

# ENQUÊTE PUBLIQUE

---

Concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat de la Communauté de communes Aunis Sud ( PLUi-H ):



## RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

---

Président de la commission : Christian LECLERCO

Membres titulaires : Christian KARPINSKI

Dominique LEBRETON

Le présent rapport d'enquête de 24 pages est suivi séparément de conclusions motivées comprenant 13 pages.

Pièces jointes : Liste précisée en page 4

DESTINATAIRES : Monsieur le Président de la Communauté de Communes d'Aunis Sud  
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

### 1.1.1. Table des matières

1.1.1.	Table des matières .....	2
2.	PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	5
2.1.	Rappel historique Contexte.....	5
2.2.	La concertation .....	5
2.2.1.	Les modalités de concertation sont les suivantes : .....	5
2.2.2.	Bilan de la concertation .....	6
2.2.2.1.	Livrets d'information .....	6
2.2.2.2.	Publication dans la presse et site internet .....	6
2.2.2.3.	Les réunions publiques .....	6
2.2.2.4.	Les registres de concertation et courriers.....	7
2.2.2.5.	Synthèse de la concertation .....	7
2.3.	Objet de l'enquête publique .....	7
2.4.	Mission de la Commission d'Enquête.....	7
2.5.	Cadre légal et réglementaire .....	7
2.6.	Organisation de l'enquête.....	8
2.6.1.	Lieux de l'enquête .....	8
2.6.2.	Documents soumis à l'enquête.....	8
2.6.3.	Avis des instances consultées .....	10
2.6.3.1.	Synthèse des avis reçus figurant au dossier :.....	11
2.6.4.	La mise à l'enquête.....	12
2.6.5.	Modalités d'information du public .....	12
2.6.5.1.	Publicité réglementaire par voie de presse. ....	12
2.6.5.2.	Publicité réglementaire par voie d'affiches. ....	12
2.6.5.3.	Publicité réglementaire par internet. ....	13
2.6.5.4.	Publicité complémentaire. ....	13
2.6.6.	Modalités de consultation du public.....	13
2.7.	Préparation, déroulement et clôture de l'enquête.....	15
2.7.1.	Avant l'enquête.....	15
2.7.2.	Pendant l'enquête.....	15
2.7.3.	Clôture de l'enquête.....	16
2.8.	CONCLUSION DU CHAPITRE PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	17
3.	PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET.....	18

3.1.	PREAMBULE .....	18
3.2.	LE CONTEXTE DU PROJET .....	18
3.3.	LES OBJECTIFS DU PROJET .....	18
3.4.	LE PROJET DE PLUi-H de la CDC Aunis Sud .....	19
3.4.1.	Le rapport de présentation.....	19
3.4.2.	Le projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	19
3.4.3.	Le Programme d'Orientation et d'Action .....	19
3.4.4.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	20
3.4.5.	Le règlement et le plan de zonage .....	20
3.4.6.	Le programme local habitat (intégré dans le PLUi-H) .....	20
4.	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	22
4.1.	Observations concernant des demandes de changement de zonage.....	23
4.2.	Observations sur des thèmes généraux relatifs au PLUI .....	23
4.3.	Observations diverses.....	23
5.	LE PROCES VERBAL D'OBSERVATIONS ET LES QUESTIONS PARTICULIERES DE LA COMMISSION D'ENQUETE .....	24

## Liste des pièces jointes (document séparé)

- Décision en date du 9 mai 2019 du Président du tribunal administratif de Poitiers portant création de la commission d'enquête.
- Arrêté du Président de la communauté de communes Aunis Sud portant ouverture et fixant les modalités de l'enquête publique.
- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de VOUHE émettant un avis défavorable au projet de PLUi.
- Demande motivée de la commission d'enquête sollicitant un délai supplémentaire pour la production du Procès Verbal d'observations, et la réponse favorable de la CDC.
- Demande motivée de la CDC Aunis Sud sollicitant un délai supplémentaire pour la production de la réponse au Procès Verbal d'observations, et la réponse favorable de la commission d'enquête.
- Le Procès Verbal d'observations, complété des réponses de la CDC et des avis de la commission d'enquête. (90 pages)
- Lettre du président de la communauté de communes Aunis-sud du 27 novembre 2019.
- Le certificat d'affichage émanant du maitre d'ouvrage.

## 2. PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1. Rappel historique Contexte

La Communauté de Communes Aunis Sud, issue de la réforme territoriale adoptée le 16 décembre 2010 par le Parlement, a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

La CC Aunis-sud s'était fixé comme objectif de réaliser le PLUi-H avant la fin de cette première mandature.

Le PLUi-H de la CC Aunis-sud remplacera les actuels documents d'urbanisme des communes membres.

L'élaboration du PLUi-H s'inscrit dans les prescriptions du SCOT du Pays d'Aunis approuvé le 20 décembre 2012. Ce dernier sera remplacé à court terme par le SCOT La Rochelle – Aunis.

### 2.2. La concertation

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de la Communauté de Communes Aunis Sud, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Communautaire datée du 8 décembre 2015.

#### 2.2.1. Les modalités de concertation sont les suivantes :

- mise en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes d'une présentation dédiée au PLUi-H, des documents du projet au fur et à mesure de leur élaboration et des informations utiles sur le déroulement de la procédure... ;
- organisation de réunions publiques générales ou thématiques dans les différents secteurs territoriaux définis dans la délibération ;
- consultation du Conseil de Développement ;
- l'organisation d'une exposition publique itinérante sur le contenu du projet de PLUi-H ;
- diffusion de divers supports de communication pour informer de l'avancement du PLUi-H ;
- mise en place d'un registre dédié aux observations au siège de la Communauté de Communes et dans chaque mairie du territoire.
- mise en place d'une adresse mail spécifique et la possibilité pour le public d'envoyer par courrier questions, avis et remarques.



## 2.2.2. Bilan de la concertation

### 2.2.2.1. Livrets d'information

La réalisation de 3 livrets d'information de quatre pages a permis de favoriser la compréhension de la démarche et de faire émerger les points forts du projet. Les lettres ont été rédigées à l'issue de chaque temps fort du projet (diagnostic, PADD, règlement avant l'arrêt du projet).

- 1<sup>er</sup> livret de juin 2017 sur la phase de diagnostic ;
- 2<sup>ème</sup> livret de janvier 2018 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- 3<sup>ème</sup> livret de juillet 2018 sur la traduction réglementaire du projet.

Chacune des lettres d'information a été éditée à 17 000 exemplaires et distribuée dans les boîtes aux lettres des 24 communes du territoire.

### 2.2.2.2. Publication dans la presse et site internet

13 articles sont parus dans la presse locale (Sud-ouest) et 37 dans les journaux de la Communauté de Communes et les bulletins des communes.

11 publications ont été diffusées sur les réseaux sociaux de la Communauté de Communes et une page dédiée sur le site internet de la CDC Aunis.

### 2.2.2.3. Les réunions publiques

1<sup>ère</sup> session de réunions publiques sur le document d'urbanisme, les enjeux, Les objectifs et les étapes de son élaboration.

- Lundi 25 septembre 2017 à Forges
- Mardi 26 septembre 2017 à Landrais
- Mercredi 27 septembre 2017 à Saint-Georges du Bois
- Jeudi 28 septembre 2017 à Vandré

Seconde session de réunions publiques sur la traduction réglementaire du projet à travers trois thématiques : habitat, développement économique et environnement.

- Mardi 13 novembre 2018 à Aigrefeuille d'Aunis
- Jeudi 15 novembre 2018 au Thou
- Jeudi 22 novembre 2018 à Surgères
- Mardi 27 novembre 2018 à Saint Pierre La Noue

#### 2.2.2.4. Les registres de concertation et courriers

Les 42 courriers reçus concernaient des demandes de maintien ou de modification de destination de parcelle, auxquelles le service instructeur a répondu favorablement pour 7 d'entre elles.

#### 2.2.2.5. Synthèse de la concertation

Les questionnements et avis exprimés mettent en exergue la réelle volonté des habitants de comprendre ce nouveau document et leur souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et d'un développement équilibré du territoire. Ainsi, les thématiques du commerce de proximité, du développement résidentiel, de la préservation de l'environnement et des terres agricoles ont été des sujets de débat majeurs au fil des différentes rencontres de concertation.

Les réflexions en cours ont été portées au débat au fur et à mesure de l'avancement de la démarche.

### 2.3. Objet de l'enquête publique

La présente procédure, organisée par le Président de la Communauté de Communes d'Aunis Sud, a pour but de mettre à l'enquête publique le plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Aunis Sud.

L'ensemble des dossiers relatifs à ce projet a été présenté au public du 9 septembre au 11 octobre 2019, afin de recueillir ses observations ou propositions éventuelles.

### 2.4. Mission de la Commission d'Enquête

Le rôle principal de la commission d'enquête consiste à recueillir toutes les observations et informations émises par le public, d'en faire l'analyse, puis la synthèse, d'interroger utilement le maître d'ouvrage ou toute autre personne, et de formuler un avis sur le projet à l'autorité compétente, pour qu'elle dispose d'éléments complémentaires de réflexion.

Ainsi à l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête est chargée de remettre à Monsieur le président de la Communauté de Communes d'Aunis Sud un rapport sur le déroulement de la procédure au terme de laquelle elle rédigera des conclusions motivées propres à chacun des objets de l'enquête.

### 2.5. Cadre légal et réglementaire

Le cadre réglementaire figure dans les différentes pièces du dossier d'enquête, les références suivantes y sont rappelées :

- le Code général des collectivités territoriales ;
- le Code de l'Urbanisme et en particulier l'article L.153-11 et suivants et R.151-14 à R.151-55
- le code de l'environnement, notamment les articles L.122-4 à L.122-11, L.123-1 à L.123-19 et R.123-5 à R.123-27,
- le code de la Construction et de l'Habitation,
- la loi n°78-543 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'Administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal,
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle II ;
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

## 2.6. Organisation de l'enquête

Référence : arrêté 219-A-23 du Président de la Communauté de communes Aunis sud en date du 18 juillet 2019 (inséré dans les pièces jointes)

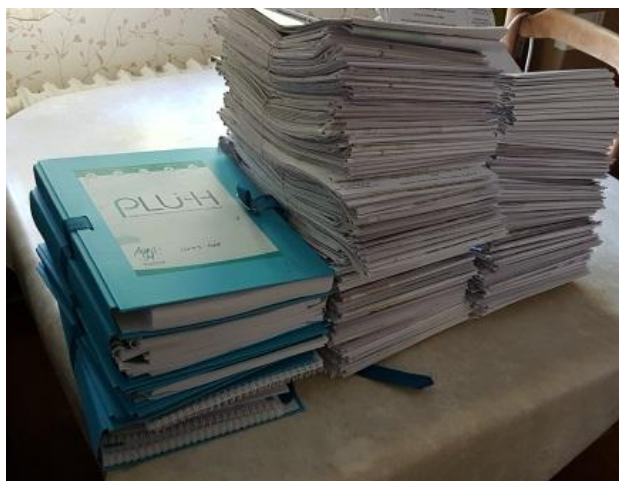
### 2.6.1. Lieux de l'enquête

L'enquête est organisée sur le territoire de la Communauté de Communes Aunis Sud qui comprend 24 communes :

AIGREFEUILLE D'AUNIS	MARSAIS
AN AIS	PUYRAVAULT
ARDILLIÈRES	SAINT CRÉPIN
BALLON	SAINT GEORGES DU BOIS
BOUHET	SAINT MARD
BREUIL LA RÉORTE	SAINT PIERRE D'AMILLY
CHAMBON	SAINT PIERRE LA NOUE
CIRÉ D'AUNIS	SAINT SATURNIN DU BOIS
LA DEVISE	SURGÈRES
FORGES	LE THOU
GENOUILLE	VIRSON
LANDRAIS	VOUHÉ

### 2.6.2. Documents soumis à l'enquête





Ce dossier est particulièrement volumineux (près de 3 000 pages dont 270 cartes) et représente une masse de données difficile à appréhender en peu de temps, tant pour la commission d'enquête que pour le public.

Le dossier d'enquête publique est constitué des éléments suivants :

- Les pièces administratives liées à l'enquête publique incluant la mention des textes qui régissent l'enquête et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet
- Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUi-H), tel qu'arrêté en conseil Communautaire le 8 avril 2019
- Les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et les communes de la Communauté de Communes Aunis Sud sur le projet de PLUi-H arrêté

Une évaluation environnementale a été menée lors de l'élaboration du PLUi-H. Le projet d'élaboration du PLUi-H et son rapport de présentation ont été transmis à l'Autorité Environnementale. Son avis figure dans le dossier soumis à l'enquête publique, dans la partie consacrée aux avis des PPA.

Le dossier d'enquête présente la forme suivante :

- Livre 0 : les pièces administratives
- Livre 1 : le rapport de présentation
- Livre 2 : le PADD
- Livre 3 : le POA
- Livre 4 : le règlement
- Livre 5 : les OAP
- Livre 6 : les annexes
- 270 cartes (grand format) composant le règlement graphique (11 cartes par commune)

Sont joints à chaque dossier destiné aux 24 communes :

- Le registre d'enquête publique, destiné à recueillir les observations du public auxquelles seront jointes les observations transmises par

courrier postal ou par courriel ou déposées en annexe de ce document.

- Un dossier comportant les pièces administratives suivantes :
  - L'arrêté d'enquête publique
  - L'avis d'enquête publique
  - Une note de présentation de l'enquête
  - Les délibérations des communes membres
    - Avis des communes concernées
      - 23 favorables
      - 1 défavorable :

La commune de VOUHE a estimé que :

- Le dossier ne fait pas mention des éoliennes
- Elle est en désaccord avec l'OAP concernant le futur lotissement
- Elle n'a jamais été informée du STECAL golf sur la commune
- Elle n'a plus de pouvoir de décision pour le PLUi-H
- Les parutions dans la presse
- La décision de désignation de la commission d'enquête et sa composition.

Un dossier comportant l'avis des personnes publiques associées (voir infra)

### 2.6.3. Avis des instances consultées

14 avis ont été reçus dans les délais impartis, Ils figurent dans le dossier d'enquête consultable par le public.

Le style de police du texte donne une indication sur la nature de l'avis :

*En italique* : avis non conclusif

En normal : avis réputé favorable avec éventuellement des réserves

En gras : avis défavorable

- Avis de la CCI La rochelle
- Avis CCI Rochefort Saintonge
- Avis CDC Aunis Atlantique
- Avis CDPENAF
- Avis de la Chambre d'Agriculture
- Avis du CNPF
- Avis de l'Etat
- Avis Eau 17
- Avis INAO

- Avis du département 17
- *Avis de la MRAE*
- Avis du parc Marais Poitevin
- Avis du Syndicat mixte pour le Scot La Rochelle Aunis
- Avis du SDEER

### 2.6.3.1. Synthèse des avis reçus figurant au dossier :

- Un avis argumenté mais non conclusif (MRAE)
  - La commission d'enquête a particulièrement relevé les points suivants :
    - réévaluer le potentiel de réalisation de logements
    - revoir en forte baisse les délimitations des STECAL
    - justifier les surfaces à mobiliser pour les activités économiques
    - Pour les zones à urbaniser confrontées à des risques, compléter le rapport par l'exposé d'une recherche préalable de sites alternatifs dans une démarche d'évitement de ces zones à risques
    - justifier voire repenser le positionnement des secteurs AU en meilleure cohérence avec les objectifs de développement du PADD dans le sens d'une réduction de la dispersion de l'habitat
    - éviter l'intégration des zones humides dans les projets d'aménagement en emplacement réservé
    - compléter le règlement écrit par un inventaire détaillé du patrimoine bâti et naturel et par les prescriptions de protection associées
- 9 Avis favorables au projet
- 4 avis défavorables au projet pour les raisons suivantes :
  - La CDPENAF :
    - La consommation foncière excessive,
    - Le potentiel de densification économique non étudié,
    - Le calcul des besoins fonciers insuffisamment explicites
    - l'utilisation excessive et inappropriée dans certains cas des STECAL
      - La Chambre d'agriculture
    - S'interroge sur la modération de la consommation des surfaces agricoles, en particulier pour le développement économique.
    - Les STECAL agricoles ne sont pas justifiés en zone A
    - Même remarque pour les STECAL habitat en zone U
    - Reclassement des sièges d'exploitation agricole en zone A
      - Le CNPF
    - Les remarques portent essentiellement sur les choix des essences préconisées pour les plantations
    - Différents points de la réglementation sont à revoir.
      - La Préfecture de la Charente Maritime
    - Les objectifs de modération de la consommation foncière du PLUi au regard de la consommation réalisée ces dernières années doivent toutefois être retravaillés. Une augmentation de la consommation

foncière globale est constatée par rapport à celle des 10 années précédentes (285 hectares contre 213 hectares), les objectifs chiffrés de modération affichés au PADD ne portant que sur l'habitat.

- o Les surfaces dédiées aux activités économiques sont particulièrement conséquentes (115 ha d'extension).
- o Revoir la programmation des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) dont la finalité et l'usage par exception ne semblent pas avoir été correctement appréhendés.
- o Les points d'incompatibilité avec les orientations du SCoT sur les conditions d'extension des hameaux et des zones d'activités de proximité, sur les densités moyennes minimales des secteurs d'habitat, sur le recensement du résiduel constructible dans les parcs d'activités.

#### 2.6.4. La mise à l'enquête

Les modalités d'organisation de l'enquête ont été arrêtées par le Président de la Communauté de Communes Aunis Sud, en accord avec la commission d'enquête. Elle a été fixée pour une durée de 33 jours consécutifs du lundi 9 septembre 2019 au vendredi 11 octobre 2019.

L'ensemble du dossier décrit au chapitre 1.6.2 ci-dessus, comprenant un registre d'enquête relié à feuillets non amovibles, ouvert, coté et paraphé par un des membres de la commission avant l'ouverture de la procédure est tenu à la disposition du public dans toutes les mairies concernées et au siège de la CDC Aunis Sud aux jours et heures d'ouverture habituels.

Toutes les dispositions ont été prises pour une réception individuelle du public, ou des délégations.

#### 2.6.5. Modalités d'information du public

##### 2.6.5.1. Publicité réglementaire par voie de presse.

Ces publicités ont été diffusées dans les conditions suivantes :

<b>Journaux</b>	<b>1<sup>ère</sup> insertion</b>	<b>2<sup>ème</sup> insertion</b>
Sud-ouest	20 aout 2019	11 septembre 2019
L'Hebdo	26 aout 2019	12 septembre 2019

##### 2.6.5.2. Publicité réglementaire par voie d'affiches.

Un avis comportant tous les renseignements relatifs à l'organisation de l'enquête a été affiché par les soins des maires sur les panneaux officiels et éventuellement par tout autre procédé en usage sur les communes au moins quinze jours avant le début de la procédure et pendant toute la durée de celle-ci.

Cet affichage, au format réglementaire, a bien été mis en place dans les délais prescrits en mairies, sur le panneau d’affichage officiel. Cet affichage était situé à l’extérieur, visible et lisible de la voie publique.

### 2.6.5.3. Publicité réglementaire par internet.

Pendant toute la durée de la procédure, la CDC Aunis Sud a mis en ligne l’avis d’enquête, ainsi que le dossier, sur son site Internet dans les mêmes conditions de temps et de durée que les publicités précédentes.

### 2.6.5.4. Publicité complémentaire.

Des encarts publicitaires ont été passés dans la presse locale durant la période d’enquête.



### 2.6.6. Modalités de consultation du public.

Les lieux de permanences ont fait l’objet d’échanges avec la commission d’enquête. Le choix d’une permanence par commune a été, in fine, retenu suite à l’avis du conseil communautaire.

DATE	COMMUNES	LIEUX DE PERMANENCES	HORAIRES
09/09/2019	Surgères	Mairie	14h -17h
09/09/2019	Surgères	Siège Communauté de Communes Aunis Sud	9h -12h
09/09/2019	Aigrefeuille	Mairie	14h -17h
10/09/2019	Le Thou	Mairie	13h30-16h30
11/09/2019	Ciré d'Aunis	Mairie	14h - 17h

DATE	COMMUNES	LIEUX DE PERMANENCES	HORAIRES
12/09/2019	Chambon	Mairie	9h - 12h
13/09/2019	Bouhet	Mairie	14h - 17h
16/09/2019	St Pierre La Noue	Mairie St Germain de Marencennes	9h - 12h
16/09/2019	Virson	Mairie	9h - 12h
18/09/2019	Forges	Mairie	14h-17h
18/09/2019	Vouhé	Mairie	14h - 17h
19/09/2019	St Georges du Bois	Mairie	9h -12h
20/09/2019	La Devise	Mairie de Vandré	14h - 17h
23/09/2019	Genouillé	Mairie	9h - 12h
24/09/2019	Ballon	Mairie	9h - 12h
25/09/2019	Landrais	Mairie	14h-17h
01/10/2019	Puyravault	Mairie	10h30 - 12h30
02/10/2019	Aigrefeuille	Mairie	9h-12h
03/10/2019	Saint-Saturnin	Mairie	9h-12h
03/10/2019	Saint-Crépin	Mairie	14-17h
04/10/2019	Anais	Mairie	9h-12h
08/10/2019	Marsais	Mairie	9h - 12h
08/10/2019	Saint-Pierre d'Amilly	Mairie	9h-12h
08/10/2019	Breuil La Réorte	Mairie	14h-18h
09/10/2019	Ardillières	Mairie	9h-12h
09/10/2019	Saint-Mard	Mairie	14h-18h
11/10/2019	Surgères	Mairie	13h30 - 16h30
11/10/2019	Surgères	Siège Communauté de Communes Aunis Sud	14h - 16h

Le calendrier ci-dessus a été scrupuleusement respecté. Il a été établi en sélectionnant des jours et horaires de permanences différents afin d'offrir à tous les meilleures opportunités de rencontrer un commissaire enquêteur.

## 2.7. Préparation, déroulement et clôture de l'enquête

### 2.7.1. Avant l'enquête

Le jeudi 23 mai 2019, à la demande du Président de la CDC Aunis Sud, la commission d'enquête a tenu une première réunion au siège de la CDC. Ont été évoqués :

- Le dossier d'enquête qui a fait l'objet d'une première présentation
- Les lieux et dates des permanences envisagés
- Le calendrier de mise en place des différentes étapes
- La date de disponibilité des documents papiers

A l'issue de la rencontre, un dossier numérique du contenu de l'enquête a été distribué.

Le jeudi 23 juin 2019, deuxième réunion de la commission portant sur

- Une proposition élargie de dates et lieux des permanences
- Une répartition des communes et des dossiers entre les membres de la commission.

Le jeudi 18 juillet le Président de la commission d'enquête a rencontré Mme Annabelle Gaudin, responsable du Pôle Planification Urbanisme Mobilité Habitat de la communauté de Communes Aunis Sud pour mettre au point différents éléments concernant les dossiers et le déroulement pratique de l'enquête.

### 2.7.2. Pendant l'enquête

Pendant la période dévolue à l'expression du public, la commission d'enquête s'est tenue à sa disposition à l'occasion des 28 permanences prévues. Par ailleurs elle a rencontré toutes les personnes qu'elle a jugé utile pour compléter son information et notamment :

- Le 27 septembre 2019, de 9h30 à 12h30, le Président de la Communauté de Communes Aunis Sud, et le Vice Président :

Au cours de cette réunion, il a été fait le point sur la fréquentation du public lors des permanences et les requêtes déposées. Le maître d'ouvrage a tenu à apporter des précisions à la suite des avis exprimés par les PPA. Ont été abordés les thèmes suivants :

- Le contexte du projet de PLUI-H
- Le rappel général des remarques formulées par les PPA :
  - La DDTM
  - Le Scot
  - La chambre d'agriculture

- La MRAE
  - Le CNDNAF
  - EAU 17
  - Le Département
- Les remarques formulées pour le développement économique
  - Le bilan des STECAL inscrits au PLUI-H
  - La densité des OAP

Le Président de la CDC Aunis Sud prend l'engagement de diminuer d'une vingtaine d'hectares l'extension des zones d'activités et de passer une douzaine d'hectares en 2 AU.

Ces choix ont été validés par le Comité de Pilotage de la CDC du 16 septembre 2019.

Plusieurs STECAL vont être supprimés (les plus petites), plusieurs vont passer en zone U (STECAL habitat).

Les points techniques et les erreurs constatées vont être corrigés.

La lettre d'intentions du 27 novembre 2019, signée du Président de la Communauté de Communes, qui récapitule ces propositions figure dans les pièces jointes.

### 2.7.3. Clôture de l'enquête

Le vendredi 11 octobre 2019, à 16h00, heure de fermeture au public de la CDC Aunis Sud, le délai réservé à l'expression du public ayant expiré, le président de la commission d'enquête a clos et signé le registre d'enquête et a pris possession de l'ensemble du dossier déposé à en ce lieu. Les autres registres et les pièces annexes déposés dans les 24 mairies ont été transmis au président de la commission le mercredi 16 octobre 2019.

La collecte des interventions du public donne les résultats suivants :

- 159 observations inscrites aux registres d'enquête
- 42 observations par courrier électronique
- 30 lettres d'observations
- 45 observations orales

Soit un total cumulé de 276 observations.

Une grande majorité des observations porte sur des cas personnels qui concernent des changements de zonage de parcelles appartenant aux requérants.

Des cas singuliers, suggérant des évolutions pour certaines OAP, pour quelques points du règlement, pour le positionnement de tronçons de la trame verte et bleue, pour l'emplacement de certains STECAL « gens du voyage », pour les emplacements réservés du tronçon de la liaison routière entre Fontenay-le-Comte et La Rochelle/Rochefort ou pour certaines zones inondables répertoriées.



Quelques avis généraux favorables et défavorables sont exprimés sur le PLUi, ce petit nombre ne permettant pas toutefois de dégager une tendance significative.

Le 30 octobre 2019, conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement et de l'article 9 de l'arrêté du Président de la Communauté de Communes Aunis Sud en date du 18 juillet 2019, la commission d'enquête a rencontré Madame GAUDIN, représentant le pétitionnaire, afin de lui communiquer l'ensemble des observations déposées par le public, ainsi que le questionnaire formulé par la commission, le tout consigné dans le présent procès-verbal de synthèse.

La Communauté de communes Aunis Sud, maître d'ouvrage, a été invitée à produire un mémoire en réponse dans la quinzaine soit au plus tard le 14 novembre 2019.

Compte tenu du nombre d'observations, et en particulier de requêtes de changement de zonage de parcelles, qui méritent une étude approfondie en collaboration avec les communes concernées, une prolongation de délai de 15 jours pour la réponse a été sollicitée par le Président de la CDC Aunis Sud le 8 novembre 2019.

La Commission a validé le report de la remise du mémoire en réponse au 28 novembre 2019.

Ce document a bien été adressé par le maître d'ouvrage dans les délais prescrits. L'intégralité de ce document figure dans les pièces jointes.

## **2.8. CONCLUSION DU CHAPITRE PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

La procédure s'est déroulée conformément à l'arrêté de référence, et la commission d'enquête ne formule aucune remarque particulière y afférant.

### **3. PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET**

#### **3.1.PREAMBULE**

La Communauté de Communes Aunis Sud a réalisé en 2015 un projet de territoire qui définit les lignes directrices valables pour les 10-15 prochaines années.

L'objectif est d'offrir à l'ensemble des habitants et des acteurs locaux de meilleurs services, dans une logique d'efficacité et de mutualisation des moyens, et de répondre aux multiples enjeux en termes de développement durable, tels que la préservation de la ressource en eau, le développement économique, les énergies renouvelables, la cohésion sociale, l'accès aux services pour tous, les transports, la pression foncière et démographique.

C'est dans cette perspective que la Communauté Communes Aunis Sud et ses communes membres ont décidé de mettre en œuvre un document d'urbanisme commun :

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), qui a pour objectif de concrétiser le travail réalisé dès 2015 autour du projet de territoire.

#### **3.2.LE CONTEXTE DU PROJET**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal {PLUi} a donc vocation de devenir un document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire de la Communauté de Communes Aunis Sud. Il exprimera une vision partagée entre les 24 communes du territoire pour les années à venir et réglera le droit des sols.

Il s'inscrira aussi dans un ensemble de normes supérieures, dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Une fois adopté, ce document d'urbanisme unique se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur.

Le PLUi-H aborde tous les champs de l'aménagement et de l'urbanisme, avec notamment les conditions d'utilisation de l'espace, l'environnement, la mobilité, le développement des activités économiques, la qualité du cadre de vie, en articulant aussi la politique locale de l'habitat fond dans un seul et même document PLU et PLH (Programme Local de l'Habitat).

#### **3.3.LES OBJECTIFS DU PROJET**

- Un territoire attractif et valorisé
  - Maintenir et renforcer l'attractivité du territoire
  - Permettre la poursuite d'un développement économique
  - Conforter l'accueil touristique
  - Maintenir le rôle de centralité des pôles structurants (Surgères et Aigrefeuille d'Aunis)

- Développer l'accessibilité numérique du territoire
- Un développement harmonieux, équilibré et durable du territoire
  - S'inscrire dans une démarche de développement durable
  - Pérenniser et protéger les espaces affectés aux activités agricoles
  - Assurer la pérennité et la qualité des ressources en eau, la sécurité et la salubrité publiques
  - Offrir une alternative à la voiture individuelle notamment en renforçant l'accès aux transports collectifs
  - Améliorer les performances énergétiques et la production d'énergie renouvelable
- Une qualité et un cadre de vie partagés
  - Accueillir les hommes et leurs activités en pensant à leur cadre de vie Agir sur l'organisation et la structure urbaine du territoire.
  - Répondre aux besoins en logements et en hébergement
  - Assurer un renouvellement démographique et générationnel Introduire dans la programmation des logements répondant aux besoins de ménages au profil de moins en moins
  - Proposer une offre locative privée et sociale plus importante
  - Favoriser le développement des opérations en accession abordable
  - Accompagner la rénovation, notamment thermique du parc d'habitat bâti
  - Répondre aux besoins en habitat des gens du voyage
  - Définir les besoins de services à la population et d'équipements communaux et communautaires
  - Optimiser la répartition des équipements, commerces et services et les rendre accessibles à tous.

### 3.4. LE PROJET DE PLUi-H de la CDC Aunis Sud

#### 3.4.1. Le rapport de présentation

Il permet de comprendre l'ensemble du projet qui présente le diagnostic du territoire et les choix retenus en en fixant les règles, et en en évaluant l'impact sur l'environnement.

#### 3.4.2. Le projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ce document formalise les grandes orientations d'aménagement et de développement de la CDC Aunis Sud pour les 15 prochaines années.

#### 3.4.3. Le Programme d'Orientation et d'Action

Le PLUi-H valant programme local de l'habitat doit comporter un Programme d'Orientation et d'Action nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat qui explique les choix retenus dans ce domaine.

### 3.4.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ce document précise les grandes lignes des aménagements futurs de certains secteurs ou décline certaines thématiques sur l'ensemble de la CDC.

### 3.4.5. Le règlement et le plan de zonage

Il traduit les orientations du PADD, à travers une série d'articles, de règles d'aménagement et de constructibilité applicables uniformément et précisément sur chaque zone délimitée du territoire intercommunal.

### 3.4.6. Le programme local habitat (intégré dans le PLUi-H)

Le projet de PLUi-H tient lieu également de programme local de l'habitat ; à ce titre, sur la base d'un diagnostic territorial portant sur l'évolution démographique et l'inadéquation du parc lequel présente des signes de fragilité urbaine (par exemple, 1 logement sur 5 dispose d'un confort partiel ou inexistant) et sociale (notamment, plus de 80% des locataires du parc privé sont éligibles à un logement social), il identifie plusieurs enjeux :

- Diversification des produits à proposer en réponse aux attentes notamment des jeunes ménages, familles monoparentales, seniors, étudiants et jeunes travailleurs.
- Rééquilibrage de l'offre sociale, géographique et typologique, entre les communes.
- Accompagnement des propriétaires dans la rénovation de leur logement.
- Maîtrise des prix fonciers et immobiliers.

Ces enjeux constituent le fondement du volet "habitat " du PADD, dont les principes et orientations afférents se déclinent en un programme d'orientations et d'actions (POA), qui sont au nombre de 10 (dont une transversale à savoir suivi et bilans de la réalisation des objectifs fixés) et qui peuvent être schématisées comme suit :

- Production de 225 logements neufs par an et 25 en reconquête du bâti existant (vacant ou divisible) dont 15 à relever d'un conventionnement avec les propriétaires en contrepartie de loyers sociaux ou très sociaux, et ce dans les secteurs à enjeux (centraux, proches de commerces et équipements ...) ;
- Offre en accession nouvelle adaptée aux besoins des ménages, portée par des coopératives HLM ou réalisée soit en opérations groupées soit en lotissements sous maîtrise d'ouvrage publique ;
- Objectif de production de 230 logements locatifs abordables à horizon 2030, à réaliser de préférence en secteurs périurbains et ruraux, et sous forme de programmes réduits orientés vers de petites typologies ;
- Prise en compte des besoins spécifiques de logement/hébergement de la part des ménages en difficulté d'accès au logement (offre d'accueil d'urgence) , des

jeunes travailleurs et étudiants et des personnes âgées handicapées ou autonomes ;

- Amélioration de la qualité, notamment thermique, du parc privé et lutte contre l'habitat indigne ;
- Accueil des gens du voyage et organisation de parcours résidentiel pour les ménages sédentarisés (réservation de terrains familiaux).

## 4. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Afin d'assurer une plus grande lisibilité de ce document, l'intégralité des observations déposées par le public figure en pièces jointes au présent rapport, ainsi que les réponses apportées par la communauté de communes Aunis Sud, le tout étant complété par les remarques éventuelles de la commission d'enquête.

Les 276 observations du public portent sur les domaines suivants :

- 239 sur des demandes de changement de zonage de parcelles.
  - 15 observations sur des thèmes généraux relatifs au PLUI ; en particulier, des observations sur l'environnement et le stationnement des gens du voyage
- 22 observations sur des thèmes diversifiés

La répartition des observations par commune est détaillée dans le tableau suivant :

BILAN DES OBSERVATIONS RECUES TOUT SUPPORT					
	registres	lettres	courriels	ORAL	total
OBS GENERALES	5	2	8		15
aigrefeuille	18			3	21
anais	2				2
ardillieres	2		2		4
ballon	2				2
bouhet	1		2		3
breuil la reorte	5			3	8
chambon	3		1		4
cire d aunis	1	1			2
forges	11	1	4		16
genouille	10	1	3		14
la devise	5	1	1		7
landrais	7	5			12
le thou	10	3	2		15
marsais	4	1		3	8
puyravault	2	2	1		5
saint crepin	3		1		4
saint georges du bois	7	4	3	6	20
saint mard	23	3	1	15	42
saint pierre amilly	2				2
saint pierre la noue	7	2	2	1	12
saint saturnin	2		3	2	7
surgeres	8	1	4	12	25
virson	6	1	1		8
vouhe	5	2	3		10
CDC	8				8
DEMANDES INDIVID	19	1	2		22
	registres	lettres	courriels	OBS ORALES	total
nombre total observations reçues	159	30	42	45	276

## 4.1. Observations concernant des demandes de changement de zonage

Ce domaine concerne 239 observations, deux grandes catégories se dégagent à l'analyse des requêtes :

- Les demandes de changement de zonage de terrains qui étaient constructibles sous le régime du PLU communal mais qui deviennent inconstructibles dans le PLUI.
- Les demandes concernant des terrains totalement ou partiellement classés en zones A ou N mais qui, étant à proximité de zones U, ou 1 UA ou comprenant déjà une partie constructible ou bâtie, devraient, selon les requérants être intégralement mis en zone constructible .

La communauté de communes Aunis Sud a examiné l'ensemble de ces requêtes et a donné satisfaction approximativement au quart des demandes, en justifiant son choix.

## 4.2. Observations sur des thèmes généraux relatifs au PLUI

Le stationnement des gens du voyage : la réservation d'aires dédiées aux Gens du Voyage a suscité, en deux communes, une notable mobilisation visant à exprimer une vive opposition ;

- à Surgères, les habitants du village La Grange du Verseur ont souligné leur bonne entente avec les gens du voyage qui se sont sédentarisés à leur proximité, mais ont marqué leur opposition à l'extension de l'aire au nom de l'équilibre des communautés et de la protection d'un environnement paysager sensible en voie de dégradations.
- à Saint Mard, le conseil municipal, sous l'impulsion des résidents concernés et dans un laps de temps très court, a voté le transfert de l'aire prévue dans le projet présenté à l'enquête vers un autre hameau pour finalement choisir une parcelle à la sortie du bourg.

## 4.3. Observations diverses

Les problèmes de trames : en complément des remarques des PPA relevant quelques incompatibilités ou inconciliables du projet de PLUI-H par rapport aux divers tracés environnementaux, quelques observations ont porté sur l'inexactitude ou l'absence de localisation de bâtiments ou de plantations et spécifiquement sur les repérages ou dépollutions des anciennes déchetteries communales; d'autres ont traduit un étonnement voire un scepticisme quant au classement en zone inondable, humide ou hydromorphe de certains secteurs .

Projets divers: des porteurs de projet se sont déplacés en permanence pour exposer leurs objectifs et plans (golf de Vouhé, logements "végétalisés" à Surgères, développement de l'école privée à Saint Saturnin, ensemble agro-touristique rural à Vouhé, noiseraie à Saint Mard ... etc )

## 5. LE PROCES VERBAL D'OBSERVATIONS ET LES QUESTIONS PARTICULIERES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le 30 octobre 2019, conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement et de l'article 9 de l'arrêté du Président de la Communauté de Communes Aunis Sud en date du 18 juillet 2019, la commission d'enquête a rencontré Madame GAUDIN, représentant le pétitionnaire, afin de lui communiquer l'ensemble des observations déposées par le public, ainsi que le questionnaire formulé par la commission, le tout consigné dans le procès-verbal de synthèse.

La grande majorité des observations recueillies concerne des demandes individuelles de changement de zonage ; cette particularité a incité la commission à retranscrire chaque demande sur le PV afin d'obtenir une analyse technique et un avis de la CdC pour chaque requête. Ainsi le public concerné trouvera une réponse motivée à chaque observation. Ce processus, certes chronophage, a nécessité deux prolongations de délais, pour le mener à terme.

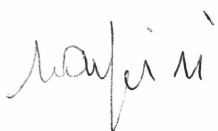
Dans ce même document figure des questions issues des interrogations formulées par les PPA, lesquels rejoignent sensiblement les remarques propres de la commission, dans les domaines suivants :

- Les observations de non-conformité au droit
- Celles relatives à des éléments issus de documents d'ordre supérieur
- Les observations relatives à des éléments en conflit avec un aspect environnemental
- Des observations concernant des éléments non actualisés
- Des observations diverses

34 questions émanant des avis des PPA, et 8 questions particulières formulées par la commission d'enquête, ont ainsi été soumises au maître d'ouvrage.

Le document finalisé, complété par les avis de la Commission d'enquête comporte 90 pages ; du fait de son volume il est intégralement produit dans les pièces jointes.

Surgères, le 9 décembre 2019



Christian KARPINSKI



Dominique LEBRETON



Christian LECLERCO