

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Révision générale n°2

PIÈCE N° 7.2.2

## DÉCISIONS DE LA COLLECTIVITÉ SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (2022)

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 20 février 2020

Le Maire

**Hervé BLANCHÉ**



Vu pour être annexé à la délibération approuvant la régularisation en date du 07 décembre 2022

Le Maire

**Hervé BLANCHÉ**





## Tableau d'analyse des avis des Personnes Publiques Associées et intentions de la collectivité sur ces avis

<b>Préfet de la Charente Maritime – Lettre du 17 juin 2022</b>	
<p>Constatant le contenu du dossier comme identique à celui transmis lors de l'arrêt du projet, renvoi à l'avis émis le 1<sup>er</sup> octobre 2019, à savoir <u>Avis de synthèse favorable</u> sous réserve de la prise en compte avant approbation des observations jointes en annexe. Prend acte du jugement au 06 janvier 2022 par lequel le Tribunal Administratif de Poitiers a annulé partiellement le PLU approuvé le 12 février 2020 sur deux secteurs du projet (Béligon et Chemins blancs) et a sursis à statuer sur plusieurs vices de forme.</p>	<p>Prend acte du renouvellement de l'avis favorable.</p> <p>Dans le cadre de la présente procédure de régularisation, la commune, en application du jugement limitera l'évolution du document à la suppression des vices relevés.</p> <p>Toutefois, la commune entend préciser que dans le dossier présenté à l'enquête publique, précisément dans le document estampillé « observations de la collectivité suite aux avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté » (cf p.4 du document), et particulièrement face à l'avis DDTM/Préfet du 2 octobre 2019 (cf même document) est indiqué :</p> <p>« Le PADD et le rapport de présentation sont reformulés et complétés pour clarifier ces précisions. Pour le PADD, l'objectif de réduire d'un quart et non d'un tiers la consommation d'espace, et il doit mentionner un besoin d'environ 30 Ha maximum et non 40 Ha comme indiqué p. 12 du document ».</p> <p>Ainsi la collectivité entend rappeler expressément que cette modification n'a pas été effectuée à l'issue de l'enquête, mais préalablement à ladite enquête publique ; elle ne devrait donc pas être regardée comme procédant de l'enquête comme semble l'indiquer le point 15 du jugement avant dire droit du 06 janvier 2022.</p>
<b>Communauté d'Agglomération Rochefort Océan – Délibération du 23 juin 2022</b>	
<p>Avis favorable</p> <p>La CARO entend se reporter à son avis du 25 septembre 2019 et son annexe</p> <p>La CARO invite la Commune à prendre en compte les observations suivantes :</p> <p>1°) en tenant compte de l'annulation partielle prononcée par ce jugement, elle pourra compléter le rapport de présentation du PLU en ce qui concerne la justification des choix opérés en matière de développement économique,</p> <p>2°) en tenant compte de l'annulation partielle prononcée</p>	<p>Prend acte de l'avis favorable, tout comme des observations qui vont dans le sens du jugement.</p>

## Tableau d'analyse des avis des Personnes Publiques Associées et intentions de la collectivité sur ces avis

<p>par ce jugement, elle pourra apporter au projet de PLU les modifications nécessaires pour d'une part, le cas échéant, mettre en cohérence avec les autres pièces du document les objectifs chiffrés de consommation d'espace exprimés par le PADD, d'autre part, s'agissant de l'ouverture à l'urbanisation pour le développement économique, veiller au respect des principes d'équilibre visés aux articles L. 101-2 du code de l'urbanisme en apportant au projet le cas échéant, les évolutions qui s'imposent en ce sens.</p>	
<b>Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente Maritime – Mail de Madame Isabelle Auger en date du 07 juillet 2022</b>	
<p>Avis favorable assorti d'une remarque visant à mieux encadrer les activités de la zone de Bel Air en y autorisant les seules activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sous-destination « industrie »,</li> <li>- Sous-destination « entrepôt » dans la mesure où la surface est inférieure à 250 m<sup>2</sup></li> <li>- Sous-destination « bureau »,</li> </ul> <p>En particulier : Les constructions à destination de commerce de détail d'artisanat et commerce de Gros principalement destiné à la vente de biens ou de services, <u>sont autorisées dès lors qu'il s'agit exclusivement et limitativement de commerces liés à l'automobile</u> tel que vente de véhicules, concession automobiles, motos, bateaux camping-cars, réparation, lavage de voitures, distribution de carburant.</p>	<p>Cette remarque, malgré son bien fondé est considérée comme hors sujet de la consultation des PPA dans le cadre de la procédure de régulation appelée à supprimer les vices relevés par le Tribunal Administratif</p>
<b>Conseil Départemental de la Charente Maritime – Lettre du 11 juillet 2022</b>	
<p>Prend note de la décision avant dire droit du Tribunal Administratif. <u>Avis favorable</u> sous réserve de la prise en compte des</p>	<p>Prend acte du renouvellement de l'avis favorable. Dans le cadre de la présente procédure de régularisation, la commune , en application du jugement, limitera l'évolution du document à la suppression des vices relevés.</p>

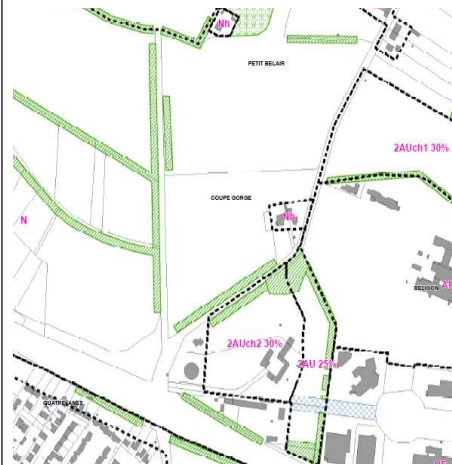
## Tableau d'analyse des avis des Personnes Publiques Associées et intentions de la collectivité sur ces avis

<p>observations dans les domaines de la voirie départementale, du port de commerce Rochefort -Tonnay-Charente, de l'habitat et de l'aménagement numérique.</p>	
<b>Mission Régionale d'autorité environnemental – Avis du 25 juillet 2022</b>	
<p>La MRae prend note du contexte procédural de la nouvelle saisine de la collectivité suite au jugement. Elle reconduit les observations formulées dans le précédent avis. Toutefois elle « entend formuler quelques observations ayant trait à des points développés dans la note juridique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Particulièrement « une localisation et une quantification des possibilités de densification des activités économiques sont attendues</li> </ul> <p>Concernant le secteur de Béligon, la MRae demande à la collectivité d'expliquer plus clairement la démarche de régularisation et de mieux démontrer en quoi ce retour aux dispositions de 2007 « qui implique le maintien d'une partie du secteur de Béligon en zone à urbaniser à vocation économique, n'emportera pas de nouvelle incompatibilité avec le principe d'équilibre énoncé à l'article L. 101-2 du code de l'Urbanisme.</p> <p>La MRae considère également qu'en matière d'évaluation environnementale, il est attendu un effort de justification des choix retenus en termes de localisation et d'échéance d'ouverture à l'urbanisation.</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais au titre de sa compétence développement économique, a fait réaliser une étude de densification qui pourra être annexée au dossier à l'approbation, au titre d'information ; et que par ailleurs la CARO prône dans ses documents de communication la sobriété nécessaire et indispensable de consommation d'espaces à usage économique</p> <p>Le retour aux dispositions du PLU de 2007, modifiées en 2018, exclu toute possibilité d'urbaniser un ensemble de terrains naturels affectés à l'agriculture couvrant environ 12 hectares ; ce qui modifie substantiellement les possibilités de réponse aux besoins de développement économique.</p> <p>Le retour aux dispositions antérieures conduit aussi à permettre la réalisation d'opérations d'aménagement et de constructions sur les zones 2 AU (environ 1,8HA) et 2AUch2 (environ 3,2 HA) ; ce avec des contraintes préalables de maîtrise foncière suffisante (% de terrains de la zone à maîtriser pour réaliser une opération afin d'éviter le mitage de l'espace) et de confortation du paysage bocager avec un linéaire imposant de haies à protéger au titre de l'article L123-1-5 du code de l'Urbanisme.</p> <p>Concernant la zone 2AU, l'entreprise AADAIRC (assistance respiratoire) présente depuis plus de 20 ans au sein de la Zone d'Activité Béligon a trouvé là la seule possibilité d'extension, sur la partie Nord de cette zone du PLU (parcelle BZ 132) avec une superficie de plancher de 1127m<sup>2</sup></p>

## Tableau d'analyse des avis des Personnes Publiques Associées et intentions de la collectivité sur ces avis

- La MRae demande à la collectivité d'expliquer le calcul résultant de la remise en vigueur du PLU de 2007 (modifié en 2018) impliquant le maintien en zone 2AU de 5 Hectares sur les 17 de Béligon.

(cf croquis ci-dessous) avec des contraintes importantes de végétalisation – Le permis de construire a été délivré le 5 novembre 2020 ; L'ouverture de chantier déclarée le 8 juin 2021 (précision donnée car les photos aériennes disponibles sur internet ne montrent pas encore ce chantier en cours).



*Situation de la zone AU du secteur de Béligon au PLU précédent approuvé le 01/10/2007 modifié le 27/06/2018*



*Situation actuelle*

Concernant la zone 2AUch2, destinée à recevoir des activités compatibles avec la proximité du centre hospitalier elle concerne le surplus des terrains issus de la ferme de Béligon et accueille depuis des temps immémoriaux les bâtiments d'exploitation (transformés en gîtes ruraux). Aussi la collectivité considère que sur ce tènement foncier déjà construit en son centre, et situé en contact direct avec la Zone d'Activité de Béligon, cette possibilité d'urbanisation, enserrée dans un site circonscrit et limité et dans un dispositif réglementaire contraint (nature des activités – topographie – paysages à valoriser – architecture compatible, etc.) - respecte pleinement les termes de l'article susvisé et notamment permet la revitalisation de cet ensemble rural dénué de siège d'exploitation agricole :

-Permet une utilisation économe des espaces naturels tout en supportant des contraintes architecturales et paysagères significatives (on pourra se reporter aux éléments justificatifs

## Tableau d'analyse des avis des Personnes Publiques Associées et intentions de la collectivité sur ces avis

	<p>présents dans la note de présentation de la procédure de modification n°2 du PLU -30 mai 2018)</p> <p>-Permet de répondre ainsi, après aménagement des terrains dans des considérations foncières très limitées aux besoins présents et futurs d'activités économiques tout en s'affranchissant ici des contraintes de risques naturels omniprésentes sur le territoire communal avec le PPRN (risques de submersion de la Charente)</p> <p>La collectivité rappelle par ailleurs la présence importante sur ce site du système de haies bocagères, favorable à la remise en bon état des continuités écologiques.</p> <p>A noter également que des espaces boisés complémentaires ont été intégrés au PLU contesté.</p> <p>Art ; L101-2 :« .Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :</p> <p>1° L'équilibre entre :</p> <p>a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;</p> <p>b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;</p> <p>c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;</p> <p>d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;</p> <p>e) Les besoins en matière de mobilité ;</p> <p>2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;</p> <p>3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;</p> <p>4° La sécurité et la salubrité publiques ;</p> <p>5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;</p> <p>6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;</p> <p>6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;</p> <p>7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à</p>
--	---

## Tableau d'analyse des avis des Personnes Publiques Associées et intentions de la collectivité sur ces avis

<ul style="list-style-type: none"> <li>- La MRae demande par ailleurs à la collectivité de revoir le classement du secteur des chemins blancs afin d'assurer sa préservation en tant qu'espace vert en ville.</li> <li>- Elle rappelle ses observations précédentes, notamment concernant la nécessité d'affiner l'estimation des besoins en logement.</li> <li>- Considère que le projet de révision du PLU doit justifier d'une démarche d'évitement ou de réduction des incidences sur les secteurs concernés par la présence de zones humides, particulièrement sur le secteur ouvert à l'urbanisation à la casse aux prêtres.</li> </ul> <p>Elle considère enfin le rapport environnemental comme insuffisant dans les justifications apportées.</p>	<p><i>effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;</i>  <i>8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »</i></p> <p>Cette remarque est considérée comme hors sujet de la consultation des PPA dans le cadre de la procédure de régularisation appelée à supprimer les vices relevés par le Tribunal Administratif</p> <p>Cette remarque est considérée comme hors sujet de la consultation des PPA dans le cadre de la procédure de régularisation appelée à supprimer les vices relevés par le Tribunal Administratif</p> <p>Le rapport de présentation mentionne bel et bien cette obligation de démarche ERC que les aménageurs privés et publics devront prendre en compte lors des opérations d'aménagement qu'ils mèneront</p>
<b>Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime – Lettre du 28 juillet 2022</b>	
<p>Le projet n'amène aucune remarque de la part de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime.</p>	