

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À
la modification n°1
du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Le Douhet

Du 19 février au 11 mars 2024

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur : monsieur Dominique Lebreton

DESTINATAIRES : - Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Saintes
- Grandes Rives - l'Agglo
- Monsieur le Président du tribunal administratif de Poitiers

Page laissée intentionnellement blanche

L'enquête publique relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Le Douhet a été prescrite par l'arrêté n° ARR_2023_5 du 1er février 2023 de monsieur le président de la communauté d'agglomération de Saintes-Grandes Rives-l'Agglo.

L'objectif est de lever certains blocages dans l'instruction des dossiers d'urbanisme. Il s'agit de :

- Permettre l'implantation d'annexes dans les zones A et N, en application de l'article 80 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;
- Améliorer les possibilités d'implantation des clôtures par la modification et la complétude de leurs règles d'aspect extérieur ;
- Assurer la possibilité de l'implantation d'installations d'assainissement non collectif dans les zones A et N ;
- Compléter les règles de hauteur par une disposition visant à prévenir les dommages occasionnés par le ruissellement pluvial ;
- Assouplir les conditions d'implantation des dispositifs de production énergétique à partir de ressources renouvelables sur les constructions et simplifier l'écriture du règlement au regard de l'évolution des normes thermiques (nouvelle Réglementation Environnementale 2020) ;
- Assouplir les conditions d'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans un but d'intérêt général ;
- Corriger diverses erreurs matérielles relevées au sein des parties écrites et graphiques du règlement du PLU ;
- Actualiser les servitudes d'utilité publique et les annexes du PLU.

Aucune modification de zonage n'intervient dans l'objet de cette modification n°1.

La communauté d'agglomération de Saintes - Grandes Rives - l'Agglo est compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale en vertu de l'article 136 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

1. Conclusion sur le choix de la procédure de modification

Les modifications décidées :

- ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone "agricole" (A) ou une zone "naturelle et forestière" (N) ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. ;
- ne diminuent pas les possibilités de construire ;
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En revanche, la possibilité d'implantation d'annexes dans les zones A et N pourrait entraîner la majoration de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans ces zones, de l'application de l'ensemble du plan. A tout le moins, il n'est pas possible de certifier le contraire.

Le choix de la procédure de modification de droit commun est donc justifié.

2. Conclusion sur la compatibilité avec le PADD du PLU

Le PADD du PLU de Le Douhet comporte 4 axes majeurs :

- Affirmer et préserver l'identité rurale de la commune ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal ;
- Maîtriser l'urbanisation de la commune et renforcer la centralité du bourg ;
- Intégrer le facteur risque et les nuisances.

Enquête publique relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Le Douhet du 19 février au 11 mars 2024

Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

Ces 4 axes majeurs sont déclinés en 14 orientations.

Les points modifiés peuvent être mis en rapport avec les orientations de la manière suivante :

Points modifiés	Compatibilité avec les orientations du PADD
Permettre l'implantation d'annexes dans les zones A et N	N'a pas de lien direct avec une orientation du PADD. Ne s'oppose à aucune orientation du PADD dès lors que ces implantations nouvelles ne concourront pas à l'étalement urbain (orientation I-I Préserver les espaces agricoles et soutenir l'activité agricole).
Assurer la possibilité de l'implantation d'installations d'assainissement non collectif dans les zones A et N	I-III Gérer les eaux pluviales et les eaux usées pour mieux protéger les milieux
Améliorer les possibilités d'implantation des clôtures par la modification et la complétude de leurs règles d'aspect extérieur	N'a pas de lien direct avec une orientation du PADD. Peut, dans une certaine mesure, participer à valoriser les paysages de la commune (orientation I-IV Préserver et valoriser les paysages de la commune et la « nature ordinaire » au sein des espaces bâtis
Compléter les règles de hauteur par une disposition visant à prévenir les dommages occasionnés par le ruissellement pluvial	I-III Gérer les eaux pluviales et les eaux usées pour mieux protéger les milieux
Assouplir les conditions d'implantation des dispositifs de production énergétique à partir de ressources renouvelables sur les constructions et simplifier l'écriture du règlement au regard de l'évolution des normes thermiques (nouvelle Réglementation Environnementale 2020)	III-II Opter pour une petite opération de couture urbaine exemplaire, s'agissant notamment d'encourager « les démarches d'économie d'énergie » et « la poursuite des objectifs de la réglementation thermique ».
Assouplir les conditions d'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans un but d'intérêt général	III-III Promouvoir le cadre de vie via des services adaptés et des déplacement sécurisés, notamment en « confortant les équipements et les services de la commune » et en « se donnant les moyens d'accueillir un service de proximité ou un nouvel équipement dans le bourg »
Corriger diverses erreurs matérielles relevées au sein des parties écrites et graphiques du règlement du PLU	N'a pas de lien direct avec une orientation du PADD. Ne s'oppose à aucune orientation du PADD.
Actualiser les servitudes d'utilité publique et les annexes du PLU	N'a pas de lien direct avec une orientation du PADD. Ne s'oppose à aucune orientation du PADD.

Les modifications proposées sont, au mieux, compatibles avec les orientations correspondantes du PADD ou, à tout le moins, ces modifications ne s'opposent à aucune d'elles.

Le projet présenté est compatible avec la PADD du PLU de la commune de Le Douhet.

3. Conclusion sur la compatibilité avec le SCoT

Le document d'orientations et d'objectifs du SCoT du Pays de la Saintonge romane s'articule autour de 4 parties :

- La trame agri-éco paysagère pour soutenir une politique patrimoniale et un art de vivre ;
- Une organisation multipolaire des activités humaines pour mieux vivre ensemble ;
- Des orientations économiques et résidentielles cohérentes pour mieux vivre et travailler ensemble ;
- Une gestion environnementale tournée vers l'avenir.

Ces 4 parties se divisent en 12 sous-parties. Ces dernières regroupent les thèmes qui sont eux-mêmes déclinés en objectifs et orientations de mise en œuvre.

Les points modifiés peuvent être mis en rapport avec les orientations du DOO de la manière suivante :

Points modifiés	Compatibilité avec les orientations du DOO
Permettre l'implantation d'annexes dans les zones A et N	Le Scot n'intègre pas ce niveau de précision. Il conviendra toutefois à ne pas créer de la consommation d'espaces agricoles et naturels supplémentaire.
Assurer la possibilité de l'implantation d'installations d'assainissement non collectif dans les zones A et N	Cette disposition peut être rapprochée de l'orientation visant à améliorer la capacité d'assainissement et la performance des réseaux avant rejet dans les milieux.
Améliorer les possibilités d'implantation des clôtures par la modification et la complétude de leurs règles d'aspect extérieur	Cette disposition peut être rapprochée de l'orientation visant à sécuriser les accès aux parcelles urbanisées.
Compléter les règles de hauteur par une disposition visant à prévenir les dommages occasionnés par le ruissellement pluvial	Cette disposition peut être rapprochée de l'orientation relative au risque d'inondation.
Assouplir les conditions d'implantation des dispositifs de production énergétique à partir de ressources renouvelables sur les constructions et simplifier l'écriture du règlement au regard de l'évolution des normes thermiques (nouvelle Réglementation Environnementale 2020)	Cette disposition est compatible avec l'orientation « Faciliter l'utilisation des énergies renouvelables dans les documents d'urbanisme »
Assouplir les conditions d'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans un but d'intérêt général	Le Scot ne traite n'intègre pas ce niveau de précision.
Corriger diverses erreurs matérielles relevées au sein des parties écrites et graphiques du règlement du PLU	Le Scot ne traite n'intègre pas ce niveau de précision.
Actualiser les servitudes d'utilité publique et les annexes du PLU	Le Scot ne traite n'intègre pas ce niveau de précision.

Les modifications proposées sont, au mieux, compatibles avec les objectifs et les orientations correspondantes du SCoT ou, à tout le moins, ces modifications ne s'opposent à aucun d'eux.

Le projet présenté est compatible avec le SCoT du Pays de la Saintonge romane.

4. Conclusion sur le cadre juridique de l'enquête publique

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

L'évaluation environnementale n'a pas été requise par la MRAe.

Le cadre juridique est respecté.

5. Conclusion sur la présentation et le contenu du dossier

La constitution du dossier tant sur le fond que sur la forme était cohérente et bien organisée. La note de présentation et le rapport de présentation présentent clairement les motivations de la procédure, les enjeux de la communes et les réponses proposées.

La rédaction des modifications en rouge dans le règlement écrit facilite grandement la lecture.

Toutefois, deux points du dossier mériteraient d'être reconsidérer :

- L'application des articles R. 151 du Code de l'urbanisme mentionnés dans le dossier devront être associés aux articles R.123 correspondants conformément à l'article 12 - VI du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (Cf. avis de la DDTM 17).
- La simplification de la rédaction des articles UE6 et UE7 (zone destinée à accueillir les équipements et services publics ou d'intérêt collectif) pourrait être utilement étudiée. En effet, plutôt que d'écrire un paragraphe « 1 – dispositions générales » puis un paragraphe « 2 – dispositions particulières » disposant que les dispositions générales ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourrait être plus compréhensible d'écrire que ces 2 articles sont non réglementés.

Par ailleurs, la Direction immobilière territoriale de Nouvelle-Aquitaine de la SNCF demande la suppression des linéaires de végétation à protéger aux abords du domaine public ferroviaire. Mais, cette remarque **ne concerne pas un point objet de la présente modification du PLU**, elle ne sera donc pas prise en compte dans les éléments conclusifs du commissaire enquêteur.

Le dossier présenté à l'enquête permet une bonne information du public et une bonne compréhension des modifications de règlement proposées.

Les deux points à reconsidérer **ne feront pas l'objet de réserves** En effet, le premier concerne le rapport de présentation qui n'est pas opposable et le second ne concerne que la forme des articles concernés.

6. Conclusion sur la publicité relative à l'enquête publique

La publicité relative à l'enquête a respecté les points réglementaires relatifs aux actions et aux délais imposés.

La mise en place des avis d'enquête, à la fois au siège de la communauté d'agglomération et à la mairie de Le Douhet ainsi que dans les principaux hameaux de la commune et sur les sites Internet de la communauté d'agglomération et de la commune, a renforcé l'information du public.

La publicité relative à l'enquête publique était adaptée pour susciter la participation du public.

7. Conclusion sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions du code de l'environnement. Aucun incident n'est survenu.

Enquête publique relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Le Douhet du 19 février au 11 mars 2024

Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

Les locaux mis à disposition tant par la municipalité que par la communauté d'agglomération étaient parfaitement adaptés pour accueillir et recevoir le public dans de bonnes conditions.

Les conditions d'organisation et de réalisation étaient réunies pour assurer l'information et la participation du public.

8. Conclusion sur la participation, la réaction et les observations du public

Une seule personne est venue s'exprimer lors des permanences.

La consultation du dossier via le registre dématérialisé en ligne a été plus marquée : 422 visiteurs se sont connectés, dont 194 ont téléchargé au moins une pièce du dossier.

Aucune observation n'a été déposée.

Le public n'a pas formulé d'opposition aux modifications du PLU proposées.

9. Conclusion sur la possibilité d'implantation d'annexes dans les zones A et N

Cette disposition est prise en application de l'article 80 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

De plus, elle est parfaitement adaptée au besoin de la commune qui compte 38 lieux-dits habités en zone agricole ou, dans une moindre proportion, en zone naturelle.

Faisant suite à l'avis de la CDPNAF, la Collectivité concède que la rédaction initiale sur laquelle s'est prononcée la CDPENAF était quelque peu permissive (50 m² pour annexes + 50 m² pour piscines). Dans ce contexte, il pourrait être adopté une position intermédiaire, qui autoriserait une surface de 40 m² pour les annexes et 40 m² pour les piscines (Cf. mémoire en réponse au PV de synthèse).

Par ailleurs, le commissaire enquêteur attire l'attention de la Collectivité sur les limites de la règle des 30 m qui pourrait conduire, sans précisions supplémentaires ad-hoc de la règle, à implanter des annexes et/ou des piscines sur des parcelles en extension des surfaces d'assiette déjà urbanisées, dans le cas d'unité foncière de dimensions réduites. Une telle extension sur des surfaces agricoles ou naturelles adjacentes serait en contradiction avec le principe de limitation de l'extension urbaine fixé dans le PADD.

La possibilité d'implantation d'annexes dans les zones A et N est pertinente.

Toutefois, il conviendra de limiter les possibilités de construction d'annexes et/ou de piscines dans les zones A et N à des surfaces moins permissives que celles proposées dans l'actuelle rédaction du règlement.

De plus, la règle relative à la mise en œuvre de l'implantation d'annexes et de piscines ne devra pas permettre la possibilité de créer une consommation d'espace agricole ou naturel supplémentaire, conformément aux dispositions du PADD.

Ces deux observations feront l'objet de réserves.

10. Conclusion sur la possibilité d'implantation d'installations d'assainissement non collectif dans les zones A et N

Cette proposition répond à un besoin de la commune qui compte 38 lieux-dits habités en zone agricole ou, dans une moindre proportion, en zone naturelle.

Il s'agit pour la collectivité de pouvoir donner une suite favorable aux projets de réhabilitation de bâtiments situés en zones A ou N et ne disposant pas de telles installations. Des recommandations du SPANC sont, au demeurant, formulées pour la mise en conformité d'un certain nombre d'habitations sur la commune. Cette disposition répond également à un besoin de salubrité publique.

Toutefois, les dispositifs d'assainissement individuels doivent être intégrés à la zone constructible s'agissant des nouvelles habitations en zone constructible ou des habitations existantes ayant fait l'objet d'extensions importantes (Cf. avis défavorable CDPNAF). La modification proposée s'inscrit donc dans un cadre dérogatoire dont il convient de fixer précisément les limites.

La possibilité d'implantation d'installations d'assainissement non collectif dans les zones A et N est pertinente.

Toutefois, il conviendra de préciser les règles d'implantation d'installations d'assainissement non collectif dans les zones A et N pour :

- qu'elles ne s'appliquent qu'aux habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU ;
- qu'elles s'inscrivent uniquement dans le cadre d'une mise en conformité.

Ce point fera l'objet d'une réserve.

11. Conclusion sur l'assouplissement des conditions d'implantation des dispositifs de production énergétique à partir de ressources renouvelables sur les constructions et la simplification de l'écriture du règlement au regard de l'évolution des normes thermiques (nouvelle Réglementation Environnementale 2020)

Ces dispositions permettent d'encourager « les démarches d'économie d'énergie » et « la poursuite des objectifs de la réglementation thermique » conformément aux principes fixés par le PADD au sein de l'orientation III-II.

L'assouplissement des conditions d'implantation des dispositifs de production énergétique à partir de ressources renouvelables sur les constructions et la simplification de l'écriture du règlement au regard de l'évolution des normes thermiques (nouvelle Réglementation Environnementale 2020) est pertinent.

12. Conclusion sur la possibilité d'assouplir les conditions d'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette disposition permettra de s'affranchir de règles actuelles (hauteur, implantation, ...) qui contraignent la réalisation de projets pour « conforter les équipements et les services de la commune » et pour « donner les moyens d'accueillir un service de proximité ou un nouvel équipement dans le bourg », ces deux principes étant fixés dans le PADD au sein de l'orientation III-III.

L'assouplissement des conditions d'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est pertinent.

13. Conclusion sur l'amélioration des possibilités d'implantation et des règles de construction des clôtures

Il s'agit, d'une part, de permettre le retrait des portails de clôture vis-à-vis des voies et emprises publique.

Cette disposition vise à améliorer la sécurité des usagers.

Il s'agit d'autre part, d'améliorer la qualité visuelle des clôtures.

Par cette disposition, la collectivité souhaite préserver et valoriser la qualité paysagère des clôtures, en cohérence avec l'orientation I-IV du PADD.

L'amélioration des possibilités d'implantation et des règles de construction des clôtures est pertinente.

14. Conclusion sur le complément aux règles de hauteur

Il s'agit de prévenir les dommages du ruissellement pluvial sur les constructions en prévoyant que le plancher ne puisse pas être en-deçà du niveau de la voirie adjacente.

Cette disposition vise à améliorer la sécurité des biens.

Cette modification des règles de hauteur est pertinente.

15. Conclusion sur la correction de diverses erreurs matérielles relevées sur le règlement graphique du PLU

Il s'agit d'ajouter deux étiquettes « A » et « N » au droit de zones non renseignées, de supprimer des informations non réglementaires, de mettre à jour la servitude PM3 du PRTT.

Ces actualisations concourent à améliorer la compréhension des points correspondants du PLU.

Les corrections des diverses erreurs matérielles relevées sur le règlement graphique du PLU sont nécessaires.

16. Conclusion sur l'actualisation des servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU

Il s'agit :

- de remplacer les servitudes d'utilité publique obsolètes par les nouveaux documents en vigueur (AC1 relative à l'aqueduc, AC1 relative à l'église Saint-Pierre de Juicq, périmètre de protection des captages d'eau potable, A1 applicable au cours d'eau Le Boillard, INT1 relative au cimetière, servitude applicable à la voie ferrée, PM3 du PRTT de la SAS Butagaz) ;
- d'ajouter une servitude nouvellement instituée (AC1 relative au parc du château de Le Douhet) et l'arrêté du 17 septembre 1999 relatif aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.

Ces actualisations concourent à la régularisation réglementaire du PLU.

L'actualisation des servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU est nécessaire.

Page laissée intentionnellement blanche

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le projet présenté est compatible avec la PADD du PLU ainsi qu'avec le SCoT du Pays de la Saintonge romane actuellement en vigueur.

Les conditions d'organisation et de réalisation étaient réunies pour assurer l'information et la participation du public : le cadre juridique a été respecté, le dossier présenté à l'enquête permettait une information correcte du public, la publicité était adaptée pour susciter la participation du public, les locaux mis à disposition permettait l'accueil du public dans d'excellentes conditions.

Les différents points de modification proposés, chacun pour ce qui les concernent :

- répondent à des besoins des habitants pour la construction d'annexes, de piscines et de systèmes d'assainissement individuels dans les secteurs habités en zones A et N ;
- conduisent à une amélioration de la salubrité publique pour la possibilité d'implantation de systèmes d'assainissement individuels en zones A et N,
- assouplissent les conditions d'implantation des dispositifs de production énergétique à partir de ressources renouvelables sur les constructions,
- facilitent l'implantation d'équipement et de services publics dans le but de l'intérêt général décrit au PADD,
- améliorent la sécurité des personnes et des biens,
- améliore la compréhension de plusieurs points du règlement,
- régularisent plusieurs points réglementaires du PLU.

Ainsi, les modifications proposées sont bienvenues.

Toutefois, dans la rédaction des règles, les points suivants sont, selon moi, à reconsidérer :

- Les surfaces autorisées pour la construction d'annexes et de piscine dans les zones A et N sont trop importantes, en cohérence avec l'avis de la CDPNAF ;
- La possibilité d'implanter des annexes et des piscines dans les zones A et N jusqu'à 30 m de l'habitation principale pourrait amener à implanter ces constructions en extension sur des surfaces agricoles ou naturelles adjacentes, dans le cas de terrains d'assiette de l'habitation principale de petites dimensions, ce qui serait contraire aux principes de limitation de la consommation d'espace inscrits au PADD et au SCoT.
- La règle concernant l'implantation d'assainissement non collectif dans les zones A et N, qui n'est normalement permise qu'en zone constructible, doit préciser les limites de la situation dérogatoire induite.

J'émet donc un **AVIS FAVORABLE** à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Le Douhet **SOUS RESERVE** :

- que les surfaces autorisées pour la construction d'annexes et de piscine dans les zones A et N soient moins permissives que celles proposées ;
- qu'il soit précisé, que la possibilité d'implantation d'annexes dans les zones A et N, ne doit pas amener de consommation d'espaces agricole ou naturel nouveaux ;
- qu'il soit précisé, que la dérogation concernant l'installation d'assainissement non collectif dans les zones A et N, :
 - ne s'applique qu'aux habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU,
 - s'inscrit uniquement dans le cadre d'une mise en conformité.

Fait à Rétaud, le 9 avril 2024
Par monsieur Dominique Lebreton

