éventuellement se densifier. Il conviendrait de préserver des espaces boisés mais à voir si ces derniers contraignent un aménagement	J'ai pu constater que la zone voisine aux parcelles du demandeur avait fait l'objet d'un défrichement avec abatage des arbres dans le cadre d'une opération d'aménagement. C'est pourquoi, au premier abord, la réponse de la commune me semble pertinente.	Avis partiellement confirmé La commune confirme partiellement l'avis du commissaire enquêteur. Elle n'envisage pas d'accentuer les possibilités de constructions sur ce

			d'ensemble (desserte) et s'il faut les ajuster en privilégiant le maintien de boisements le long du lotissement et du secteur Ux.	Pourtant, en application de la Loi littoral (art L121-8 du code de l'urbanisme), l'extension de l'urbanisation ne peut être admise qu'en continuité « d'agglomération » ou de « village ». Dans l'attente du SCOT, le secteur objet de la demande devrait, selon moi, faire l'objet d'un développement limité. En outre, concernant le classement en EBC, rappelons que l'objectif de ce classement est de préserver le boisé et d'interdire toute occupation des parcelles concernées. Le déclassement risquerait d'impacter le projet dans son ensemble et serait soumis à passage en CDNPS pour avis. C'est pourquoi, en l'espèce, le zonage tel que proposé semble répondre aux exigences des lois et textes réglementaires visant à la modération de l'étalement urbain. J'émet un avis défavorable au versement total de ces parcelles en zone urbanisable et je valide le zonage partiel en zone UC avec EBC.	secteur mais propose d'amender légèrement les Espaces Boisés Classés. La Trame d'EBC est maintenue mais un passage est créé en vue de permettre la desserte et le lien fonctionnel dans la profondeur des deux parcelles 568 et 1934. ⇒ Réduction de 160m ² des EBC dont la surface passe de 1730m ² à 1570m ² . Cette évolution mineure n'implique pas de nouveau passage en Commission des sites.
N°16	Plissoneau Claire 06 avril 2022	<i>Demande de modification des parcelles :</i> - A 680 : Conservation en zone Uc ; - A 681 : Contestation sur le changement de zone (de Ua à Uc) ; - A 2465 : Etendre la zone Uc jusqu'à la terrasse en béton.	Il s'agit de contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine actuelle en minimisant les risques d'extension (artificialisation tout autour des constructions existantes). Les parcelles en longueur sont donc scindées en deux pour préserver la construction principale en zone Urbanisée et les jardins voire les annexes en zone Naturelle.	Les parcelles A680, A681, A2465 constituent un ensemble de surfaces relativement importantes dont on peut observer en analysant la carte ci-dessus qu'un changement de zonage tel que demandé par la requérante constituerait à mon sens, une urbanisation par extension et non par densification ou comblement de « dent creuse » ce qui aurait pour conséquence de compromettre les objectifs défendus par le PADD. En outre, certaines de ces parcelles semblent identifiées dans les zones d'aléa de submersion marine (articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme) Le secteur de la petite Eguille ne peut justifier d'une délimitation de zone U conforme aux conditions de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme Son urbanisation renforcerait le « mitage », ce qui irait à l'encontre des orientations du PADD. Pour ces différents motifs, j'émet un avis défavorable	Avis confirmé
N°17	Zammaretti Jean-Louis 06 avril 2022	<i>Parcelle A 1320 (ZUa) Demande de la largeur que doit faire la voie d'accès.</i>	La commune compte introduire une largeur minimum pour être clair auprès de tous les pétitionnaire (la commune se rapprochera de l'agglomération qui instruit les demandes d'autorisation d'urbanisme pour fixer la norme)	Afin d'avoir une réponse plus précise j'ai demandé à la commune de bien vouloir prendre conseil auprès de la CARA. Leur réponse fut la suivante : « Pour la largeur des accès, suite à la consultation des services instructeurs de la CARA, ces derniers préfèrent avoir une norme précise (pour faciliter l'instruction) et il est de coutume d'imposer 3 mètres de large minimum pour permettre l'accès aisé d'un véhicule à la parcelle (notamment lors des travaux. »	Dont acte Le règlement écrit est complété par une mention sur la largeur des accès. Dans toutes les zones, seront exigés 3 mètres minimum.
N°18	Moncade Philippe 06 avril 2022	<i>Demande de la hauteur que doivent faire les murs d'enceintes entre les parcelles privées en ZUc et ZN.</i>	La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 2 mètres mesurée à partir du terrain naturel	Au vu des éléments de réponse de de la commune, je n'ai pas de réponse à formuler sur ce point.	Dont acte
N°19	Maes 06 avril 2022	<i>Demande de mise en zone Ub des parcelles A 2344, A 2346 et A 2348.</i>	Se référer à la réponse) à l'observation N°1	Cf réponse observation n°1	Dont acte

Au final, après examen du dossier et de l'ensemble des requêtes, la commissaire enquêteur émet **un avis favorable sur le projet de PLU**.

III CONCLUSION

Comme suite à la consultation, à la réception des avis de la MRAE et de la CDPENAF ainsi qu'à l'enquête publique, le présent projet de PLU tel qu'arrêté n'est pas remis en cause. Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas remises en question bien que les projections démographiques affichées semblent hautes. Les adaptations apportées au projet permettent d'apporter des précisions, de garantir une urbanisation progressive et au final, de sécuriser le document.

Les évolutions du dossier portent sur :

- Le rapport de présentation : ce dernier est complété avec notamment un inventaire des zones humides sur la zone AU et des précisions et actualisation sur les déplacements et sur les déchets ainsi que sur la vacance... La partie sur la traduction du projet et la justification des secteurs est également amendé pour intégrer le secteur 2AU.
- Le projet d'aménagement et de développement durables : la légende des cartes est précisée
- Les orientations d'aménagement et de programmation : L'OAP présente désormais deux sous-secteurs, un correspondant au secteur à urbaniser à court terme (1AU), et un au secteur à urbaniser à long terme (2AU). Le parti d'aménagement et l'illustration graphique demeurent inchangés hormis l'affichage d'une bande non constructible au contact de la zone Ub correspondant à un espace « tampon de jardins » par principe non constructible.
- Le règlement écrit :
 - o Création d'un secteur 2AU dont l'urbanisation est conditionné à une évolution du PLU (modification motivée, suite à l'aménagement du secteur 1AU).
 - o Article 4 de la zone AU : obligation de 10% MINIMUM d'espace non imperméabilisé à l'échelle de l'unité foncière de chaque opération individuelle (dépôt de PC au sein des lotissements)
 - o Article 6 de toutes les zones : instauration d'une largeur minimum de 3 mètres pour les accès aux parcelles
 - o Article 1 du secteur Nr : actualisation du régime des espaces remarquables
- Le plan de zonage :
 - o La principale évolution concerne la zone AU telle qu'affichée au plan de zonage arrêté. Cette dernière est scindée en deux secteurs en vue d'ouvrir progressivement la zone à l'urbanisation. Le secteur 1AU d'une surface de 1ha, est une zone à urbaniser à court terme tandis que le secteur 2AU de 2ha est une zone à urbaniser à long terme. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra se prévoir qu'une fois le secteur 1AU aménagé, et à l'issue d'une procédure d'adaptation (à minima modification motivée) du PLU. A cela s'ajoute la volonté de la commune de se donner les moyens de maîtriser l'aménagement de ce secteur 1AU en travaillant directement avec les propriétaires. Le projet ainsi adapté permettra à la commune de mieux réguler son développement démographique, l'enjeu consistant à accueillir de jeunes ménages en vue de rajeunir la population et de conserver l'école.
 - o L'adaptation d'un espace boisé classé, en vue uniquement de permettre l'aménagement d'un accès. Il convient de souligner que le régime des EBC est très protecteur et très contraignant. L'enjeu consiste à ne pas compromettre la desserte et un fonctionnement cohérent de la zone Uc ;