

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

Commune de L'EGUILLE-SUR-SEUDRE

Enquête publique
Projet de révision d'un plan local
d'urbanisme

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dossier réf : E210000137/86

Du mercredi 2 mars 2022 au mercredi 6 avril 2022

Rapport établi par Madame BRUNE Aurore la Commissaire Enquêtrice

Sommaire

I) Préambule

A) Contexte territorial P5

- 1) Présentation géographique de la commune de Courcoury.
- 2) Evolution de la population.
- 3) Situation Administrative.
- 4) L'activité économique.
- 5) Le patrimoine écologique.

B) Le dossier soumis à enquête P8

- 1) L'objet de l'enquête publique.
- 2) La composition du dossier.
- 3) La concertation préalable.

C) Textes applicables P10

- 1) La cadre juridique de l'enquête.
- 2) Le SCOT de la communauté des communes de Haute Saintonge.
- 3) La loi « littoral ».
- 4) Les servitudes d'Utilités Publique.

II) Organisation et déroulement de l'enquête

A) Dispositions préalables à l'enquête P13

- 1) Désignation et missions du commissaire enquêteur.
- 2) Préparation et organisation de l'enquête.

B) L'information effective du public P14

- 1) Publication et affichage.
- 2) Parution dans les journaux.
- 3) Volet dématérialisation.

C) Le déroulement de l'enquête.....P15

- 1) Les permanences du commissaire enquêteur.
- 2) Echanges et climat de l'enquête publique.
- 3) Clôture des registres et modalités de transfert des dossiers.

III) Analyse des observations et avis

A) Consultation personnes publiques associées (PPA)P17

- 1) Les observations et avis des PPA.
- 2) Commentaires du commissaire enquêteur.

B) Les observations du public.....P23

- 1) Bilan quantitatif.
- 2) Tableau récapitulatif des observations.
- 3) Commentaires du commissaire enquêteur.

IV) Annexes

V) Observations écrites

I) Préambule

A) Contexte territorial

1) Présentation géographique de la commune de L'Eguille-Sur-Seudre.



Source ; googlemaps

La commune de L'Eguille-Sur-Seudre fait partie de l'arrondissement de ROYAN et du canton de SAUJON. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique (CARA). Elle se situe à l'embouchure de l'estuaire de la Seudre, constituant le point de départ des marais littoraux de la Seudre.

Elle compte 876 habitants (source : le dossier citant INSEE 2014) et s'étend sur **une superficie de 549 ha.**

L'occupation des sols est limitée puisque la commune a pour particularité d'être située au point de confluence des chenaux de la Seudre et du Liman. La commune est donc soumise à forts risques d'inondations. Elle jouit d'une identité paysagère singulière amenée par la conchyliculture.

Au-delà de ces espaces à fort enjeu de protection et de mise en valeur de la biodiversité, les occupations à dominante naturelle représentent 70,5% de l'occupation des sols ; alors que les espaces urbanisés représentent une très faible part (7,9%), le reste étant

constitué d'espaces semi artificiels (prairies, cultures, terres labourées...).

La commune est située en région **Nouvelle Aquitaine** dans le **département de la Charente-Maritime** dans l'aire d'influence de **ROYAN**.

Les communes limitrophes sont :

- Le Gua
- Saujon
- St Sulpice de Royan
- Mornac-sur-Seudre
- Breuillet
- Nieulle-sur-Seudre

La principale voie de transport de la commune est la RD 733 (Royan - Rochefort), qui traverse tout le territoire du Nord-Est au Sud-Ouest. La commune est également desservie via la RD 122 E2, du Sud-Est au Sud-Ouest. Cet axe joue un rôle important dans la desserte du territoire, ce dernier étant connecté à la RD 14 (Saujon - Saintes).

Concernant les déplacements, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique à laquelle adhère la commune est dotée d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU), qui a été approuvé en décembre 2013. Ce dernier impose un rapport de compatibilité envers le PLU.

Cependant, sur la commune de L'Éguille, la desserte du territoire par les transports collectifs est très limitée. La Région Nouvelle-Aquitaine dessert la commune de l'Éguille par le biais d'une ligne régulière (ligne Rochefort- Royan) ainsi que les transports scolaires ouverts à tous.

C'est pourquoi, des enjeux environnementaux majeurs sont à prendre en compte par le PLU (protection de la ressource en eau et de la trame verte et bleue, mise en valeur des paysages, gestion du risque de submersion marine...).

2) Evolution de la population :

C'est dans les années 2000, que la commune a vu sa population augmenter de façon significative avec un gain de 131 habitants entre 1999 et 2001, passant de 660 habitants en 1975 à 889 en 2011.

On retrouve cette même tendance dans l'agglomération de Royan qui jouit d'une croissance démographique continue depuis les années 1970.

Cependant, entre 2011 et 2016 l'évolution de la croissance démographique s'est fortement ralentie, la commune ayant subi le contrecoup du fort ralentissement de la construction neuve.

Aussi, la commune de l'Eguille comptait selon l'INSEE, 876 habitants en 2014 ; **en 2022** le nouveau recensement (2022) fait apparaître une légère progression portant la commune à **883 habitants** soit une dynamique positive.

3) Situation Administrative :

Administrativement, la commune de l'Eguille **fait partie de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique** ; communauté d'Agglomération regroupant 34 communes. Elle exerce sur l'ensemble du périmètre des communes qui la composent des compétences obligatoires et des compétences optionnelles.

A ce titre, elle est donc intégrée au **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale) et au Plan de Déplacements Urbains.

La commune est également intégrée dans le périmètre du **SDAGE** (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Adour-Garonne, du **SAGE** (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de la Seudre, ainsi qu'au Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Nouvelle Aquitaine.

4) L'activité économique

L'activité économique de la commune de l'Eguille est principalement définie par des **activités aquacoles et ostréicoles** typiques du secteur. Le dossier identifie 6 exploitations ostréicoles.

En outre, l'Éguille compte 77 établissements actifs selon l'INSEE, essentiellement orientés vers le secteur commercial et de services.

Le dossier précise que l'éparpillement des entreprises sur le territoire suscite des problématiques de desserte, déplacement et lisibilité, et que le PLU devra prendre en compte ces éléments en veillant à maintenir les spécificités économiques de certains secteurs de la commune. Il s'agira notamment de conforter l'orientation économique du port, et sa forte spécialisation conchylicole.

5) Le patrimoine écologique

Sont notamment recensés sur la commune :

- Plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique **ZNIEFF**
- Deux zones classées **Site Natura 2000 (La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5400432 dite « Marais de la Seudre » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR5412020 dite « Marais et estuaire de la Seudre, Île d'Oléron »**.
- Une **trame verte et bleue**.

En revanche, la commune n'est pas concernée par les zones de protection réglementaire (APPB, réserve naturelle, site classé...)

B) Le dossier soumis à enquête publique

1) L'objet de l'enquête publique

Depuis le 19 avril 2011 la commune de l'Eguille était dotée d'un Plan local d'urbanisme, cependant, le 11 janvier 2016, le Conseil Municipal de la commune de l'Eguille en a prescrit la révision.

En effet, la révision générale du plan local d'urbanisme approuvé était rendue nécessaire notamment pour prendre en compte les dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2)

Les objectifs de cette révision étant notamment :

- *se doter d'un document de planification constituant un véritable projet de territoire pour la commune, en intégrant les exigences fixées par les lois du 12 juillet 2010, du 24 mars 2014 et du 13 octobre 2014*
- *adapter les règles d'urbanisme en développant la vie et les activités de la commune,*
- *protéger l'environnement, le paysage et les espaces sensibles,*
- *revitaliser et améliorer le centre-bourg et préserver son dynamisme,*
- *mettre en adéquation l'urbanisation avec les capacités des équipements, services, installations et réseaux,*
- *permettre un développement durable de la commune tout en prenant en compte les risques naturels.*

Avec un objectif de dépasser les 1000 **habitants pour 2030**, on peut s'attendre à ce que la commune maintienne un rythme régulier mais modéré de constructions neuves, essentiellement recentrées sur le bourg du village et encadrées par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

On retient à l'horizon 2030 un besoin de logement estimé à 70 logements dont 20 logements seront réalisés en densification des parties déjà urbanisées et 50 en développement ou extension c'est à dire dans la future zone AU dont la surface sera limitée à moins de 3 ha.

En résumé, le projet est de permettre l'évolution maîtrisée essentiellement sur le bourg en prenant en compte le potentiel « dents creuses » ; ceci afin d'éviter le mitage conformément aux réglementations en vigueur.

2) La composition du dossier

Le dossier mis à disposition du public tout au long de l'enquête par le Maître d'ouvrage (Commune de L'EGUILLE SUR SEUDRE) comprenait :

- Pièce 1 : Rapport de présentation
- Pièce 2 : Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OPA)
- Pièce 4.1: Plan de zonage
- Pièce 4.2 : Règlement
- Pièce 4.3 : Inventaire du patrimoine
- Pièce 5.1 : Liste des plans des servitudes d'utilité publique (SUP)
- Pièce 5.2 : Annexe sanitaire
- Pièce 5.3 : Réseau eau potable
- Pièce 5.4 : Plan du réseau d'eaux usées
- Pièce 5.5: Zonage d'assainissement collectif
- Pièce 5.6: Carte des nuisances sonores
- Pièce 5.7: PAC risques de submersion marine / Inondation

Pièces complémentaires :

- Délibération du 11 janvier 2016 : Prescription révision du Plan local d'urbanisme
- Délibération du 11 avril 2017 : Choix du bureau d'étude
- Délibération du 19 mars 2020 : PLU arrêt du projet
- Délibération du 19 mars 2020 : PLU bilan de la concertation
- L'avis d'enquête
- Les arrêtés du Maire 2022/01 et 2022/02 : : portant organisation de l'enquête publique
- Bilan de la consultation des PPA
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), en date du 10 juillet 2020
- Avis de l'Etat transmis par la Sous-Préfecture de Rochefort en date du 14 septembre 2020
- Avis de la CDPENAF, en date du 30 juillet 2020
- Avis du Centre régional de la Propriété Forestière (CNPf) en date du 26 juin 2020
- Avis de l'Institut national de l'Origine et de la Qualité (INAO) en date du 26 juin 2020
- Avis Communauté d'agglomération Royan Atlantique en date du 23 septembre 2020

Le dossier a été étudié et réalisé par le Maître de l'ouvrage (Commune de L'Eguille-Sur-Seudre) accompagné du cabinet d'étude :

URBAN HYMNS
Place du Marché
17 610 SAINT-SAUVANT

La liste des documents composant le dossier soumis à la présente enquête semble répondre aux exigences de l'article L.123-8 du Code de l'Environnement, à celles de l'article L.103-6 du code de l'environnement concernant le bilan de la concertation et aux dispositions de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme relatives à la composition du PLU.

3) La concertation préalable

Par délibération en date du 11 janvier 2016, le conseil municipal de la commune de L'Eguille a prescrit l'élaboration du PLU. Conformément aux articles L.300-2 et article L 103-2 du code de l'Urbanisme le conseil municipal a défini les modalités de la concertation à mettre en place.

La commune a organisé sa concertation avec le public via plusieurs modalités :

- **Information et document de travail présenté en mairie ;**
- **information sur le site internet ;**
- **mise à disposition d'un registre en mairie pour recueillir les observations du public tout au long de la procédure ;**
- **organisation de deux réunions publiques.**

La première s'est déroulée le 8 juillet 2019 à la salle des fêtes. Elle a regroupé une vingtaine de participants et a permis d'échanger sur les enjeux du PLU et le projet de PADD. La seconde s'est déroulée le 10 février 2020 à la salle des fêtes. Elle a regroupé une trentaine de participants et a permis d'échanger sur la traduction réglementaire du zonage.

Plusieurs habitants se sont plaints des contraintes existantes sur le territoire. Plusieurs se sont étonnés des limites de la trame du risque de submersion et ont posé des questions à Monsieur Le Maire sur le sujet. Aucune remarque n'a engendré de remise en cause ou même d'évolution du projet.

Par délibération en date du 10 mars 2020 le conseil municipal de la commune de L'Eguille a tiré le bilan de la concertation, approuvé l'analyse des observations recueillies, et clôturé la phase de concertation, considérant que les résultats de la concertation sont intégrés dans le projet.

C) Textes applicables

1) Le cadre juridique de l'enquête

- La délibération du conseil municipal de l'Eguille sur Seudre, en date du 11 janvier 2016 prescrivant la révision du PLU de la commune sur le fondement des articles L.123-6 et suivants du code de l'urbanisme ; et fixant les modalités de concertation conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme ;
- La délibération du conseil municipal de l'Eguille sur Seudre, en date du 10 mars 2020, tirant le bilan de la concertation sur le fondement des articles L.103-2 et L.103-6 du code de l'urbanisme ;

- La délibération du conseil municipal de l'Eguille sur Seudre, en date du 10 mars 2020 novembre 2019, arrêtant le projet d'élaboration du PLU de la commune ;
- La décision en date du 13 décembre 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers désignant Madame BRUNE Aurore en qualité de Commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune de l'Eguille sur Seudre ;
- L'arrêté N° 2022-02 en date du 8 février 2022 de Monsieur le Maire de la commune de l'Eguille sur Seudre prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune de l'Eguille sur Seudre.

Sont également applicables en l'espèce :

Les articles **L.123-1 à L.123-19-8 et R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement** relatifs au l'enquête publique.

Les articles **L.153-19 et L.153-33, et R.153-8 et R.153-11 du code de l'urbanisme** relatifs à la procédure d'élaboration ou de révision du PLU

Les articles **L. 151-1 à L. 151-48 du code de l'urbanisme et R. 151-1 à R 151-55 du code de l'urbanisme** relatifs au contenu du PLU.

Ainsi que l'article **R.123-8 du code de l'environnement** relatif au contenu du dossier d'enquête publique.

2) Le SCOT de la communauté d'Agglomération de Royan Atlantique.

Conformément aux articles L.131-4 et L.131-5 le PLU doit être compatible avec les différents documents supra-communaux. En l'espèce, le PLU de la commune de L'Eguille devra être compatible avec le SCOT, le PLH et le PDU tout en respectant le PCET.

Notons que le SCOT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique fait lui-même l'objet d'une procédure de révision décidée par délibération 27 mai 2016.

Au cours de l'enquête, j'ai appris que « suite aux avis défavorables du Préfet, de la Chambre d'Agriculture et de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur le projet de SCoT arrêté par le Conseil communautaire du 11 octobre 2019, les élus de la CARA ont décidé de ne pas poursuivre la procédure jusqu'à son approbation et ont souhaité reprendre les 3 documents que composent le SCoT. Les nouveaux éléments du SCoT seront communiqués à l'ensemble des acteurs du territoire au fur et à mesure de leur avancement (nouvel arrêt du SCoT envisagé en 2023 »).

En conséquence, les zones classées au projet en UC (La Petite-Eguille et des Pulles) seront soumises aux règles relatives aux « secteurs d'urbanisation diffuse » soit une urbanisation limitée en application des prescriptions de l'article L.121.8 du code de l'urbanisme ; dans l'attente d'une classification par le SCOT en Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) conformément à la loi ELAN.

3) La loi « littoral »

La commune de l'Eguille est soumise à la loi « littoral ».

Conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme « **L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.** ».

Pour organiser le développement de l'urbanisation et définir les zones de constructibilité, la capacité d'accueil devra être appréciée au sens des articles L.121-21 et L.121-22 du Code de l'urbanisme.

4) Les servitudes d'Utilités Publiques (SUP)

Dans un but d'intérêt général sont instaurées les SUP suivantes :

Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements :

- Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement.

Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques :

- Servitude instituée au voisinage des cimetières ;
- Périmètres de protection installés autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers pour la protection des eaux potables et les établissements ostréicoles.

II) Organisation et déroulement de l'enquête.

A) Dispositions préalables à l'enquête

1) Désignation et missions du commissaire enquêteur.

Par décision de la Présidente du Tribunal administratif de Poitiers en date du 13 décembre 2021 et conformément à l'article R.123-5 du code de l'environnement, j'ai été désignée comme commissaire-enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique.

Après m'être assurée du type d'enquête proposé, du territoire concerné et de mon indépendance par rapport au projet, j'ai accepté de conduire cette enquête.

Les missions du commissaire enquêteur ainsi que la procédure applicable aux enquêtes publiques sont notamment codifiées aux articles R123-1 à R123-46 du code de l'environnement.

2) Préparation et organisation de l'enquête.

Après avoir été informée de ma désignation comme commissaire enquêteur, j'ai pris contact avec les services de la Commune.

Lors d'un **premier RDV** en Mairie l'Eguille-Sur-Seudre, le 6 janvier 2022, j'ai rencontré Monsieur le Maire de l'Eguille Jonathan MALAGNOUX, ainsi que Madame Nathalie POISSON secrétaire de Mairie.

Lors de cet entretien, Monsieur le Maire et Madame la Secrétaire de Mairie m'ont présenté le projet de PLU et nous avons fixé les modalités d'organisation de l'enquête : détermination des dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique, dates des permanences en mairie, j'ai pu insister sur l'importance des mesures d'information du public notamment les mesures de publicité et les nouvelles modalités électroniques.

Lors de cette visite j'ai également pu récupérer le dossier d'enquête destiné au commissaire enquêteur et **visiter le bourg** de la commune.

En amont des permanences, j'ai étudié le dossier soumis à enquête dans son ensemble.

La période de l'enquête a été fixée du mercredi 2 mars 2022 à 14h au Mercredi 6 avril 2022 à 17h soit une durée totale de 36 jours consécutifs.

Pendant cette période, le public pouvait prendre connaissance du dossier et formuler ses observations aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie et via un registre dématérialisé accessible tout au long de l'enquête.

Compte tenu de l'importance du projet, de la taille de la commune et du nombre d'habitants, le nombre de permanences du commissaire enquêteur a été fixé à 4.

Lors de la permanence du 28/03/2022 on m'a précisé que la révision du SCOT étant en cours, le zonage UC ne pouvait bénéficier des avantages consentis aux secteurs

identifiés par le SCOT en « Secteurs déjà urbanisés » mais devaient s'apprécier comme des « secteurs d'urbanisation diffuse ».

B) L'information effective du public

1) Publication et affichage

Par arrêté N°2022-2 de Monsieur le Maire Jonathan MALAGNOUX en date du 8 février 2022, il est organisé la tenue de l'enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de l'Eguille sur Seudre.

L'arrêté précise en particulier, la période d'enquête, les modalités de mise à disposition du dossier et du registre d'enquête, les adresses électroniques de consultation du dossier ainsi que l'adresse mail destinée à transmettre des observations sur le projet au commissaire enquêteur, les permanences assurées par le commissaire enquêteur, les modalités de publicité de l'avis d'enquête.

Le respect des obligations affichage est attesté par le certificat d'affichage de Monsieur le Maire de l'Eguille sur Seudre en date 12.04.2022 (**Annexe 1**).

J'ai pu constater par moi-même la réalité de cet affichage en particulier sur le panneau d'affichage situé devant la Mairie.



Photos prises par mes soins le 06.04.2022 lors d'une permanence à la Mairie de l'Eguille.

2) Parution dans les journaux

1ère parution :

Sud Ouest du mardi 15 février 2022 (**Annexe 2**).

Le littoral du vendredi 11 février 2022 (**Annexe 3**).

2ème parution :

Sud Ouest du jeudi 3 mars 2022 (**Annexe 4**).

Le littoral du vendredi 4 mars 2022 (**Annexe 5**).

Le bulletin municipal « Flash d'informations communales » édition Janvier 2022 (**Annexe 6**).

L'avis d'enquête a également fait l'objet d'une publicité sur le site internet de la commune (**Annexe 7**).

3) Volet dématérialisation

J'ai constaté que le dossier d'enquête était bien disponible sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/2890> conformément à l'avis d'enquête.

Une adresse mail spécifique à l'enquête a été créée afin que le public puisse formuler ses observations et propositions par courriel transmis au commissaire enquêteur à l'adresse électronique suivante enquete-pulique-2890@registre-dematerialise.fr

J'ai pu constater la réalité de la publication du dossier d'enquête sur le site le premier jour de l'enquête, dans le même contenu que le dossier papier à disposition du public.

C) Le déroulement de l'enquête

1) Les permanences du commissaire enquêteur.

Le mercredi 2 mars 2022, j'ai ouvert et paraphé le registre d'enquête.

En accord avec les autorités organisatrices, je me suis tenue 4 fois à la disposition du public en Mairie :

Mercredi 02/03/2022 <i>1^{er} jour de l'enquête</i>	14h à 17h <i>A la Mairie</i>	6 visites
Lundi 14/03/2022	14h30 à 18h30 <i>A la Mairie</i>	4 visites

Lundi 28/03/2022	14h30 à 17h30 <i>A la Mairie</i>	3 visites
Mercredi 06/04/2022 <i>Dernier jour de l'enquête</i>	14h à 17H <i>A la Mairie</i>	8 visites

Soit un total de 21 visites.

Ces permanences ont eu lieu conformément à l'arrêté de mise à l'enquête public en date du 8 février 2022 et en tenant compte de la réglementation applicable à l'épidémie de COVID-19.

La salle mise à ma disposition pour les permanences permettait la discrétion nécessaire pour l'accueil du public.

2) Echanges et climat de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur. L'accueil et les dispositions matérielles ont été tout à fait satisfaisantes. L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et calme. Monsieur le Maire de L'Eguille et Madame la Secrétaire de Maire, m'ont réservé un excellent accueil lors de nos rencontres et au cours de mes permanences. Tout au long de l'enquête ils ont collaboré au bon déroulement de l'enquête.

3) Clôture des registres et modalités de transfert des dossiers.

L'enquête s'est terminée le mercredi 6 avril 2022 J'ai clos le registre d'enquête et j'ai pris possession :

- du registre d'enquête publique,
- des courriers adressés au Commissaire Enquêteur,

Le procès-verbal de synthèse des observations (**Annexe 8**) a été remis à la commune de L'Eguille Sur Seudre le jeudi 7 avril 2022 accompagné d'une copie des observations déposées. J'ai invité le Maître de l'ouvrage à me transmettre un mémoire en réponse.

Le jeudi 21 avril 2022 j'ai reçu par mail, le mémoire en réponse de la Commune de L'Eguille-Sur-Seudre. Le mémoire en réponse comprend 3 pages (**Annexe 9**).

Le lundi 25 avril 2022, j'ai sollicité une demande d'informations complémentaires, concernant certaines observations. Une réponse m'a été transmise le lundi 2 mai 2022 par e-mail.

III) Analyse des observations et avis

A) Consultation des personnes publiques associées (PPA)

1) Les observations et avis des PPA

Dans les pièces annexées du dossier d'enquête publique, on trouve notamment :

- Le bilan de la consultation des PPA
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), en date du 10 juillet 2020
- Avis de l'Etat transmis par la Sous-Préfecture de Rochefort en date du 14 septembre 2020
- Avis de la CDPENAF, en date du 30 juillet 2020
- Avis du Centre régional de la Propriété Forestière (CNPF) en date du 26 juin 2020
- Avis de l'Institut national de l'Origine et de la Qualité (INAO) en date du 26 juin 2020
- Avis Communauté d'agglomération Royan Atlantique en date du 23 septembre 2020

En résumé, le dossier comprend l'avis de 6 Personnes Publiques Associées et consultées.

Le tableau de synthèse présent dans le dossier et reproduit ci-après permet de connaître les suites que réserve la Commune aux observations formulées.

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>Le règlement de la zone Ap doit interdire toutes les nouvelles constructions isolées. Seules des extensions bâtementaires limitées et justifiées peuvent être admises.</p>	<p>Il s'agit d'une proposition que la commune compte étudier.</p> <p>Le site a fait l'objet d'inventaires naturalistes et d'une étude hydro. Aucun indice de présomption de zone humide n'est à signaler. De même, lors des dernières constructions réalisées au contact de la zone AU, aucun état de zone humide n'a été relevé.</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-surSeudre.</p> <p>Cf réponse en amont</p> <p>REPONSE MAIRIE/CARA</p> <p>Le dossier sera complété dans ce sens.</p> <p>Dont acte, le rapport sera amendé.</p> <p>Dont acte, le rapport sera complété s'agissant de deux secteurs déjà artificialisés.</p> <p>Le règlement sera amendé. Le principe est bien l'interdiction des nouvelles constructions (cf rapport de présentation), le règlement sera précisé dans ce sens.</p>

<p>Communauté d'agglomération Royan Atlantique 23 septembre 2020</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>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>A VOIR, L ARTICLE L151-14 OFFRE LA POSSIBILITE D'IMPOSER DES TAILLES MINIMUM DE LOGEMENTS PLUS PRECISEMENT « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. » MAIS A VOIR SI C'EST-CE QUE VOUS VOULEZ</p>
<p>CDPENAF Du 30 juillet 2020</p>	<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. ■ 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>	<p>Un phasage pourrait être envisagé en réponse pour tous ces points</p>
<p>INAO Courrier en date du 2 juillet 2020</p>	<p>Pas d'objection</p>	
<p>CNPF Courrier en date du 1^{ER} Juillet 2020</p>	<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>Dont acte, l'OAP sera amendé</p>
<p>Mission Région ale d'Autorité Environnementale 10 juillet 2020</p>	<p>Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de l'Eguille (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. 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. 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 : La commune comptait 39 logements vacants (7,3 %). Ces derniers sont en nette hausse depuis 2011 (21 logements). Peu d'éléments</p>	<p>CF réponse DDTM</p>

	<p>d'information sont donnés sur cette thématique (caractéristiques, localisation,</p>	
	<p>...). 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>ACTUALISATION A FAIRE : POUVEZ VOUS EVALUER LE NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS ACTUELS POUR APPORTER UNE REPOSE ; II faudrait également les localiser</p> <p>Les concessionnaires seront de nouveaux questionnés.</p> <p>CF REPOSE DDTM</p>

Il ressort du dossier 6 avis favorables ou avec réserves de prise en compte de remarques ponctuelles et facilement réalisables :

Dans ces avis, sont notamment soulignés :

- les choix en matière de perspective démographique qui sont jugés trop ambitieux ;
- la consommation des espaces à urbaniser en extension des parties déjà urbanisées est jugée trop excessive ;
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU qui selon différents avis devrait être phasée ;
- plusieurs remarques quant à l'identification des zones humides sont formulées.

Ces différents avis des PPA ne semblent pas remettre en cause l'économie générale du projet et en particulier les orientations du PADD.

Néanmoins, le Maître d'ouvrage a formulé plusieurs réponses qui permettent de justifier ses différents choix.

Il est notamment précisé ;

- qu'un phasage concernant l'ouverture de la zone 1AU pourrait être envisagé par la commune ;

- mais également que l'évolution démographique des années précédentes s'est trouvée ralentie par une erreur de montage inscrite dans le précédent PLU imposant une ZAC dont les contraintes n'ont pas permis une urbanisation du secteur défini ;

- en outre, la commune signale une pression foncière importante sur son territoire ;

Le Maître d'ouvrage, s'est également engagé concernant différentes remarques des PPA à apporter les modifications nécessaires au projet (règlement, rapport de présentation, ...)

L'ensemble de ces avis accompagnés des réponses de la commune a été mis à disposition du public durant le déroulement de l'enquête.

Cependant, dans le procès-verbal j'ai invité la commune à me préciser d'éventuelles modifications ou informations utiles, notamment concernant la révision du SCOT et ses conséquences (urbanisation de la zone UC).

2) Commentaires du commissaire enquêteur.

On constate une convergence des avis mettant en avant une consommation d'espace du projet jugée excessive au regard de l'évolution démographique sur la commune ces dernières années. Néanmoins, la collectivité, assure que cette évolution a été freinée par la ZAC inscrite au précédent PLU.

Pour rappel, le projet prévoit la création de 80 logements répartis sur cinq hectares dont 3 par une urbanisation en extension et 2 par une urbanisation en densification.

L'objectif d'atteindre les 1000 habitants à l'horizon 2030.

De mon point de vue personnel, il est vrai que quand on observe l'évolution de la population de la commune de L'Eguille au cours de la dernière décennie et les résultats du derniers recensement (2022) une perspective de 1000 habitants à l'horizon 2030 habitants peut sembler ambitieuse mais la consommation foncière limité 3 hectares en extension semble répondre aux objectifs de protection des espaces naturels en favorisant la densification.

Ensuite, on peut souligner que plusieurs PPA s'accordent dans leur avis pour proposer que le secteur 1AU « Entrée de Bourg », soit phasé, notamment pour minimiser la consommation foncière.

A mon sens, effectivement, l'urbanisation de ce secteur engendre une consommation des espaces, mais le fait qu'il fasse l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), devrait permettre une urbanisation satisfaisante sur le plan de la densité des constructions et de la qualité des aménagements.

Cependant, il semble tout à fait possible de fractionner cette zone en une zone 1AU et une zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation de cette dernière serait conditionnée à l'achèvement de l'urbanisation de la zone 1AU, et ce afin de lutter contre l'étalement urbain.

D'une manière générale, j'invite la collectivité à intégrer les éléments des avis des PPA, qui me paraissent de nature à renforcer encore la qualité du projet.

B) Les observations du public

1) Bilan quantitatif.

Visites lors des permanences	
Période	Nombre de visites
Permanence du 02/03/2022	6
Permanence du 14/03/2022	4
Permanence du 28/03/2022	3
Permanence du 06/04/2022	8
Total	21

Ce sont au total 21 visites qui ont eu lieu durant les permanences. Toutes les personnes reçues ont été invitées à formuler leurs observations par écrit si elles le souhaitent.

Je précise également, que plusieurs personnes lors des visites ne se sont pas présentées, sont restées anonymes et n'ont pas déposées d'observation.

Cette révision de PLU a généré beaucoup d'observations, en particulier sous forme d'observations via le registre dématérialisé.

Le registre comporte au total 19 observations. Il y a eu **21 visites** lors des permanences et **951 visiteurs** sur le dossier dématérialisé.

Beaucoup de personnes ont déposé une observation écrite mais ont tenu à exposer leur observation verbalement devant le commissaire-enquêteur.

2) Tableau récapitulatif des observations.

Emetteur	Résumé
Indivision MOREAU	<i>Demande le changement de zonage pour la parcelle A 427</i>
Boudey Guy	<i>Demande quant à la création d'un mur anti bruit le long de la D733</i>
Anonyme	<i>« Manque L 4ème alinéa du pavé SOL »</i>

Anonyme	<p><i>Remarques quant au projet en particulier concernant la zone 1AU.</i></p> <p><u>Il s'agira pour la collectivité d'apporter des précisions et (ou) des arguments concernant les remarques formulées</u></p>
Anonyme	<p><i>Remarques quant au projet en particulier concernant la protection des espaces naturels.</i></p> <p><u>Il s'agira pour la collectivité d'apporter des précisions et (ou) des arguments concernant les remarques formulées</u></p>
Anonyme	<p><i>Demande que le règlement « prévoit le retrait des constructions nouvelles par rapport aux habitations existantes pour éviter d'être les uns sur les autres comme cela est prévu dans le projet ? Prévoir 50m de Verdure ou une allée d'arbres pour séparer le lotissement des habitations existantes »</i></p>
Anonyme	<p><i>Remarques quant au projet en particulier concernant les aires protégées.</i></p> <p><u>Il s'agira pour la collectivité d'apporter des précisions et (ou) des arguments concernant les remarques formulées</u></p> <p><i>Une demande pour que la « parcelle 1301 reste une aire protégée boisée » est également formulée. Quelles solutions peuvent être proposées ?</i></p>
Anonyme	<p><i>Il s'agit de différentes remarques quant au projet en particulier concernant la protection de l'environnement de la commune.</i></p> <p><u>Il s'agira pour la collectivité d'apporter des précisions et (ou) des arguments concernant les remarques formulées</u></p>
SUIRE Jean-Claude	<p><i>Demande que la cadastrée A 2381 P soit classée dans un zonage UB.</i></p>
PETIT André	<p><i>Il s'agit de préciser le règlement concernant les exhaussements dans les zones naturelles (N) situées en zone de submersion proches de zones UB submersibles habitées.</i></p>

PETIT André	<i>Il s'agit de préciser si la parcelle A 1758 prévue en zone UB du projet pourra recevoir des aménagements ou des constructions en empiètement sur la parcelle voisine A 1914 prévue au projet dans un classement N.</i>
RASPIENGEAS FRANCOISE	<i>Demande un changement de zonage pour ses terrains, sis « lieu-dit La Petite Eguille », au profit d'un zonage « constructible »</i> <i>Numéros des parcelles communiqués : 311,312,313,314,318,320,321,322,323,324,325,326.</i>
DINANT Alain	<i>Remarques quant à la zone classée au projet en « 1AU ».</i> <i><u>Il s'agira pour la collectivité d'apporter des précisions et (ou) des arguments concernant les remarques formulées.</u></i>
BON Jean-Pierre	<i>Demande un changement de zonage pour les parcelles 1934 et 568. Il demande que lesdites parcelles soient classées dans un zonage « constructible ».</i>
PLISSONNEAU Claire	<i>Demande un changement de zonage pour les parcelles A680, A681, A2465 au profit d'un zonage étendu en UC.</i>
ZAMMARETTI Jean-Louis	<i>Il s'agit de préciser les règles d'accès aux parcelles à bâtir en zone UA pour la parcelle A1320.</i> <i>Le règlement n'indiquant pas de largeur précise.</i>
MONCADE Philippe	<i>Il s'agit de préciser la hauteur des murs autorisés en limite de propriété en zone UC et en zone N.</i>
Mr et Mme MAES	<i>Demande le changement de zonage pour la parcelle A 2348</i>

3) Commentaires du commissaire enquêteur.

Toutes les observations recueillies ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse adressé et remis à la Commune de L'Eguille le 7 avril 2022 (**Annexe 8**).

La commune de L'Eguille m'a fait parvenir par mail son mémoire de réponse le 21 avril 2022 conformément à l'**article R.123-18 code de l'environnement (Annexe 9)**.

Le lundi 25 avril 2022, j'ai sollicité une demande d'informations complémentaires, concernant certaines observations. Une réponse m'a été transmise le 2 mai 2022 par e-mail.

A travers les différents modes d'expression, visite, mentions sur le registre et courriers on peut identifier différentes demandes :

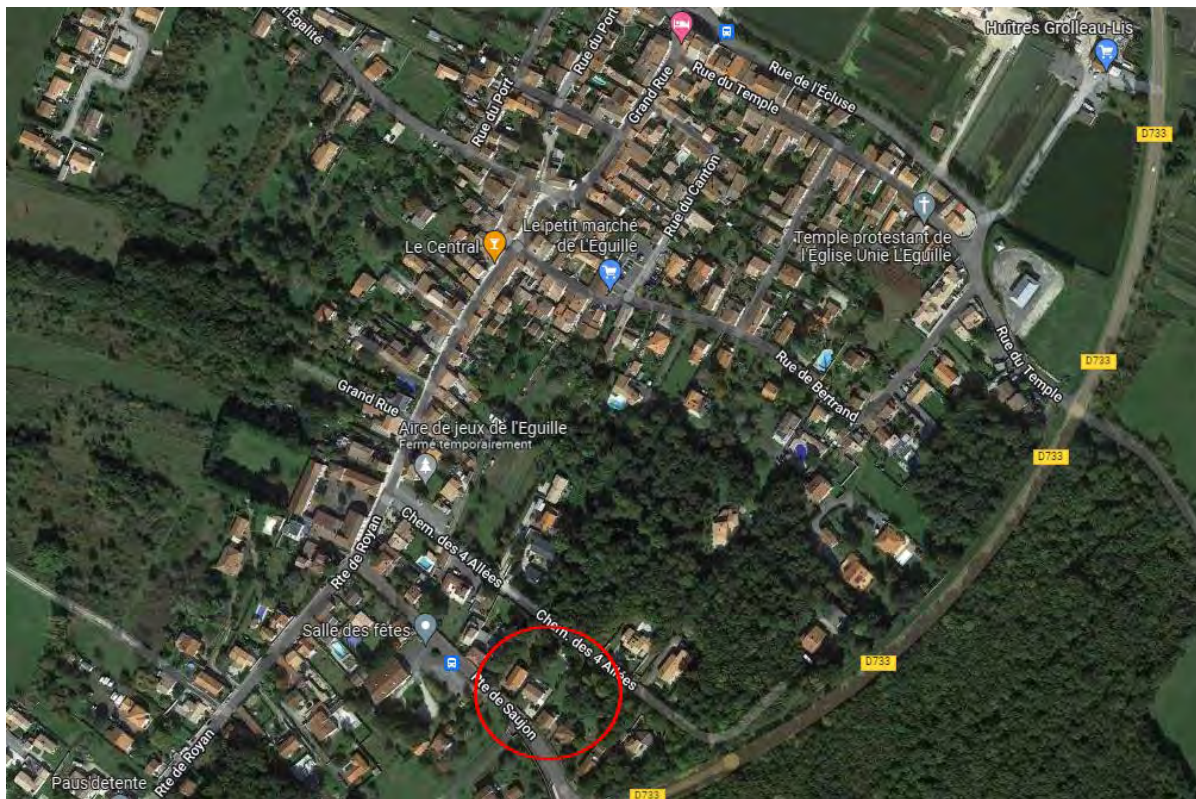
Observations 1 et 4: **Indivision MOREAU**: La représentante de l'indivision Moreau est venue me rencontrer lors de ma permanence du 02.03.2022. L'indivision est propriétaire d'une unité foncière cadastrée A 427. Cette parcelle serait classée partiellement en zone UB du projet et partiellement en zone N avec EBC. L'indivision demande que la parcelle soit classée dans un zonage « constructible ».

Réponse de la commune : *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.*

Réponse du commissaire enquêteur : 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 ».

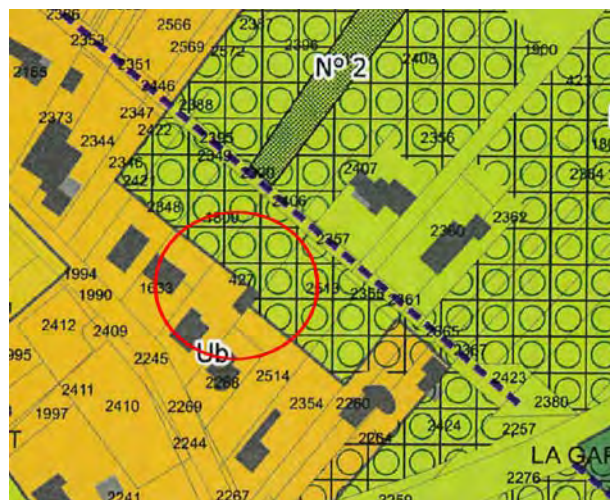
Le secteur de la Garenne est à mon sens constitutif d'une enveloppe urbaine en dehors du coeur de ville (zone Ua). C'est pourquoi l'extension de ce secteur doit être limité.



Source image : google maps

Dans les différents avis PPA on trouve des remarques quant à la consommation des espaces naturels et les perspectives d'évolution démographiques ambitieuses. La commune se doit donc de recentrer au maximum les zones urbanisables et le zonage, s'appuie sur une logique relative à la proximité avec le centre-ville. La «Garenne » étant plus éloignée que certains secteurs elle a été phasée de manière à permettre la densification de l'existant et de lutter contre toute forme d'étalement urbain. Cela, afin de ne pas compromettre les zones naturelles environnantes.

Le tracé du projet démontre clairement cette volonté de restreindre l'urbanisation de ces fonds de jardins :



Source image : le projet

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.

Observation 2 : **BOUDEY Guy**. Monsieur Boudey Guy demande : « *serait-il possible d'avoir un mur anti bruit le long de la D733, la circulation ayant considérablement augmenté en l'espace de 40Ans* ».

Réponse de la commune : *Requête sans objet au regard du PLU.*

Réponse du commissaire enquêteur : Ne concerne pas la présente enquête. Il ne m'appartient pas de me prononcer sur ce point.

Observation 3 : **ANONYME**. Anonyme retranscrite intégralement ci-dessous :
« Manque L 4ème alinéa du pavé SOL »

Réponse de la commune : ?

Réponse du commissaire enquêteur : 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.

Observation 5 : **ANONYME**. Il s'agit de différentes remarques quant au projet en particulier concernant la zone 1AU.

Réponse de la commune : *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.

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.

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.

Réponse du commissaire enquêteur :

a) Remarques concernant les plantations :

Tout d'abord, je note que l'auteur de l'observation souhaiterait une imposition des plantations pour les projets de construction, en particulier concernant les limites. Sur ce point, le règlement du projet stipule :

« Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux sont à proscrire (se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).

- et/ou d'un grillage galvanisé ou plastifié vert porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm ».

Cependant, il semble que cette disposition n'ait 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.

b) Remarques quant à l'imperméabilisation des sols :

Concernant les surfaces non imperméabilisées le règlement du projet stipule :

« Les terrains d'assiette* de chaque nouvelle opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé...) doivent être aménagés en surfaces non imperméabilisées* à raison de 10 % minimum ».

L'unité foncière de chaque opération individuelle de construction doit être aménagée en surfaces non imperméabilisées* à raison de :*

- *En secteurs Ub et Uc 30 % minimum de l'unité foncière,*
- *En secteurs Ue et Ux, 10 % minimum de l'unité foncière ».*

En revanche, le projet ne semble pas prévoir de disposition spécifique concernant l'unité foncière sur la zone AU1.

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.

Observation 6 : **ANONYME.** Il s'agit de différentes remarques quant au projet en particulier concernant la protection des espaces naturels

Réponse de la commune : *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.*

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.

Le projet de PLU répond bien aux objectifs de protection, préservation et mise en valeur du patrimoine naturel de la commune.

Réponse du commissaire enquêteur :

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.

b) Observation quant à la perspective de consommation foncière

J'ai formulé mon avis concernant cette question au III – A - 2 du présent rapport.

c) la protection des milieux naturels, des paysages de la biodiversité et des écosystèmes

Au vu des éléments de réponse de de la commune, je n'ai pas de remarque supplémentaire à formuler.

Observation 7 : **ANONYME.** Anonyme retranscrite intégralement ci-dessous :
« Pouvez vous espacer votre projet des habitations existantes pour éviter d'être les uns sur les autres comme cela est prévu dans le projet ? Prévoir 50m de Verdure ou une allée d'arbres pour séparer le lotissement des habitations existantes. »

Réponse de la commune : 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.

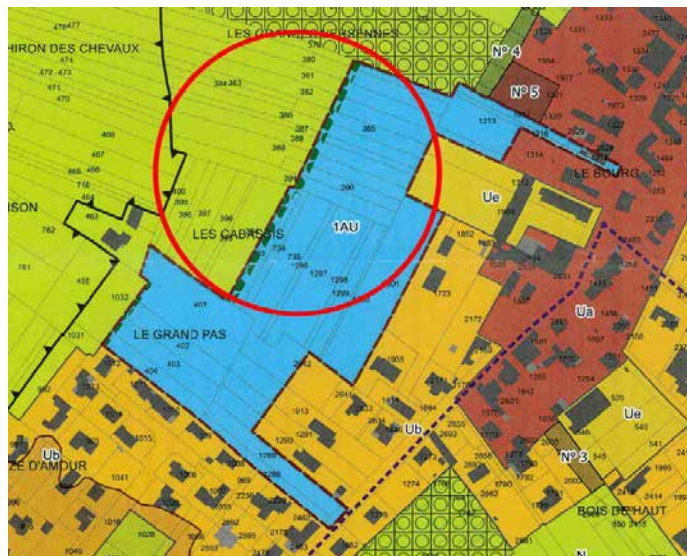
Réponse du commissaire enquêteur :

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.



Source image : le projet

La commune pourrait réfléchir à intégrer ce même espace tampon le long du secteur Ub afin de préserver la tranquillité du voisinage.

Observation 8 : **ANONYME.** Il s'agit de différentes remarques quant au projet en particulier concernant les aires protégées.
Une demande pour que la « *parcelle 1301 reste une aire protégée boisée* » est également formulée.

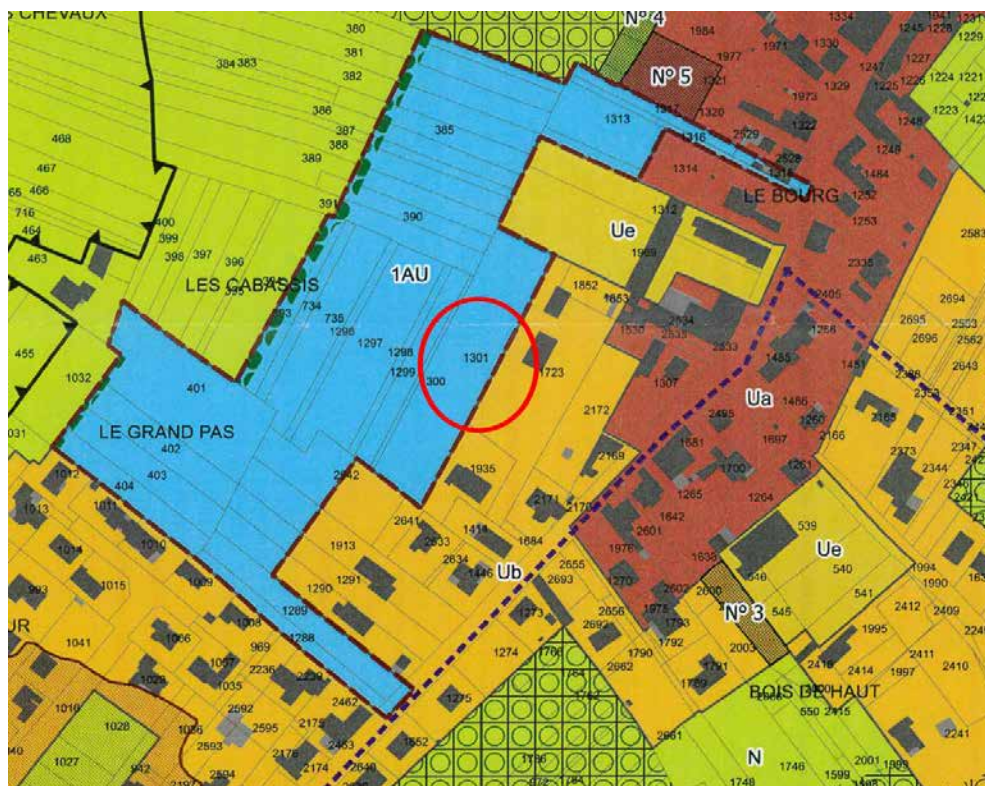
Réponse de la commune : *Ce dispositif n'a pas d'incidence directe sur la zone à urbaniser (AU) mais doit s'appréhender à grande échelle*
Le présent projet de PLU retranscrit parfaitement les objectifs de protection des espaces naturels :

- *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 !*

Réponse du commissaire enquêteur :

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.



Source image : le projet

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.

Observation 9 : **ANONYME**. Il s'agit de différentes remarques quant au projet en particulier concernant la protection de l'environnement de la commune.

Réponse de la commune : 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.

Réponse du commissaire enquêteur :

- Le dossier soumis à enquête est notamment soumis aux dispositions suivantes :
- prescriptions de la loi « littoral ». Aussi, conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.* ». Pour organiser le développement de l'urbanisation et définir les zones de constructibilité, la capacité d'accueil devra être appréciée au sens des articles L.121-21 et L.121-22 du Code de l'urbanisme.
 - protection des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique ZNIEFF ;
 - reprise des zones classées Site Natura 2000 (La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5400432 dite « Marais de la Seudre » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR5412020 dite « Marais et estuaire de la Seudre, Île d'Oléron ».
 - préservation de la trame verte et de la trame bleue.

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.

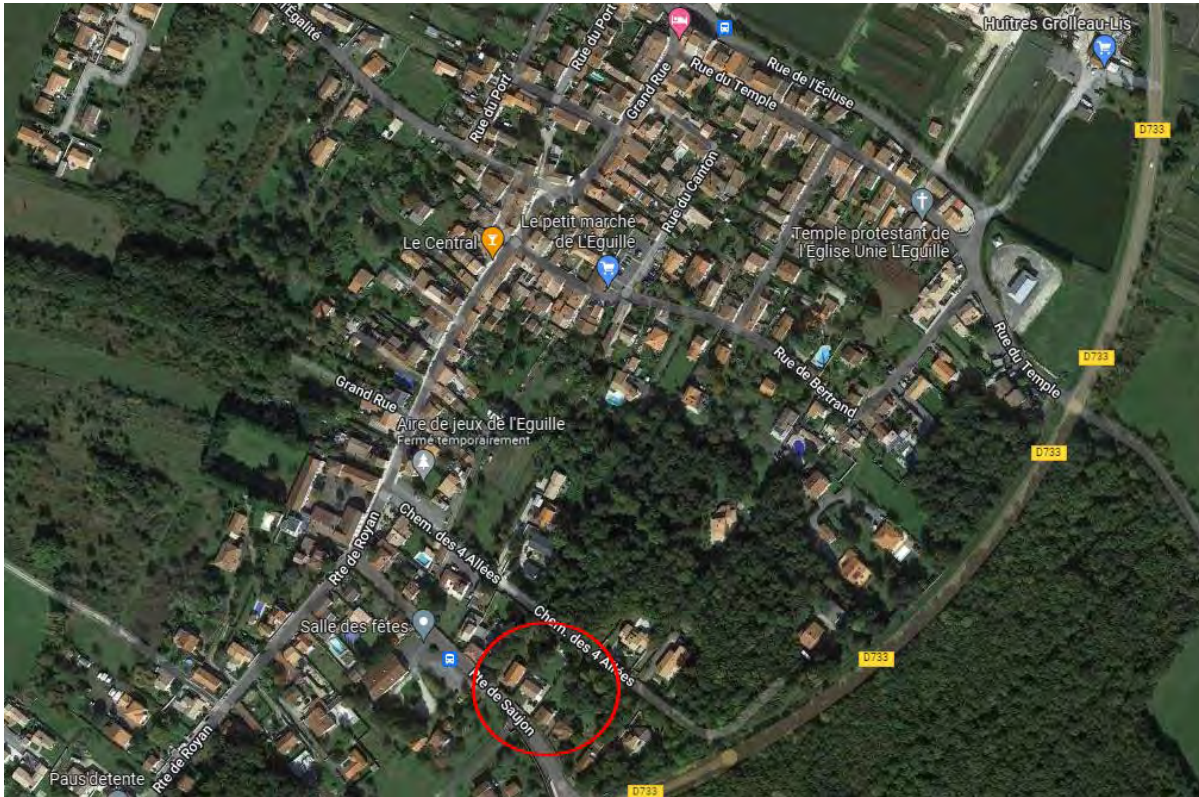
Observation 10 : **SUIRE Jean-Claude**. Monsieur SUIRE Jean-Claude est venu me rencontrer lors de ma permanence du 28.03.2022. Il est propriétaire d'une unité foncière cadastrée A 2381 P. Cette parcelle serait classée en espace boisé classé. Il demande que la parcelle soit classée dans un zonage UB.

Réponse de la commune : *Il s'agit des nouveaux numéros de parcelles : 2513 ET 2514 même configuration que pour l'observation n°1*

Réponse du commissaire enquêteur : 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 ».

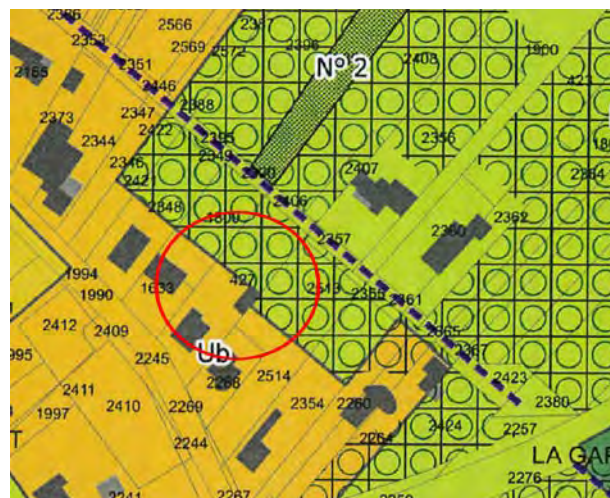
Le secteur de la Garenne est à mon sens constitutif d'une enveloppe urbaine en dehors du coeur de ville (zone Ua). C'est pourquoi l'extension de ce secteur doit être limité.



Source image : google maps

Dans les différents avis PPA on trouve des remarques quant à la consommation des espaces naturels et les perspectives d'évolution démographiques ambitieuses. La commune se doit donc de recentrer au maximum les zones urbanisables et le zonage, s'appuie sur une logique relative à la proximité avec le centre-ville. La «Garenne » étant plus éloignée que certains secteurs elle a été phasée de manière à permettre la densification de l'existant et de lutter contre toute forme d'étalement urbain. Cela, afin de ne pas compromettre les zones naturelles environnantes.

Le tracé du projet démontre clairement cette volonté de restreindre l'urbanisation de ces fonds de jardins :



Source image : le projet

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.

Observation 11 : **PETIT André.** Monsieur PETIT André est venu me rencontrer lors de ma permanence du 28.03.2022. Il aimerait savoir si le projet serait favorable à interdire tout exhaussement dans les zones naturelles (N) situées en zone de submersion proches de zones UB submersibles habitées.

Réponse de la commune : *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.*

Réponse du commissaire enquêteur :

A la lecture de la réponse de la commune, je n'ai pas de précision supplémentaire à apporter.

Observation 12 : **PETIT André.** Monsieur PETIT André est venu me rencontrer lors de ma permanence du 28.03.2022. Il est propriétaire de la parcelle A 1758 prévue en zone UB du projet. Il se demande si des aménagements ou des constructions seraient autorisés en empiètement sur la parcelle voisine A 1914 dont il est également propriétaire et qui est prévu au projet dans un classement N.

Réponse de la commune : *L'extension d'une construction existante en zone N est possible mais très encadrée.*

Réponse du commissaire enquêteur :

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.

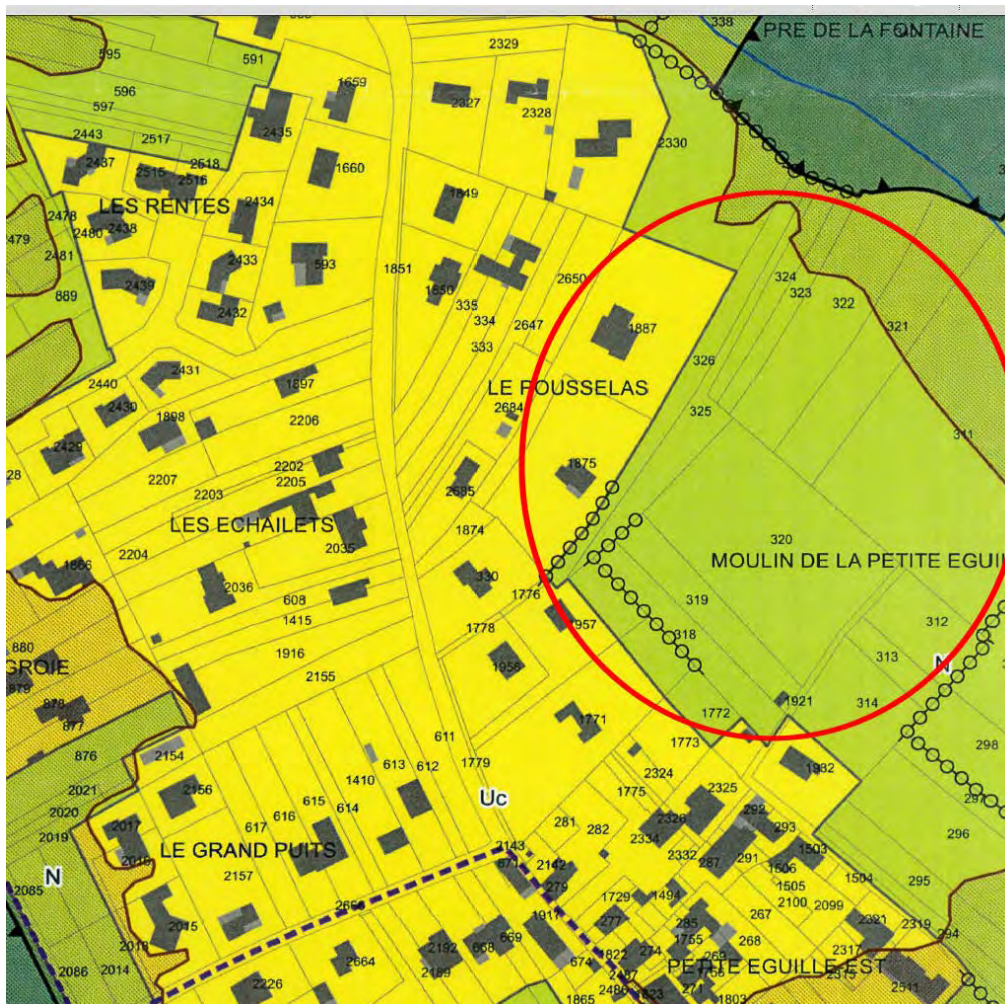
Observation 13 : **RASPIENGEAS Françoise.** Madame RASPIENGEAS FRANCOISE est venue me rencontrer lors de ma permanence du 14.03.2022. Elle demande une modification du zonage de certains de ses terrains, sis « lieu-dit La Petite Eguille », pour un zonage « en zone constructible ». Numéros des parcelles communiqués : 311,312,313,314,318,320,321,322,323,324,325,326.

Réponse de la commune : *Il s'agit de surfaces importantes dont l'aménagement générerait 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.*

Réponse du commissaire enquêteur :

Tout d'abord, rappelons que le PLU doit s'appliquer à offrir une urbanisation par densification et non par extension, et ce afin de ne pas compromettre les zones agricoles et naturelles environnantes. Il s'agira donc prioritairement de combler les « dents creuses » ; puis dans un second temps de proposer une urbanisation par extension limité au bourg de la commune.

Or, les parcelles 311,312,313,314,318,320,321,322,323,324,325,326 constituent un ensemble de surfaces relativement importantes dont on peut observer en analysant la carte ci-dessous 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)



Source image : le projet

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 et propose à la collectivité de conserver le zonage des parcelles tel quel.

Observation 14 : **DINANT Alain.** Monsieur DINANT Alain est venu me rencontrer lors de ma permanence du 02/03/2022. Il est voisin de la zone classée au projet en « 1AU » et formule plusieurs oppositions à ce projet.

Réponse de la commune : *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).

Réponse du commissaire enquêteur :

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.

Observation 15 : **BON Jean-Pierre.** Monsieur BON Jean-Pierre est venu me rencontrer lors de ma permanence du 14/03/2022 et celle du 06/04/2022. Sa demande porte sur les parcelles 1934 et 568. Ces parcelles seraient classées partiellement en zone U du projet et partiellement en zone N avec EBC. Il demande que lesdites parcelles soient classées dans un zonage « constructible ».

Réponse de la commune : *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 d'ensemble (desserte) et s'il faut les ajuster en privilégiant le maintien de boisements le long du lotissement et du secteur Ux.*

Réponse du commissaire enquêteur : 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.

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.

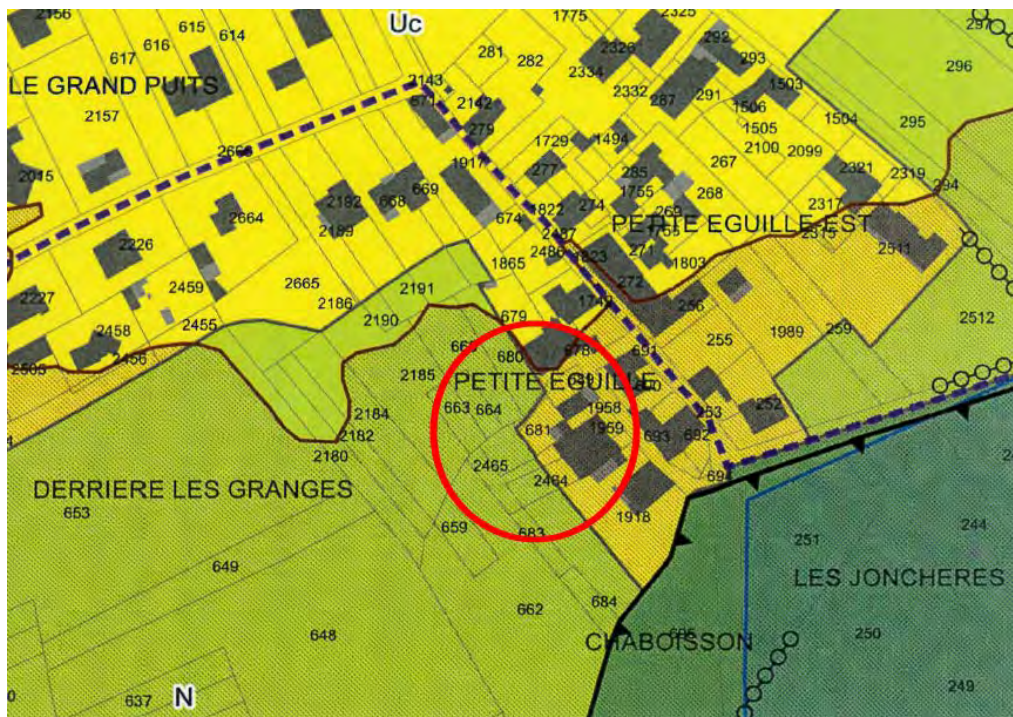
Observation 16 : **PLISSONNEAU Claire.** Madame PLISSONNEAU Claire est venue me rencontrer lors de ma permanence du 14.03.2022 et celle du 06.04.2022. Elle s'interroge sur le classement prévu au projet pour les parcelles A680, A681, A2465 qui prévoit partiellement un classement en zone UC et partiellement un zonage en zone N. Elle demande une révision du classement au profit d'un zonage UC.

Réponse de la commune : *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.

Réponse du commissaire enquêteur :

Tout d'abord, rappelons que le PLU doit s'appliquer à offrir une urbanisation par densification et non par extension, et ce afin de ne pas compromettre les zones agricoles et naturelles environnantes. Il s'agira donc prioritairement de combler les « dents creuses » ; puis dans un second temps de proposer une urbanisation par extension limitée au bourg de la commune.



Source image : le projet

Or, 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 et propose à la collectivité de conserver le zonage des parcelles tel quel.

Observation 17 : **ZAMMARETTI Jean-Louis**. Monsieur ZAMMARETTI Jean-Louis est venu me rencontrer lors de ma permanence du 06/04/2022. Il a un projet sur la parcelle A1320 il aimerait connaître les prescriptions concernant les accès.

Réponse de la commune : *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).*

Réponse du commissaire enquêteur : 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. »*

Je n'ai pas de remarque particulière à formuler sur ce point.

Observation 18 : **MONCADE Philippe**. Monsieur MONCADE Philippe est venu me rencontrer lors de ma permanence du 06/04/2022. Son habitation étant située en zone partiellement UC et partiellement en zone N du projet, il aimerait connaître les prescriptions de ces zones quant à la hauteur de murs autorisés en limite de propriété.

Réponse de la commune : *La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 2 mètres mesurée à partir du terrain naturel.*

Réponse du commissaire enquêteur :

Au vu des éléments de réponse de de la commune, je n'ai pas de réponse à formuler sur ce point.

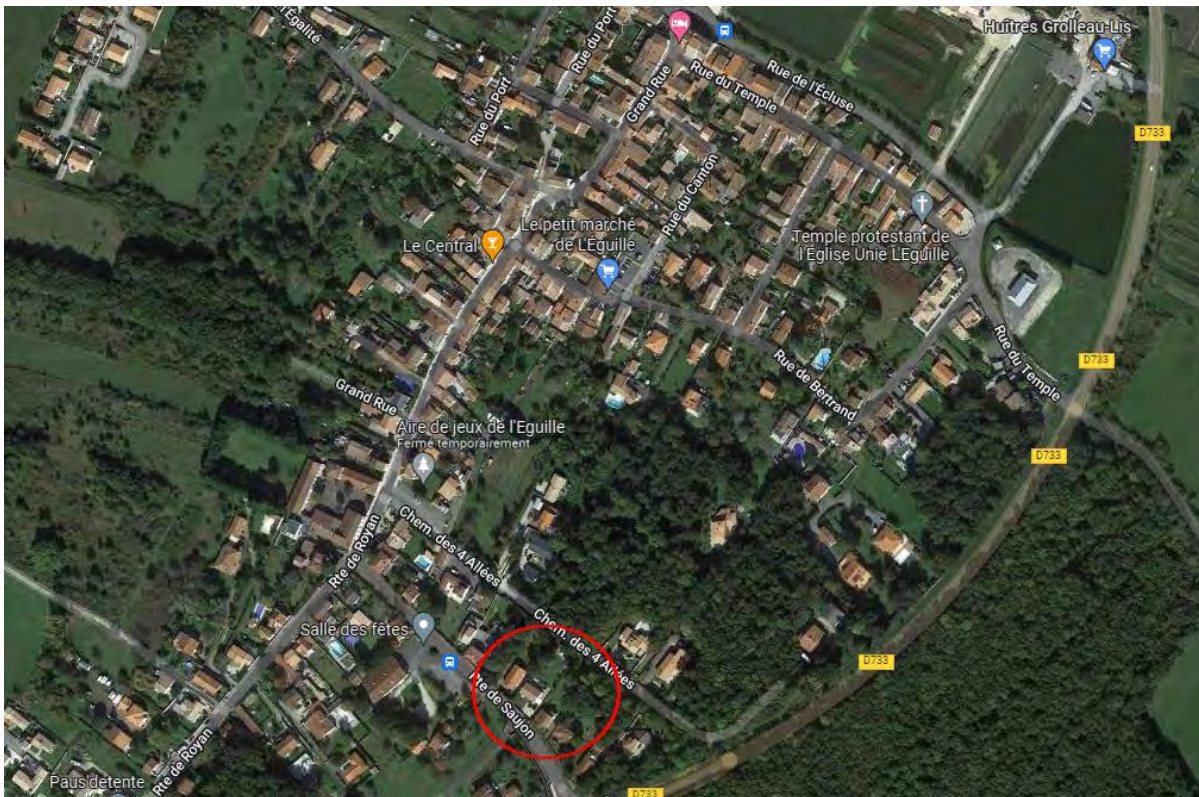
Observation 19 : **Conjoints MAES.** Monsieur et Mme MAES sont propriétaires de la parcelle A 2348. Cette parcelle serait classée partiellement en zone UB du projet et partiellement en zone N avec EBC. Ils demandent que la parcelle soit classée dans un zonage UB.

Réponse de la commune : *Se référer à la réponse à l'observation N°1*

Réponse du commissaire enquêteur : 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 coeur de ville (zone Ua). C'est pourquoi l'extension de ce secteur doit être limité.

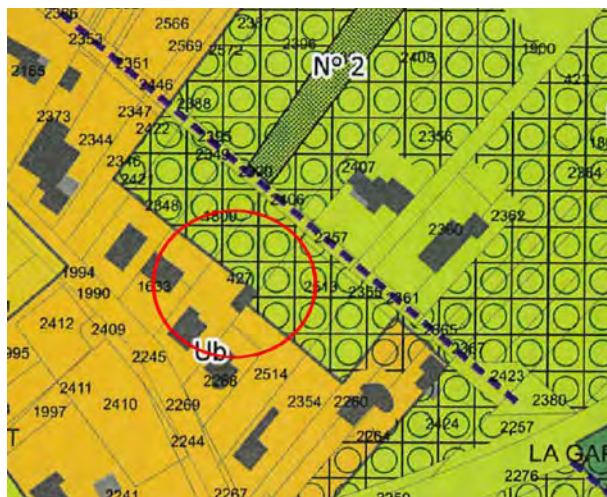


Source image : google maps

Dans les différents avis PPA on trouve des remarques quant à la consommation des espaces naturels et les perspectives d'évolution démographiques ambitieuses.

La commune se doit donc de recentrer au maximum les zones urbanisables et le zonage, s'appuie sur une logique relative à la proximité avec le centre-ville. La «Garenne » étant plus éloignée que certains secteurs elle a été phasée de manière à permettre la densification de l'existant et de lutter contre toute forme d'étalement urbain. Cela, afin de ne pas compromettre les zones naturelles environnantes.

Le tracé du projet démontre clairement cette volonté de restreindre l'urbanisation de ces fonds de jardins :



Source image : le projet

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.