

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

Commune de COURCOURY

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dossier réf : E20000097/86

Du jeudi 28 janvier 2021 au lundi 1^{er} mars 2021

Rapport établi par Madame BRUNE Aurore la Commissaire Enquêtrice

Sommaire

I) Préambule

A) Contexte territorial P4

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 P6

1) L'objet de l'enquête publique.

2) La composition du dossier.

3) La concertation préalable.

C) Textes applicables P10

1) Le SCOT de la communauté des communes de Haute Saintonge.

2) La cadre juridique de l'enquête.

3) 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)P18

1) Les observations et avis de l'autorité environnementale.

2) Commentaires du commissaire enquêteur.

B) Les observations du public.....P35

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 Courcoury.



Source ; googlemaps

La commune de COURCOURY fait partie de l'arrondissement de SAINTES et du canton de THENAC. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Saintes.

Elle compte 710 habitants (source : le dossier citant INSEE 2014) et s'étend sur **une superficie de 1 266 ha.**

L'occupation des sols est limitée puisque la commune a pour particularité d'être intégralement entourée par les marais de la Seugne qui, se divisent en deux bras distincts, faisant apparaître la commune comme une île. La commune est donc soumise à forts risques d'inondations, comme ce fût le cas durant l'enquête début février 2021.

Au-delà de ces espaces à fort enjeu de protection et de mise en valeur de la biodiversité, les occupations à dominante naturelle représentent 45.6 % de l'occupation des sols ; alors que les espaces urbanisés représentent une très faible part (7,7%), le reste étant constitué d'espaces semi artificiels (cultures, prairies, vignoble...).

La commune est située dans la partie centrale du département de la Charente-Maritime dans l'aire d'influence de SAINTES.

Les communes limitrophes sont :

- Les Gonds
- Saintes
- Chaniers

- Saint Sever de Saintonge
- Montils
- Berneuil
- Préguiillac
- Thénac

COURCOURY n'est pas desservie par le réseau de transports collectifs du Conseil Départemental de la Charente Maritime ni par le train. Toutefois, la gare ferroviaire de Saintes se situe à moins de dix kilomètres au Nord.

Au niveau des axes routiers, elle est notamment desservie par la route départementale RD 128.

La commune est longée au Nord par le fleuve de la Charente mais également par la Seugne.

2) Evolution de la population :

Depuis les années 2000, la population des communes de la Communauté d'Agglomération de Saintes voit sa population augmenter de façon régulière, ce qui est également caractérisé pour la commune de Courcoury qui a enregistré une augmentation de sa population de plus de 23.3% entre 1999 et 2008.

Aussi, elle compte aujourd'hui, selon l'INSEE, **692 habitants (source 2018)**.

Elle est passée de 471 habitants en 1975 à 703 habitants en 2013.

Cependant, depuis 2008 l'évolution de la croissance démographique s'est fortement ralentie, ce qui pourrait être la conséquence de blocages fonciers ayant freiné l'accueil de nouveaux habitants sur la commune.

3) Situation Administrative :

Administrativement, Courcoury **fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes** ; communauté d'Agglomération regroupant 35 communes. Elle exerce sur l'ensemble du périmètre des communes qui la composent des compétences obligatoires et des compétences optionnelles : domaines du développement économique et de l'économie solidaire, du tourisme, de l'éducation enfance jeunesse, petite enfance, du développement durable et du cadre de vie, de l'aménagement du territoire et de l'habitat....

Elle est également intégrée au Pays de Saintonge Romane, réunissant les trois

intercommunalités de la Communauté d'Agglomération de Saintes, de la Communauté de Communes du Canton de Gémozac et de Saintonge Viticole, et de la Communauté de Communes Charente-Arnoult-Coeur-de-Saintonge soit 69 communes en 2017 (15 % de la population départementale de Charente-Maritime). Elle est donc intégrée au **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Saintonge Romane rendu exécutoire en 2017.

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) du fleuve Charente. la communauté d'Agglomération quant à elle est dotée d'un **PLH** (programme local de l'habitat) et d'un **Schéma de Développement Economique**.

4) L'activité économique

L'activité économique de la commune de COURCOURY est **principalement tournée vers l'activité agricole** typique des communes rurales du secteur. Le dossier identifie 10 exploitations dont 7 disposent d'une activité pérenne.

Un tissu artisanal et économique est également à noter. L'activité économique de la commune n'a pas vocation à se développer, mais le PLU aura vocation à assurer la pérennité des activités présentes.

5) Le patrimoine écologique

Sont notamment recensés sur la commune :

- Plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique **ZNIEFF** de type I (Marais des Breuils ET Val de Charente entre Saintes et Beillant), **ZNIEFF** de type II (Vallée de la Charente moyenne et Seugnes) et **ZICO** (Vallée de la Charente et de la Seugne), concernant 69,5 ha du territoire communal ainsi qu'une zone d'importance pour la conservation des Oiseaux ;
- Un périmètre classé **Site Natura 2000, Zone Spéciale de Conservation** « Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran » (habitats) et « Vallée de la Charente moyenne et Seugne » (oiseaux) couvrant 54,7% sur le territoire communal ;
- 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 7 juillet 2009 la commune de COURCOURY était dotée d'un Plan local d'urbanisme.

En effet, la révision générale du plan local d'urbanisme approuvé était rendue nécessaire en raison :

- Des évolutions législatives affectant le droit des sols ;
- La nécessité d'une meilleure prise en compte des objectifs de développement durable dans le PLU et plus largement dans le développement futur de la commune ;
- L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale par le syndicat du pays de la Saintonge romane ;
- L'élaboration à l'échelle de la communauté d'agglomération de Saintes d'un Plan Local de l'Habitat ;
- L'approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation.

Les objectifs étant notamment :

- *La conformité des prévisions de développement démographique et économique retenues par le PLU avec les objectifs de développement durable énoncés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, et en compatibilité avec les documents-cadre supra-communaux que sont le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Saintes ;*
- *La mise en œuvre d'un projet de redynamisation du territoire par la relance de sa croissance démographique, tout en assurant la lutte contre l'étalement urbain et la modération des surfaces consommées par l'urbanisation nouvelle ;*
- *La préservation et la mise en valeur des qualités patrimoniales du territoire, s'agissant notamment des vallées humides de la Charente et du complexe de la Seugne delta des Seignes »), notamment par l'intermédiaire du développement des espaces naturels ouverts au public et de l'offre en hébergement touristique ;*
- *D'assurer la sauvegarde de l'environnement, du patrimoine naturel, des éléments de patrimoine architectural et culturel de la commune, des milieux et ressources naturelles telle que l'eau et les milieux forestiers, ainsi que la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la sauvegarde des espaces agricoles et du vignoble, via les orientations prises, ainsi que leurs traductions réglementaires adoptées par le PLU ;*
- *De prémunir les biens et les personnes des risques naturels et technologiques majeures, notamment par la prise en compte des servitudes d'utilité publiques qui leurs sont liés.*

Avec un objectif de **790 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 des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

On retient à l'horizon 2030 un besoin de logement estimé à 40 logements dont 15 logements seront réalisés en densification des parties déjà urbanisées.

Ces constructions nouvelles seront développées sur **un maximum de 4ha** :

- 1,5 ha en densification des parties urbanisées soit au maximum 15 logements ;
- 2,5 ha en extension des parties urbanisées par le biais d'opérations d'ensemble soit un maximum de 25 logements.

Les opérations d'ensemble identifiées comme OAP sont identifiées par deux projets :

→ Projet 1 : Ecole/Espace Madeleine Hours

- Secteur 1 situé en zone AU sur 2 900 m² pour la création de 3 logements ;
- Secteur 2 situé en zone AU sur 8 800 m² pour la création de 9 logements ;
- Secteur 3 situé en zone AU sur 9 200 m² pour la création de 10 logements.

→ Projet 2 : Entré du Bourg

- Secteur 1 situé en zone AU sur 6 900 m² pour la création de 7 logements ;
- Secteur 2 situé en zone AU sur 2 000 m² pour la création de 2 logements ;

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.

Enfin, le plan local d'urbanisme permet la préservation des espaces naturels et des milieux agraires ayant un intérêt paysager et patrimonial.

2) La composition du dossier

Le dossier mis à disposition du public tout au long de l'enquête par le Maître d'ouvrage (Communauté d'Agglomération de Saintes) 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: Document graphique
- Pièce 4.2 : Règlement
- Pièce 4.3 : Protection patrimoine
- Pièce 5.1 : Servitudes d'utilité publique (SUP)
- Pièce 5.2 : Annexe sanitaire
- Pièce 5.3 : Réseau eau potable
- Pièce 5.4 : Plan réseau assainissement collectif et carte aptitude des sols à l'assainissement individuel

Pièces complémentaires :

Délibération du 18 décembre 2014 : Prescription révision du Plan local d'urbanisme

Délibération du 6 mars 2017 : PLU débat sur le PADD
Compte rendu du 14 mars 2018 : PADD des élus
Délibération du 12 novembre 2019 : Intégration des dispositions issues du décret n°2015 1783 du 28 décembre 2015 pour la révision du PLU
Délibération du 12 novembre 2019 : PLU bilan de la concertation
Délibération du 12 novembre 2019 : PLU arrêt du projet
Bilan de la concertation
Décision du 2 juillet 2020 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers : Désignation du commissaire enquêteur.
Arrêté du 6 janvier 2021 : portant organisation de l'enquête publique
Avis au public de mise à l'enquête
Note de présentation de l'enquête publique du PLU de Courcoury
Bilan de la consultation des PPA v2 juillet 2020
Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), en date du 16 décembre 2019
Avis de l'Etat transmis par la Sous-Préfecture de Jonzac en date du 24 février 2020.
Avis de la CDPENAF, en date du 6 mars 2020
Avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente en date du 21 février 2021
Avis du Centre régional de la Propriété Forestière (CRPF) en date du 20 février 2020
Avis du Syndicat mixte du pays de Saintonge Romane en date du 12 février 2020
Avis Eau 17 en date du 19 février 2020
Avis de l'Institut national de l'Origine et de la Qualité (INAO) en date du 17 février 2020
Avis Commune des Gonds en date du 3 mars 2020
Avis CAUE (Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'environnement) en date du 6 janvier 2020

Le dossier a été étudié et réalisé par le Maître de l'ouvrage (Communauté d'Agglomération de Saintes) 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 18 décembre 2014, le conseil municipal de la commune de COURCOURY 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 :

- **Affichage en mairie de panneaux faisant apparaître les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu du PLU et notamment au PADD ;**
- La mise à disposition du public en mairie d'un **registre où des observations pouvaient être consignées ;**
- **Tenue de réunions publiques d'information** : une première réunion le 14 juin 2018 et une deuxième réunion le 21 octobre 2019 avec annonce de ces réunions via le bulletin municipal et le site internet de la commune ;
- **Information de la population sur la révision du PLU via divers supports de communication** : flash infos de la commune, bulletin d'information municipales ;
- **Tenue de réunion avec les acteurs agricole de la commune** : le 16 mai 2017

En outre, plusieurs réunions avec les personnes publiques associées (PPA) ont eu lieu. L'avis des PPA a été sollicité afin de prendre en compte les remarques sur l'élaboration du projet.

Par délibération en date du 12 novembre 2019, le conseil municipal de la commune de COURCOURY 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 SCOT de la communauté des communes de Haute Saintonge

COURCOURY est couverte par le **SCOT (schéma de cohérence territoriale) de la de Saintonge Romane** approuvé en 2017 elle n'est donc pas soumise au principe de l'urbanisation limitée.

2) Le cadre juridique de l'enquête

- La délibération du conseil municipal de COURCOURY, en date du 18 décembre 2014 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 COURCOURY, en date du 12 novembre 2019, tirant le bilan de la concertation (et l'annexe relative au 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 COURCOURY, en date du 12 novembre 2019, intégrant la modernisation du code de l'urbanisme sur le fondement des articles R.151-1 du code de l'urbanisme et le décret n°2015-1783 ;
- La délibération du conseil municipal de COURCOURY, en date du 12 novembre 2019, arrêtant le projet d'élaboration du PLU de la commune ;
- La décision en date du 15 septembre 2020 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 COURCOURY ;
- L'arrêté N° AAR-2021-1 en date du 6 janvier 2021 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Saintes prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune de COURCOURY.

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.

3) Les servitudes d'Utilités Publiques (SUP)

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

Servitudes relatives à la conservation du patrimoine :

- Terrains riverains des cours d'eau (articles 30 à 32 de la loi du 08/04/1989)
- Servitudes attachées à la protection des eaux potables instituées en vertu des articles L1321-2 et R1321-13 du Code de la Santé Publique
- Périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits, tels qu'ils résultent des dispositions combinées des articles 1er et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913

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

- Canalisations de transport de gaz à haute-pression (articles 12 et 12 bis de la loi du 15/06/1906 modifiée)
- Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application des articles 12 et 12 bis de la loi du 15 juin 1906 modifiée

- Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de gaz à haute-pression
- Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles instituées en application des articles L. 54 à L. 56-1 et R. 21 à R. 26-1 du Code des postes et des communications électroniques
- Halage et marchepied (articles 15, 16, 28 du Code du Domaine Public Fluvial et de la Navigation intérieure)
- Servitudes d'alignement des voies publiques

Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques

- Plan de Prévention des Risques (articles L562-1 à L562.9 et R562-1 à R562-9 du Code de l'Environnement)

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 15 septembre 2020 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 Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA).

En effet, si la prescription du lancement de la procédure de révision du PLU a été prise par le Conseil Municipal de Courcoury en 2014, entre temps, **le transfert de la compétence « document d'urbanisme » a été réalisé au profit de la Communauté d'Agglomération de Saintes.**

Depuis le 1^{er} janvier 2020, **c'est donc la Communauté d'Agglomération de Saintes représentée par son Président Monsieur DRAPRON Bruno qui a pour mission la finalisation de la procédure de révision du PLU** de la commune de Courcoury.

Lors d'un **premier RDV** en Mairie de COURCOURY le 26 octobre 2020, j'ai rencontré Monsieur le Maire de COURCOURY Eric Bigot, ainsi que Monsieur Loïc DOUILLARD agent en charge du projet au sein de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Lors de cet entretien, Monsieur le Maire et Monsieur DOUILLARD 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 de **visiter le bourg** de la commune (zone U et AU) **ainsi que les deux zones qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation** (à l'exception du secteur 2 « entrée de bourg »).

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

La période de l'enquête a été fixée du jeudi 28 février 2021 à 14h au lundi 1^{er} mars 2021 à 16h30 soit une durée totale de 32 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, au siège de la Communauté d'Agglomération de Saintes aux jours et heures habituels d'ouverture de CDA, 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.

B) L'information effective du public

1) Publication et affichage

Par arrêté N°ARR-2021-1 en date du 6 janvier 2021, il est organisé la tenue de l'enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Courcoury.

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 Président de la CDA de Saintes en date 18/03/2021 ([Annexe 1](#)) et celui de Monsieur le Maire de Courcoury en date du 19/03/2021 ([Annexe 2](#)).

J'ai pu constater par moi-même la réalité de cet affichage en particulier sur le panneau d'affichage situé à la Mairie de Courcoury et à l'entrée de la Communauté d'Agglomération de Saintes.



Photos prises par mes soins le 01.03.2021 lors d'une permanence à la CDA de Saintes.

2) Parution dans les journaux

1ère parution :

Sud Ouest du samedi 9 janvier 2021 (**Annexe 3**).

Haute Saintonge du vendredi 8 janvier 2021 (**Annexe 4**).

2ème parution :

Sud Ouest du vendredi 29 janvier 2021 (**Annexe 5**).

Haute Saintonge du vendredi 29 janvier 2021 (**Annexe 6**).

Le bulletin municipal « Flash d'informations communales » édition Janvier 2021 également l'avis d'enquête publique page 2 (**Annexe 7**).

3) Volet dématérialisation

J'ai constaté que le dossier d'enquête était bien disponible sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Saintes à l'adresse suivante : <https://www.agglo-saintes.fr/l-agglo-au-quotidien/urbanisme/515-enquetes-publiques-plu-local-d-urbanisme.html> puis sur <https://www.registredemat.fr/plu-courcoury> conformément à l'avis d'enquête.

Une adresse mail spécifique à l'enquête a été créée par les services de la CDA afin que le public puisse formuler ses observations et propositions par courriel transmis au commissaire enquêteur à l'adresse électronique suivante enquete-plu-courcoury@registredemat.fr

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

C) Le déroulement de l'enquête

1) Les permanences du commissaire enquêteur.

Le lundi 17 aout 2020, 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 :

Jeudi 28 janvier 2021 <i>1^{er} jour de l'enquête</i>	14h à 17h <i>A la Mairie de Courcoury</i>	5 visites
--	--	-----------

Samedi 6 février 2021	10h à 12h <i>A la Mairie de Courcoury</i>	3 visites
Mercredi 17 février 2021	14h à 17h <i>A la Mairie de Courcoury</i>	2 visites
Lundi 1 ^{er} mars 2021 <i>Dernier jour de l'enquête</i>	14h à 16H30 <i>Au siège de la Communauté d'Agglomération de Saintes</i>	1 visite

Soit un total de 11 visites.

Ces permanences ont eu lieu conformément aux stipulations contenues dans l'arrêté de mise à l'enquête public en date du 6 janvier 2021 et en tenant compte de la réglementation applicable à l'épidémie de COVID-19.

Les salles mises à ma disposition pour les permanences permettaient 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 Courcoury et Monsieur DOUILLARD en charge du projet au sein de la CDA, 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 lundi 1^{er} mars 2021 16H30. J'ai clos le registre d'enquête et j'ai pris possession :

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

A l'issue de la permanence au siège de la CDA, je me suis également rendue à la Mairie de Courcoury vers 17h pour réceptionner les mêmes pièces.

Le procès-verbal de synthèse des observations ([Annexe 8](#)) a été remis en main propre à Monsieur Loïc DOUILLARD agent à la Communauté d'Agglomération de Saintes, lundi 8 mars 2021. J'ai invité le Maître de l'ouvrage à me transmettre un mémoire en réponse.

Le vendredi 19 mars 2021 j'ai reçu par mail, le mémoire en réponse de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Saintes. Le mémoire en réponse comprend 6 pages ([Annexe 9](#)).

Le mercredi 24 mars 2021, j'ai sollicité une demande d'informations complémentaires, concernant le choix des zones AU. Une réponse m'a été transmise le 25 mars 2021 par e-mail ([Annexe 10](#)).

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 tableau de synthèse des avis PPA ;
- Avis du Président de la Communauté de communes de la Haute Saintonge, EPCI en charge du SCOT, en date du 2 janvier 2020 ;
- Avis de la CDPENAF, en date du 3 janvier 2020 ;
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Rochefort et Saintonge, en date du 8 janvier 2020 ;
- Avis de l'Etat transmis par la Sous-Préfecture de Jonzac en date du 14 janvier 2020 ;
- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), en date du 15 janvier 2020 ;
- Avis du Conseil départemental 17- Direction de l'Environnement et de la Mobilité en date du 20 janvier 2020 ;
- Avis du Centre régional de la Propriété Forestière (CRPF) en date du 23 janvier 2020 ;
- Avis d'EAU 17 en date du 24 janvier 2020 ;
- Avis de l'Institut national de l'Origine et de la Qualité (INAO) en date du 3 février 2020 ;
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), en date du 6 février 2020 ;
- Avis de la SNCF, en date du 6 février 2020 ;
- Avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente en date du 6 février 2020.

En résumé, le dossier comprend l'avis de 10 Personnes Publiques Associées et consultées.

Le tableau de synthèse (joint ci-dessous) présent dans le dossier permet de connaître les suites que réserve le Maître d'Ouvrage aux observations formulées.

ORGANISME EMETTEUR ET CONTENU SYNTHETIQUE DE L'AVIS	REPONSES APPORTES PAR LA COLLECTIVITE
<p>Synthèse des avis de l'Etat</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Avis initialement défavorable</i> - <i>Accord commun sur l'absence de modification des orientations générales du PADD suite à la réunion du 10 juillet 2020 entre M. le Maire de Courcoury et M^{me} la Sous-Préfète de Saintes</i> <p>Avis général exprimé par la sous-préfète</p> <p>Le projet de PLU a pour objectif « une croissance démographique qui correspond à l'accueil de 60 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 et, selon les hypothèses de calcul retenues, à la création de 40 nouveaux logements ». Pour répondre à cette ambition, le PLU « offre à la construction résidentielle 1,5 hectare disponibles au sein des tissus urbains existants et selon l'analyse du document, ce sont 4 hectares qui sont en extension ».</p> <p>Il est noté que, « en conséquence, le projet de la commune de Courcoury se trouve en contradiction avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui vise une utilisation économe des espaces naturels. En outre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'a pas fixé d'objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain ».</p> <p>« Le dossier de PLU a été, sur demande, examiné par la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF). Dans sa séance du 13 février dernier, cette commission a émis un avis technique défavorable à l'encontre du projet au regard de sa propension à la consommation des espaces agricoles et naturels ».</p> <p>« En conclusion, en considérant les éléments développés ci-avant, je ne peux qu'émettre un avis défavorable à la démarche de PLU de la commune de Courcoury ».</p> <p>Annexe technique</p> <p><u>Respect de la procédure, formalités du dossier</u></p> <p>Le dossier de PLU est conforme au contenu défini à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme. Aucune irrégularité n'est constatée dans le respect de la procédure.</p>	<p>La collectivité rappelle que le chiffre de 4 hectares tel qu'énoncé par le PADD inclut, dans un tout global, les surfaces destinées à l'extension mais également à la densification des parties actuellement urbanisées.</p> <p>En page 14 du PADD, il est bien indiqué qu'à l'intérieur des 4 hectares mobilisés par le PLU, un minimum de 30 %, soit 1,5 hectare, correspond aux objectifs de densification des parties urbanisées poursuivi par le PLU, pour 15 logements. Cet objectif participe de fait à la modération de la consommation d'espace par le futur PLU.</p> <p>En définitive, la consommation d'espace en extension des parties urbanisées est fixée à 2,5 hectares, valeur compatible avec la moyenne définie pour les communes rurales sur le territoire du Schéma de Cohérence (SCOT) du Pays de Saintonge Romane.</p> <p>Ces objectifs sont définis au regard des prévisions du SCOT sur le territoire de Courcoury en tant que « commune rurale », et sont compatibles avec celles-ci. La collectivité remarque ainsi que l'avis du Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane sur le projet de PLU est favorable, selon la délibération du 12 février 2020.</p> <p>Par conséquent, la collectivité souhaite conserver comme telles les orientations initiales du PADD, ainsi que les traductions réglementaires qui les accompagnent.</p>

<p><u>Le projet urbain</u></p> <p>« L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise que le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Aucun élément de chiffres ne permet de considérer que cet exercice a été réalisé ».</p> <p>« Cette obligation étant absente, le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est altéré, le PLU ne répond pas aux attentes réglementaires. Sur cette même thématique, le rapport de présentation (page 284) indique que l'étude des permis de construire délivrés sur la période 2007-2016 fait apparaître 15 constructions nouvelles consommant environ 1,64 hectare ».</p> <p>« Compte tenu de cette information, les objectifs du PADD restent similaires à la période observée sur la commune et ne répondent donc pas aux attentes de modération de consommation d'espace fixées par les dispositions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme ».</p> <p>Par ailleurs, une étude relative aux capacités de mutation et de densification des espaces urbanisés a permis de déterminer 11 logements au sein du bourg et des villages (Le Grand Village, Chez Fruger et Chez Berne) conduisant à une densification de l'enveloppe urbaine correspondant à une partie du réinvestissement exposé dans le PADD ».</p>	<p>Dont acte par la collectivité.</p> <p>Le PADD fixe « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, en exposant une prévision de consommation d'espace limitée à 4 hectares, elle-même pondérée par un minimum de 30 % de cette consommation sous la forme d'opérations de densification urbaine. La « modération » de la consommation d'espace se trouve justifiée par l'analyse détaillée du rapport de présentation, réalisée à l'échelle parcellaire, des capacités de densification et de mutation des espaces urbains de la commune.</p> <p>Il résulte que le PADD défend bien une modération de la consommation d'espace, notamment au regard des prévisions du précédent PLU en vigueur et au vu de l'effort consenti en matière de densification urbaine.</p> <p>La collectivité rappelle que, selon le Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».</p> <p>« Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques » (article L151-4 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>Le rapport de présentation se conforme en tous points aux dispositions de cet article :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'analyse de la consommation des espaces
--	--

	<p>« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le rapport de présentation n'intègrent pas dans les surfaces consommées les espaces publics ou équipements publics. Les surfaces non dédiées aux espaces agricoles, naturels et forestiers, publiques ou privées, engendrent, de fait, de la consommation d'espaces et doivent être comptabilisées ».</p> <p>Les surfaces envisagées par le PLU, en extension de l'urbanisation, s'élèvent à 3,51 hectares auxquels il convient d'ajouter l'extension urbaine de 5 300 mètres² opérée à l'Est du village de Chez Berne pour 3 constructions intervenues après le 6 août 2017, date d'opposabilité du SCOT du Pays de Saintonge Romane », soit un total de 4 hectares. L'ensemble des éléments décrits démontrent une consommation des espaces surévaluée du PLU au regard du Code de l'Urbanisme et des objectifs du</p>	<p>agricoles, naturels et forestiers a été réalisée sur la période 2016-2017, fixant à 15 le nombre de constructions nouvelles sur cette période, pour une consommation d'espace de 2,5 hectares (soit 1 670 mètres² par construction). Le chiffre de 1,64 hectare relevé par l'Etat en page 285 du rapport de présentation du PLU est erroné. L'estimation de la densification urbaine porte sur 15 logements, et non 11 logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis a été réalisée au cours des pages 259 à 275, déterminant un potentiel de densification de 1,5 hectare pour 15 constructions nouvelles. - Les dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers sont exposées par le rapport de présentation en justification du PADD, s'agissant d'une consommation d'espace limitée à 4 hectares et pondérée de 1,5 hectare de surfaces d'ores-et-déjà incluses dans les parties actuellement urbanisées retenues en zone « urbaine » (U). - Enfin, les objectifs chiffrés du PADD sont convenablement justifiés au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCOT du Pays de Saintonge Romane. Pour rappel, le Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane a rendu un avis favorable sur le projet de PLU. <p>Pour pallier à l'insuffisance de ces éléments et afin de répondre à la demande de l'Etat d'une meilleure démonstration de la modération de la consommation d'espace par l'urbanisation résidentielle, la collectivité propose de compléter l'analyse faite dans le rapport de présentation par l'actualisation des surfaces consommées par l'urbanisation sur la période 2010-2019, davantage en conformité avec les attentes du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Néanmoins, la collectivité souhaite conserver l'ensemble des zones « à urbaniser » (AU) définies par le PLU, en prenant appui sur l'avis favorable du Pays de Saintonge Romane sur ce projet de PLU.</p> <p>La collectivité rappelle que les surfaces classées en secteur Ue, dédiées aux équipements et espaces publics sont, pour leur majeure partie, déjà occupées par des équipements. Il demeure une petite emprise prévue pour l'extension éventuelle des équipements de l'école, d'environ 0,2 hectare. Cet aspect sera davantage justifié dans le rapport de présentation.</p>
--	---	---

<p>SCOT ».</p> <p>L'Etat note que la localisation de la zone « à urbaniser » située à l'entrée du bourg « interroge ». Cette zone apparaît en contradiction avec les objectifs de protection et de mise en valeur des paysages de la commune. Le lieu d'implantation de cette zone AU est également en contradiction avec l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, stipulant que le PLU doit poursuivre des objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.</p> <p><u>Les espaces naturels, agricoles et forestiers</u></p> <p>« La commune est dotée d'une grande richesse patrimoniale et environnementale, fortement mises en exergue dans le PLU. Le travail produit sur ces thématiques est de grande qualité ».</p> <p>En synthèse, l'Etat estime que les protections définies par le PLU sur le patrimoine naturel répondent aux enjeux de la commune, et expriment les orientations du PADD.</p> <p>Les espaces agricoles font l'objet d'un zonage (A) permettant d'assurer la préservation et la pérennité des activités agricoles. 2 bâtiments ont été désignés comme pouvant changer de destination. Le rapport de présentation explique ce choix.</p> <p><u>Prise en considération des risques et nuisances</u></p> <p>Le rapport de présentation recense les risques et nuisances en question et sont pris en compte dans l'ensemble du PLU, notamment le Plan de Prévention du Risque d'Inondation.</p> <p><u>Eléments visant à améliorer la qualité du PLU</u></p> <p>Pour une meilleure lisibilité du règlement du PLU, il serait utile</p>	<p>La collectivité a justifié, dans le rapport de présentation du PLU, la non-comptabilisation des 6 logements réalisés depuis le 6 août 2017 dans les objectifs du nouveau PLU au regard du faible niveau de construction neuve constaté entre 2007 et 2016 (entre 1 et 2 logements/an). Ainsi, ces logements s'inscrivent dans une logique de « rattrapage » de cette période anormalement creuse dans le rythme de développement résidentiel de la commune.</p> <p>Le PLU a correctement justifié l'intention de la collectivité de développer cette future opération d'habitat dans un esprit de requalification profonde de l'entrée de bourg, qui se verra agrémentée par de nouveaux aménagements d'espace public et de plantations.</p> <p>Dont acte par la collectivité, ne constatant pas la nécessité de modifier le projet de PLU.</p> <p>Dont acte par la collectivité, ne constatant pas la nécessité de modifier le projet de PLU.</p>
--	---

<p>de faire apparaître une mention « pour les secteurs soumis au risque d'inondation, se référer aux règles du Plan de Prévention des Risques ».</p> <p>Les lettres identifiant les libellés des zones pourraient être de même taille que celles des sections cadastrales.</p> <p>La trame graphique représentant les parcs et jardins sera apposée sur la parcelle 663 (rue des Glycines).</p> <p>La figuration graphique de la servitude d'utilité publique relative aux canalisations de transport de gaz sera supprimée du plan de zonage. Un plan représentant l'ensemble des servitudes d'utilité publique pourrait être ajouté au PLU. La liste des servitudes d'utilité publiques est à actualiser selon le document joint.</p>	<p>Les différents aspects réglementaires des zones et secteurs seront modifiés afin d'intégrer cette remarque, notamment leur article 1.</p> <p>Cette remarque sera prise en compte.</p> <p>La représentation de la servitude d'utilité publique I1 sera supprimée du plan de zonage. La liste des servitudes d'utilité publique sera actualisée. Un plan cadastrale des servitudes d'utilité publique sera étudiée au regard des fichiers géomatiques de ces servitudes actuellement à disposition auprès de leurs services émetteurs.</p>
<p>Avis de la CDPENAF, présidée par le préfet de Charente-Maritime</p> <p>Avis au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme</p> <p>« Les membres de la CDPENAF remarquent que la hauteur maximale des extensions en zones A et N (6,50 mètres voire plus en fonction de l'habitation), est plus élevée que les valeurs habituelles recommandées par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, établies à 6 mètres ».</p> <p>« Par ailleurs, deux bâtiments localisés en zone A du PLU ont été identifiés comme susceptibles de changer de destination au lieu-dit « Gâte Bourse ». Localisés en zone inondable du Plan de Prévention du Risque d'Inondation, leur utilisation sera restreinte à de l'hébergement touristique (hébergement permanent interdit). Pour rappel, au moment de la réalisation de ces projets au stade de l'autorisation d'urbanisme, le service instructeur devra saisir la CDPENAF qui émettra un avis conforme au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ».</p> <p>Remarques sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>« Le projet de révision du PLU de Courcoury ouvre 4,99 hectares à l'urbanisation répartis pour moitié en extension urbaine et</p>	<p>La collectivité prend acte de cette remarque et consent à modifier le règlement écrit du projet de PLU en déterminant la hauteur des extensions de constructions d'habitation à 6 mètres, mesurée du niveau du sol à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.</p> <p>Dont acte par la collectivité, ne constatant pas la nécessité de modifier le projet de PLU.</p>

<p>pour une autre moitié en densification. La densité de l'habitat s'élève à 10 logements par hectare.</p> <p>« La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers projetée à horizon 2030 est en augmentation comparée aux données partielles de la dernière période mentionnées dans le Rapport de Présentation ».</p> <p>« Par ailleurs, les orientations du SCOT ne sont pas totalement respectées. Concernant la densité de l'habitat, la commune se situe à 10 logements par hectare alors que le SCOT met la cible à 14 pour les communes rurales. Le SCOT mentionne également que l'enveloppe de développement urbain doit être accolée aux centres urbains et aux bourgs. Or, ce point est discutable pour le projet n°2 « Entrée de Bourg », secteur 1 et sous-secteur 2 sur 0,91 hectares ».</p>	<p>La collectivité note que ces remarques ne s'inscrivent pas dans les prérogatives de la CDPENAF compte-tenu de l'existence d'un SCOT approuvé sur le territoire, et n'ont donc pas valeur d'opposabilité à l'encontre du projet de PLU.</p>
<p>Délibération portant avis du Syndicat mixte du Pays de Saintonge Romane</p> <p>« Le bureau syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents, émet un avis favorable sans réserve assorti des remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet de développement est ambitieux au regard de la tendance des dernières années et des objectifs du Scot (objectif du PLU d'un gain de 100 habitants alors que la tendance est à la stagnation et que l'objectif SCOT fixe un gain de 73 habitants) ; - L'urbanisation du secteur n° 3 de l'OAP « Madeleine Hours » pourrait être pensé dans une logique de phasage, avec une programmation à plus long terme (acquisition du terrain par la commune et prolongement du secteur n° 2 à terme); - La localisation des parcelles à développer situées en entrée de bourg soulève des points de vigilance sur l'intégration paysagère, dans un objectif de qualification de l'entrée du bourg ». 	<p>La collectivité prend acte de ces remarques et ne relève pas de nécessité de modifier le projet de PLU dans le cadre strict de cet avis.</p>
<p>Délibération portant avis de la commune de Les Gonds</p> <p>« Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, émet un avis favorable au projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Courcoury ».</p>	<p>Dont acte par la collectivité, ne constatant pas la nécessité de modifier le projet de PLU.</p>
<p>Avis de la Chambre d'Agriculture</p> <p>« Après analyse des documents transmis, nous n'avons pas de remarques particulières sur le diagnostic agricole qui nous paraît exhaustif, nous souhaitons vous préciser qu'à notre connaissance, l'exploitation de M. Brunet ne relève plus d'une</p>	<p>La collectivité procédera à la mise en conformité du diagnostic agricole exposé dans le rapport de présentation du PLU avec cette information.</p>

<p>activité agricole et qu'à ce titre, l'identification des bâtiments au sein du bourg ne nous paraît pas nécessaire. Le changement de destination de ce bâtiment nous paraît possible ».</p> <p>Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture souligne que les listes végétales proposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation « ne doivent pas être limitatives, elles doivent permettre de fournir des exemples d'essences indigènes ». Certaines essences proposées ne peuvent être considérées comme indigènes. Les listes végétales n'incluent pas d'arbres de haut-jet.</p> <p>« Sur le plan de la consommation foncière, votre projet de développement envisage une consommation de 4 hectares dont 1,5 hectare de réinvestissement, c'est-à-dire 2,5 hectares en extension en cohérence avec les possibilités offertes par le SCOT. Nos estimations nous amènent à considérer une surface de 3,4 hectares en zone AU, c'est-à-dire 9 000 mètres² au-delà des 2,5 hectares. D'autre part, nous estimons qu'un certain nombre de dents creuses n'ont pas été prises dans les surfaces de réinvestissement ».</p> <p>« Dans le cadre d'une gestion économe des espaces agricoles, il nous semble important de prendre en compte ces éléments et de n'envisager une extension urbaine que sur les secteurs « Ecole/Espace Madeleine Hours ».</p> <p>De plus, nous tenons à souligner que vous prévoyez deux changements de destination sur le village de « La Liennade », or, des bâtiments d'un élevage classé ICPE se situent à moins de 50 mètres des bâtiments envisagés en changement de destination. Nous souhaitons préciser que les distances de réciprocité à respecter envers ce type de bâtiment d'élevage sont de 100 mètres ».</p>	<p>La collectivité modifiera les OAP afin de tenir compte de ces remarques et recommandations. Sera notamment inscrite la notion d'essences indigènes dans le choix des essences végétales à privilégier à l'occasion des nouveaux projets d'aménagement.</p> <p>Voir réponses apportées à la synthèse des avis de l'Etat.</p> <p>La collectivité tient à souligner que ces bâtiments se situent au sein d'un petit hameau dense classé volontairement en zone A afin de lever toute présomption d'étalement urbain, et se trouvent entourées de constructions à vocation d'habitation.</p> <p>Malgré la distance séparant ces constructions du voisinage de l'exploitation agricole en question, inférieure à 100 mètres, la collectivité tient à souligner que de tels changements de destination, dans ces termes, ne porteront pas atteinte à l'exploitation agricole.</p> <p>Il s'agira de changements de destination à vocation touristique, qui permettront le maintien d'une cohabitation des différents usages au sein du hameau, et contribueront à mettre en valeur l'environnement agricole et rural de la commune, dont l'exploitation agricole fait partie intégrante. Les constructions en question sont d'ores-et-déjà propriété de la commune, qui assurera la maîtrise d'ouvrage de ce projet.</p>
---	--

	<p>Enfin, concernant le règlement, la Chambre d'Agriculture souhaite que soit précisée ou supprimée la notion de « qualité des environs », qui « paraît être une source d'ambiguïté au niveau du service instructeur ».</p> <p>« Au vu de ces éléments, nous émettons un avis défavorable au projet de Plan Local d'Urbanisme et espérons la prise en compte des remarques ci-dessus ».</p>	<p>Enfin, la CDPENAF a rappelé à la collectivité que ces changements de destination seront soumis à son avis conforme au titre l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. La collectivité considère qu'il s'agit là d'un gage important quant à la compatibilité des futurs projets avec la sauvegarde de l'exploitation agricole.</p> <p>La collectivité modifiera les termes du règlement afin de lever l'ambiguïté soulevée par la Chambre d'Agriculture. L'expression en question sera supprimée.</p> <p>La collectivité répondra précisément aux différentes remarques émises par les éléments ci-dessus afin de tenir compte de cette conclusion.</p>
	<p>Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale</p> <p>« La Mission Régionale d'Autorité environnementale constate que le nombre de logements à créer ainsi que la surface consommée en extension sont légèrement supérieurs aux dispositions du SCOT. Or, comme indiqué dans le diagnostic, les logements vacants représentent 6 % du parc.</p> <p>« La MRAE estime qu'il y aurait lieu pour la collectivité d'analyser les possibilités offertes par la résorption de la vacance des logements. La mobilisation des logements vacants existants, venant réduire les besoins en constructions et la consommation d'espace, pourrait permettre de garantir in fine une meilleure compatibilité du PLU avec les objectifs environnementaux du SCOT et les dispositions en terme de démographie ».</p> <p>« Il est noté que la zone AU en partie Nord-Ouest du bourg (en entrée de ville) est localisée dans un secteur potentiellement soumis au risque inondation comme indiqué dans la carte des risques du TRI figurant dans la partie relative à l'analyse de l'état initial de l'environnement. L'urbanisation de ce secteur est par ailleurs de nature à augmenter les zones d'interface entre zones agricoles et zones urbanisées, et pourrait potentiellement être impactant en termes de paysage (entrée de ville). La MRAE considère qu'il y aurait ainsi lieu pour la collectivité de se réinterroger sur le choix d'urbanisation de ce secteur particulier ».</p> <p>Concernant les OAP, celles-ci « précisent parfois le nombre de logements minimum par secteur d'aménagement. Ces densités brutes sont de l'ordre de 10 logements/hectare, ce qui reste</p>	<p>Le Pays de Saintonge Romane a considéré que le PLU était compatible avec le SCOT. En outre, les 6 % de vacance au sein du parc de logement ne sont aucunement excessifs. La commune n'est pas sensiblement affectée par le phénomène de vacance, comme cela a été justifié dans le rapport de présentation.</p> <p>Cette zone AU ne se trouve pas en zone inondable au regard du Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation en vigueur. Voir réponses apportées à la synthèse des avis de l'Etat.</p>

<p>faible au regard de l'objectif poursuivi de 14 logements/hectare en densité nette (hors voiries et réseaux divers). La MRAE estime qu'il conviendrait de réinterroger les niveaux de densité inscrits dans les OAP, et de systématiser l'attribution de densité pour chaque secteur à aménager. En l'état, le dossier ne permet pas de démontrer que les prescriptions de densité dans les OAP sont de nature à garantir le respect de l'objectif de 14 logements/ha affiché par le projet urbain ».</p> <p>« En matière de prise en compte du risque inondation, le rapport de présentation précise en page 379 que le projet urbain a pris en compte le Plan de Prévention du Risque Inondation du 31 décembre 2009. Ainsi qu'indiqué précédemment au regard des développements envisagés en partie Nord-Ouest du bourg, il y aurait lieu pour la collectivité de préciser la manière dont ont été pris en compte les éléments plus récents de gestion du risque, notamment au travers des cartographies établies dans le cadre du TRI ».</p>	<p>La collectivité rappelle que les OAP constituent un document opposable aux tiers et en particulier aux futures autorisations de construire ou d'aménager, selon le rapport de compatibilité exposé à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme. La collectivité veillera donc à l'application des objectifs de densité prévus par ces OAP, via le nombre de logements décompté sur chaque OAP sectorielle.</p> <p>Ces cartographies du TRI ont été intégrées au rapport de présentation.</p>
<p>Avis du CNPF (article L112-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime)</p> <p>Le rapport de présentation indique que le complexe de la Charente et de la Seugne est soumis à de fortes pressions et menaces, de par l'intensification agricole visible sur les dernières décennies, et notamment l'intensification de la culture du peuplier.</p> <p>Cette information apparaît erronée.</p> <p>Les peupleraies ont été écartées judicieusement d'un classement en EBC. Toutefois, certains boisements appartenant à la « ceinture boisée de l'île de Courcoury » font l'objet d'un classement en EBC, en contradiction avec le rapport de présentation, qui énonce judicieusement le souhait de ne pas sur-protéger les espaces boisés qui, de par leur surface, sont déjà protégés par une réglementation existante.</p> <p>Le CNPF recommande donc de « de réserver le classement aux éléments remarquables susceptibles d'être défrichés sans l'autorisation de l'administration » (arbres isolés, haies et îlots boisés de moins de 1 hectare).</p>	<p>La collectivité fera évoluer certaines conclusions de l'analyse de l'état initial environnemental du territoire en nuancant les incidences générées par la populiculture sur la gestion des vallées de la Charente et de la Seugne.</p> <p>La collectivité considère que les boisements en question participent fortement à l'identité paysagère de la commune. Le PLU est à différencier de la réglementation du Code Forestier, au sens où il exerce ses prérogatives en matière de réglementation du droit des sols.</p> <p>Le classement des boisements en question sous le régime des EBC répond particulièrement aux enjeux environnementaux de la commune, comme souligné par la synthèse des avis de l'Etat.</p> <p>La collectivité ne remettra donc pas en question ce classement tel que défini au sein du PLU, considérant qu'il doit s'opérer suivant des considérations patrimoniales et de droit des sols, et non au regard des contraintes administratives pesant sur la profession sylvicole.</p> <p>Ces informations seront rectifiées par la collectivité.</p>

<p>La page 112 du rapport de présentation comporte des informations erronées à corriger. En Charente-Maritime, le seuil de surface à partir duquel les coupes prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie sont soumises à autorisation est de 1 hectare.</p> <p>Au regard du règlement, le CNPF constate que « l'emprise au sol pour les constructions à destination forestière en zone N est limitée à 30 mètres². Cette règle est trop restrictive ». Le CNPF recommande de « revoir la limite de volumétrie en inscrivant une limite qui ne soit pas un frein à leur implantation ». Il est souligné que les véhicules d'exploitation forestière ne pourraient prendre place dans un bâtiment ayant les dimensions actuellement fixées.</p> <p>Enfin, le CNPF considère qu'il serait « judicieux d'ajouter que les clôtures autour des boisements fassent aussi exception aux prescriptions de composition et hauteurs des clôtures (comme indiqué pour les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole). En gestion forestière, afin d'assurer la réussite de certains boisements, la mise en place d'une clôture à 2 mètres est souvent indispensable (protection contre les dégâts de gibier). Il semble donc peu pertinent d'appliquer des hauteurs inférieures et le doublage par une haie vive dans ce cas de figure ».</p> <p>Le CNPF indique que, dans la limite de ses compétences propres, il émet un avis défavorable sur le projet de PLU.</p>	<p>La collectivité propose de ne pas limiter l'emprise des constructions destinées à l'exploitation forestière, et autorisées selon le régime juridique de la zone N (articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, leur implantation sera conditionnée par l'absence de préjudice porté à l'exploitation de la forêt sur le terrain d'assiette.</p> <p>La collectivité rappelle que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme (article R421-2 du Code de l'Urbanisme). Cet aspect sera précisé dans le règlement.</p> <p>La collectivité répondra aux différentes remarques du CNPF en vue de prendre en compte cet avis défavorable.</p>
<p>Avis de l'INAO (article L112-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime)</p> <p>L'INAO note que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit de « soutenir le développement des activités agricoles et de la foresterie ». En outre, le rapport de présentation précise que « le PLU de Courcoury devra prêter une attention particulière aux activités de viti-viniculture, qui revêtent un caractère véritablement identitaire ». L'INAO note qu'une partie de la parcelle AH 401 au lieu-dit Saint-Martin est plantée en vignes et figure néanmoins en secteur Ua.</p> <p>Par ailleurs, l'INAO note que « d'un point de vue de l'évolution démographique, une augmentation de 4 nouveaux logements par an sur 10 ans est programmée, soit plus 0,7 % de la population par an (page 293). Cela semble ambitieux au regard de la baisse de -0,6 % de la population entre 2010 et 2015 ».</p> <p>« Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure à celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées ».</p>	<p>La parcelle identifiée par l'INAO comme étant plantée en vigne s'inscrit dans les parties actuellement urbanisées correspondant aux lieux-dits « Chez Berne » et « Chez Gallais », justifiant son classement en secteur Ua.</p> <p>La collectivité prend acte de cette remarque. La suppression d'une zone AU dans le cadre d'un nouvel arrêté du PLU permettra de modérer la prévision de croissance démographique initialement affichée par le PADD du PLU.</p> <p>La collectivité prend acte.</p>

<p>Avis du syndicat départemental Eau 17 (personne publique consultée)</p> <p>Le rapport de présentation du PLU indique que « l'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime, via le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Chaniers ». Ce syndicat n'existe plus à l'heure actuelle. Ces informations erronées sont à actualiser.</p> <p>La description de l'alimentation en eau potable de la commune de Courcoury n'est pas cohérente entre le rapport de présentation et les annexes sanitaires. Comme stipulé dans les annexes sanitaires, l'alimentation est effectuée essentiellement à partir du captage de Saintes dit « Lucérat ». Le rapport de présentation doit être corrigé en ce sens.</p> <p>Il est nécessaire de préciser que le zonage d'assainissement présenté a été approuvé après enquête publique par le conseil municipal de Courcoury le 13 septembre 2005.</p> <p>Le rapport de présentation considère de façon inappropriée que la multiplication des dispositifs d'assainissement non-collectif peut être source d'incidence sur l'environnement. Or, la pression potentielle sur l'environnement « n'est pas plus accrue en assainissement individuel qu'en assainissement collectif étant donné que l'assainissement non-collectif permet de traiter la pollution de manière diffuse en limitant les pressions sur les cours d'eau sensibles. Le fonctionnement des installations d'assainissement non-collectif fait également l'objet de contrôles du Service Public d'Assainissement Non Collectif ».</p> <p>Il est nécessaire que le règlement soit complété par l'expression suivante : « Les obligations d'alignement mesurées à partir des voies et emprises ouvertes à la circulation pourront être levées lorsque l'implantation des installations d'assainissement individuel sont contraintes par la topographie du terrain d'assiette, sous réserve de justifications techniques (nécessité de mettre en place une poste de relevage d'eau usées, nécessité de maintenir un accès au système d'assainissement pour son entretien ou d'éventuels travaux) ».</p> <p>En application de l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme, le règlement lié à l'assainissement des eaux usées domestiques doit être complété par certains éléments apportés dans l'avis du syndicat Eau 17.</p> <p>Dans l'annexe sanitaire du dossier de PLU, il convient de préciser que le bilan de contrôle des dispositifs d'assainissement</p>	<p>La collectivité procédera à ces actualisations dans le rapport de présentation.</p> <p>Les corrections suggérées seront réalisées.</p> <p>Cette information sera précisée dans le rapport de présentation et l'annexe sanitaire du dossier de PLU.</p> <p>L'affirmation en question sera corrigée à l'appui des éléments formulés ci-contre.</p> <p>Cette règle alternative sera ajoutée au règlement du secteur Ua, concerné directement par la problématique soulevée.</p> <p>La collectivité procédera à l'incorporation des éléments communiqués.</p>
---	--

	<p>non collectif fait actuellement l'objet d'une campagne de contrôles de l'ensemble des installations d'assainissement individuel sur la commune. Les résultats partiels présentés dans le PLU pourront donc être ultérieurement être complétés.</p>	<p>La collectivité précisera cette information dans l'annexe sanitaire du dossier de PLU.</p>
	<p>Avis du CAUE (personne publique consultée)</p> <p>Remarques concernant l'adéquation du PADD avec les autres pièces du PLU</p> <p>La zone AU située sur l'entrée Nord-Ouest depuis Les Gonds entre dans un point de vue d'intérêt. « Elle va impacter largement le paysage de cette entrée du bourg, qui jusque-là était resté discret. L'insertion de cette zone AU va être très délicate car elle arrive en premier plan de la silhouette du bourg ancien dans un environnement ouvert de type agricole. L'espace public prévu aussi dans la pointe va accentuer la déconnexion du bourg ». En conclusion, et au regard de la zone AU du centre-bourg aux abords des équipements qui répond de façon plus évidente aux besoins actuels en terme de localisation des constructions neuves, cette zone AU d'entrée d'agglomération « serait à abandonner ».</p> <p>Le PADD matérialise une flèche sur l'une de ses cartographies, visant à développer « une réflexion sur la mise en liaison du pôle principal du bourg et du secteur secondaire du Grand Village ». Quelle traduction réglementaire sur le secteur Sud/est du bourg?</p> <p>L'orientation du PADD dite « garantir une évolution positive des paysages et du patrimoine urbain, maîtrise et accompagnement</p>	<p>Voir réponses formulées au regard de la synthèse des avis de l'Etat.</p> <p>La collectivité a souhaité ici exprimer une intention politique de renforcement de la cohésion du territoire communal, qui ne se traduit pas au plan réglementaire du PLU. Néanmoins, cette intention participe à la qualité d'ensemble de la réflexion engagée par la collectivité quant à l'évolution future de son territoire. Cette orientation peut notamment s'exprimer par le développement des mobilités douces entre les 2 pôles en question, par l'intermédiaire de projets futurs, au-delà des attributions réglementaires du PLU. Le rapport de présentation sera complété pour justifier ce point.</p>

<p>du développement urbain. Quelle traduction réglementaire sur le secteur Sud-Est du bourg ? Ce secteur « a été classé en zone N, alors même que des autorisations de construire sont en cours et que les terrains sont impropres à la culture. Ce site est peu impactant sur l'environnement, l'espace parking sert par ailleurs de retournement aux cars scolaires. Une réflexion d'aménagement du site pour valoriser le foncier et les équipements aurait permis de confirmer ou pas les limites de la zone U, y compris au regard du siège d'exploitation qui se trouve à proximité ».</p> <p>Le secteur Ua recouvre tout le linéaire le long de la RD 128 alors que ces entités très anciennes ont peu subies d'extensions. Des fenêtres avec vue sur la vallée de la Charente sont intéressantes. Quel est l'intérêt de poursuivre le comblement de ces interstices qui valorisent actuellement les vues et l'architecture de ces hameaux anciens ? Il convient de préférer la conservation de cette coupure d'urbanisation.</p> <p>Protection du patrimoine remarquable</p> <p>Les recensements n° 35 et 36 identifient des éléments patrimoniaux (puits) adossés à des constructions d'habitation, qui mériteraient également d'être protégées. Concernant le lieu-dit « Le Gua », l'ensemble des constructions en présence mériterait une protection.</p> <p>Règlement écrit</p> <p><u>Zone U</u></p> <p>Pourquoi interdire l'artisanat en secteurs Ua et Ub, sachant que ces activités (coiffeur, peintre en bâtiment...) peuvent être compatibles avec un voisinage résidentiel ?</p>	<p>La collectivité marque son désaccord avec cette remarque, considérant que les terrains en question s'inscrivent dans les parties actuellement urbanisées de l'ensemble villageois et contribuent à un développement urbain cohérent.</p> <p>La collectivité juge ces remarques opportunes et fera donc évoluer la pièce n° 4.3 du dossier de PLU en conséquence.</p> <p>La collectivité rappelle que la sous-destination « artisanat et commerce de détail », selon l'arrêté du 10 novembre 2016, recouvre « les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ».</p> <p>Le rapport de présentation a justifié la volonté de privilégier l'implantation de ces nouvelles activités (hors activités pré-existantes) dans le bourg ancien, via le secteur Uac qui lui est dédié. Il s'agit de ne pas affaiblir la vocation économique de proximité du bourg ancien.</p> <p>Dans les secteurs Ua et Ub, le règlement précise que « toute autre activité économique pré-existante dans les secteurs antérieurement au PLU, dont la destination ou la sous-destination correspondante ne serait explicitement</p>
--	--

<p>La norme de hauteur de 6,50 mètres à l'acrotère semble haute et peu élégante. Celle-ci apparaît plus appropriée pour les seuls toits en tuiles car les volumes sont plus fins.</p> <p>En cas de terrains en pente, comment s'opère le calcul de la norme de hauteur ?</p> <p>Concernant l'implantation par rapport aux voies et emprise publiques, l'alignement obligatoire en secteur Ua semble trop stricte, ce dernier comportant des maisons anciennes en léger recul qui permettent un pas de porte végétalisé intéressant.</p> <p>Concernant la norme d'adaptation au terrain naturel, ce type de règle crée souvent des difficultés sur ce point précis. L'implantation dans la pente est rarement bien adaptée ; un renvoi sur une fiche de conseil serait nécessaire pour aider à l'appréciation des projets par la commune et le service instructeur.</p> <p>Concernant les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attention aux murs de claire-voie, dont les panneaux et palissades sont à éviter car le risque est favoriser l'implantation de matériaux bois ou plastique opaques ou des pare-vue de mauvaise qualité, en surhausse de murs traditionnels. - En limite d'espace agricole, il convient de proscrire les panneaux grillagés rigides qui sont peu élégants dans un paysage rural. Il convient de préférer des grillages à mailles larges, plus discrets. - Il convient de proscrire les nouveaux murs maçonnés en limite de zone N ou A, qui forment des barrières visuelles et s'insèrent mal dans le paysage rural. <p>Les plantations nouvelles nécessitent des précisions.</p>	<p>autorisée dans le règlement, peut faire l'objet de nouvelles constructions, extensions et annexes sous réserve du respect du voisinage ». Les entreprises artisanales et commerciales d'ores-et-déjà implantées dans ces secteurs pourront donc se développer, mais l'implantation de nouvelles entreprises en dehors du bourg ancien n'apparaît pas justifié compte-tenu des objectifs du PLU.</p> <p>La collectivité ne donnera pas suite à cette remarque.</p> <p>Le règlement sera précisé sur ce point. La hauteur des constructions est calculée en considération du niveau du terrain naturel, avant tous travaux d'affouillements ou d'exhaussement liés à l'exécution de l'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'un terrain en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction seront prises pour référence.</p> <p>Le règlement sera précisé pour tenir compte des caractéristiques d'implantation d'une construction principale située dans le voisinage immédiat du terrain d'assiette de la construction projetée, hors cas de présomption d'atteinte à la sécurité publique.</p> <p>La collectivité défend le principe d'une adaptation de la construction au terrain naturel, et le cas échéant, dans la pente du terrain d'assiette, considérant que la plupart des terrains éligibles à l'implantation de nouvelles constructions sur la commune ne sont pas affectées par un relief important.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement sera précisé par l'exclusion des matériaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du paysage urbain. Les murs de pierre traditionnelle ne pourront être surmontés que de matériaux d'aspect traditionnel. - Ces panneaux grillagés rigides seront interdits explicitement. - Cette interdiction est d'ores-et-déjà prononcée par le règlement. <p>Ces précisions sont apportées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique, auquel le règlement fera référence (précision apportée dans le</p>
--	---

	<p><u>Zones AU</u></p> <p>Les remarques formulées sur le règlement de la zone U sont à reprendre en zone AU.</p> <p>Il convient de déterminer un coefficient de pleine terre sur le terrain d'assiette pour éviter l'artificialisation des sols et contribuer au rafraîchissement en période d'été.</p> <p>Concernant la gestion des eaux pluviales, il convient de préciser la nature des systèmes alternatifs aux réseaux enterrés, via une annexe ou une OAP thématique.</p> <p><u>Zones A et N</u></p> <p>Les remarques concernant les clôtures en zones U et AU sont à reprendre concernant ces zones. Il conviendrait de réglementer les clôtures autour des bâtiments agricoles, en évitant les panneaux rigides et en encourageant les plantations.</p>	<p>paragraphe concerné).</p> <p>Ces remarques seront reprises intégralement.</p> <p>La collectivité n'a pas jugé opportun de définir une norme chiffrée, et a préféré une norme qualitative davantage susceptible de faire l'objet d'interprétations en fonction des situations données.</p> <p>Ces précisions sont apportées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique, auquel le règlement fera référence (précision apportée dans le paragraphe concerné).</p> <p>Les clôtures en zones A et N seront la plupart du temps susceptibles de s'inscrire en limites d'espaces agricoles et naturels. Le règlement précise que ces clôtures devront alors être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Les murs pleins sont interdits, quel que soit leurs matériaux de constitution (exception relative aux murs traditionnels existants).</p>
--	---	--

Il ressort du dossier 5 avis favorables ou avec réserves de prise en compte de remarques ponctuelles et facilement réalisables, et 3 avis défavorables.

Dans ces avis défavorables, sont notamment remis en cause :

- la consommation jugée trop excessive des espaces à urbaniser en extension des parties déjà urbanisées ;
- le choix de la zone AU « entrée de bourg » ;
- une analyse différente de celle de la commune concernant la distinction entre les zones en extension et celles en densification ;
- l'estimation des densités brutes à 10 logements l'hectare pour un objectif de 14 logements par hectare en densité nette ;
- le projet est jugé ambitieux concernant l'évaluation de l'évolution démographique.

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

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

Il est notamment précisé ;

- que les 4 hectares mobilisés par le PLU pour l'urbanisation qui sont référencés par le PADD comprennent 1.5 hectare en densification et 2.5 hectares en extension des parties urbanisées ;

- mais également que l'évolution démographique des années précédentes s'est trouvée ralentie par la crise économique de 2008/2010 et la rétention foncière qui a compromis les objectifs du précédent PLU.

Le Maitre d'ouvrage, s'est également engagé concernant différentes remarques des PPA à apporter les modifications nécessaires au projet.

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

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 rétention foncière et la crise économique.

Pour rappel, le projet prévoit la création de 40 logements sur la décennie à venir soit l'accueil de 100 nouveaux habitants.

De mon point de vue personnel, il est vrai que quand on observe l'évolution de la population de la commune de Courcoury au cours de la dernière décennie une perspective de 73 habitants, compatible avec le SCoT, serait déjà une vision optimiste du développement de la commune.

Ensuite, on peut souligner que plusieurs PPA s'accordent dans leur avis pour proposer que le secteur AU « Entrée de Bourg », soit retiré du projet, notamment au motif que l'urbanisation de ce secteur contribuerait à réduire les objectifs de protection et de mise en valeur des paysages de la commune. La collectivité, avance que ce choix est justifié par un esprit de requalification profonde de l'entrée de bourg, qui sera agréementée par de nouveaux aménagements.

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.

En outre, d'après Monsieur le Maire de Courcoury ce secteur fait l'objet d'une convention avec les Établissements publics fonciers en vue d'un portage public de la future opération d'aménagement, ce qui est là aussi, à mon sens, un gage de mise en compatibilité des futures autorisations de construire ou d'aménager avec les prescriptions des OPA.

Je rappelle également, qu'un échange entre les services de la Sous-préfecture, le bureau d'étude en charge du projet, la CDA de Saintes et Monsieur le Maire de Courcoury a eu lieu le 10.07.2020 (soit ultérieurement à l'avis rendu par la Sous-préfecture) afin d'évaluer ces différentes divergences et de déterminer les solutions à appliquer.

A l'issue de cette réunion, il a été décidé d'un commun accord la poursuite de la procédure de révision du PLU de Courcoury sans qu'il ne soit procédé à la modification des orientations générales du PADD ou du projet de PLU initialement arrêté.

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.

Période	Nombre de visites	Annotations sur registre (papier ou dématérialisé)	Courriers reçus	Courriels reçus
Permanence du 28/01/2021	5	1	0	0
Du 28/01/2021 au 06/02/2021		0	1	0
Permanence du 06/02/2021	3	0	1	0
Du 06/02/2021 au 17/02/2021		0	0	0
Permanence du 17/02/2021	2	0	1	0
Du 17/02/2021 au 01/03/2021		1	0	0
Permanence du 17/02/2021	1	1	1	0
Total	11	3	4	0

Ce sont au total onze 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.

On dénombre trois observations consignées sur le registre d'enquête ouvert le jeudi 28 janvier 2021 à 14h et clôturé le lundi 1^{er} mars 2021 à 16h3.

Il y a **quatre observations reçues par courrier annexées au registre d'enquête.**

Et il n'y a **aucun courriel adressé par adresse électronique** à mon intention durant la durée de l'enquête publique.

2) Tableau récapitulatif des observations.

Emetteur	Résumé
FAVEAU Joël	<i>Demande de possibilité de classification permettant le détachement d'un lot à bâtir issu de la parcelle cadastrée ZH 264 « chez Chasseuil »</i>
SARL CHENEAUD	<i>Demande d'intégration de la parcelle ZE 145 « La Blancharderie » en zone Ua.</i>
NEAU Jean Yves	<i>Contestation sur le choix du projet 1 secteur 1 zone AU.</i> <i>Contestation sur le choix projet 2 secteur 2 entrée de bourg.</i> <i>Remarques quant « à l'état d'un bâtiment ».</i> <i>Création d'une épicerie sur le projet 2 et de places de parking.</i>
Claudette GELINEAU	<i>Remarque quant à la protection des espaces naturels.</i>
Claire RIVERS	<i>Contestation sur le choix d'urbaniser l'espace à côté de l'école par la création de trois nouveaux logements (projet 1).</i> <i>Contestation sur le choix concernant la zone à l'arrière de l'église (projet 2).</i>

Monsieur ALLART	<i>Demande l'intégration totale des parcelles 402 et 827 en zone Ua.</i>
CORBINEAU Joël	<i>Demande le changement de zonage pour les parcelles AO 502 et 528.</i> Quelle est la position de la collectivité sur l'installation d'une entreprise du bâtiment dans ce secteur ? Quelles solutions peuvent être proposées ?
BUREAU Marie-Chantal	<i>Demande l'intégration totale de la parcelle AH 401 en zone Ua.</i> Demande un changement de zonage pour la parcelle ZE 255 permettant de l'intégrer totalement ou partiellement dans une zone U.

En conclusion, ce sont 8 observations qui sont formulées par le public.

3) Commentaires du commissaire enquêteur.

Toutes les observations recueillies ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse adressé et remis en main propre au siège de la Communauté d'Agglomération de Saintes le lundi 8 mars 2021 (Annexe 8).

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) m'a fait parvenir par mail son mémoire de réponse le vendredi 19 mars 2021 conformément à **l'article R.123-18 code de l'environnement (Annexe 9).**

Le mercredi 24 mars 2021, j'ai sollicité une demande d'informations complémentaires, concernant le choix des zones AU. Une réponse m'a été transmise le jeudi 25 mars 2021 par e-mail (**Annexe 10**).

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

Observation 1 : **Monsieur NEAU Jean Yves** : Monsieur Neau est venu me rencontrer le 28 janvier 2021. Il m'a interrogée sur la procédure de l'enquête publique, ses conséquences et les modalités d'expression du public.

Monsieur NEAU fait notamment part sur le registre d'enquête d'observations concernant le choix du projet 1 secteur 1 zone AU, du projet 2 secteur 2 entrée de bourg, et la possibilité de créer un commerce de type épicerie sur le projet 2.

Réponse de la CDA : *La collectivité signale qu'elle a entretenu des échanges informels avec cet administré / conseiller municipal, qui lui ont permis de lui expliquer plus en détail le projet défendu à travers le PLU et les choix qui en ont découlé, particulièrement en ce qui concerne les zones ouvertes à l'urbanisation.*

Par ailleurs, la collectivité précise que toute évolution du bâtiment disgracieux situé à proximité de l'église (réhabilitation, extension...) sera exposée aux exigences réglementaires du PLU.

Il est aussi rappelé que les bâtiments formant le bourg ancien sont compris dans le périmètre de protection de l'église Saint-Martin, exposant tout projet de construction nouvelle ou de modification de constructions existantes au droit de regard de l'Architecte des Bâtiments de France.

En connaissance de ces informations, la collectivité laisse le soin à Mme la commissaire-enquêtrice d'émettre son avis concernant ces diverses observations.

Eléments complémentaires en date du 25/03/2021 : Le choix des secteurs à ouvrir à l'urbanisation est un exercice complexe pour les collectivités élaborant ou révisant leur document d'urbanisme. L'exercice sur la commune de Courcoury est rendu d'autant plus difficile compte tenu des contraintes physiques du territoire. En effet la commune est entourée de zones inondables et de secteurs environnementaux à préserver limitant ainsi les possibilités de développement de la commune. De nos jours les seuls secteurs d'extensions possibles doivent se trouver dans la continuité du centre bourg (esprit de la loi et règles liées à l'entrée en vigueur du SCoT – 2017). La commune a donc du faire son choix quant à la localisation des secteurs à urbaniser en prenant en compte :

- *La proximité des équipements publics pour favoriser les déplacements doux*
- *Les secteurs limitant la rétention foncière des propriétaires*
- *Les secteurs limitant l'impact sur les parcelles culturelles*

Suite à ces choix de zone à urbaniser, la commune a eu à cœur de traduire des principes au sein des orientations d'aménagement et de programmation afin de:

- *Garantir l'intégration paysagère et environnementale des opérations*
- *Assurer la préservation des milieux aquatiques par la gestion du pluvial à l'échelle de l'opération*
- *Préserver les chemins ruraux pour assurer les déplacements doux.*

- *Limiter les besoins fonciers à long termes en prévoyant une densité minimale de logements.*

Réponse du commissaire enquêteur :

a) Contestation sur le choix du projet 1 secteur 1 zone AU.

Le secteur 1 du projet 1 « École/espace Madeleine Hours » fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), visant en la création de 3 logements sur un ensemble de 2 900m².

Au vu des éléments ci-dessus communiqués par la collectivité, et des éléments présentés dans la 5^{ème} partie du rapport de présentation qui précise notamment que « *Le secteur de projet dit École/espace Madeleine Hours vise au renforcement d'un espace polarisant au cœur du bourg de Courcoury, et appelé à constituer une jonction physique et fonctionnelle entre le centre historique à l'Ouest et ses extensions contemporaines au Sud-Ouest (...)*», mais également que « *ce secteur a pour objectif majeur de développer et structurer le bourg autour de l'un de ses points centraux majeurs, à savoir l'école publique et sa place. Le projet est ainsi de permettre le développement résidentiel en vue de renforcer la cohésion du bourg. Il s'agit d'achever de rassembler l'ensemble du bourg, entre le cœur de bourg ancien au Nord-Ouest et ses extensions pavillonnaires contemporaines au Sud-Est. L'habitat sera orienté vers une offre plurielle visant à favoriser l'installation de jeunes ménages sur la commune, et ciblera également un public âgé sur une partie du site. Le projet prévoit également qu'une partie du site soit dédiée à l'extension éventuelle des équipements de l'école* », le choix de cette zone ne me paraît pas incohérent.

J'ajouterais que le fait que cette zone fasse l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), devrait permettre une urbanisation respectueuse des équipements et autres installations présentes dans l'environnement avoisinant. Mais également de satisfaire des objectifs quant à la qualité des futurs aménagements.

b) Contestation sur le choix projet 2 secteur 2 entrée de bourg.

Le secteur 2 du projet 2 « Entrée de Bourg » constitue une OAP régissant la construction d'un minimum de 2 logements accompagnés d'un futur espace public correspondant à l'agrandissement éventuel de l'église et de la mairie. De plus, il s'agit là d'un sous-secteur faisant l'objet d'un « emplacement réservé ».

Le rapport de présentation précise également que « *Il conviendra que cette densité favorise un esprit « de village » et contribue à la cohésion de l'espace du bourg. Les futures constructions devront à cet effet prendre appui sur le futur espace public adjacent, lequel pourra prendre la forme d'une place ouverte à de nouvelles fonctions commerciales éventuelles* ».

Au regard du caractère modeste des terrains à aménager, de l'intégration en OAP et des justifications apportées par le dossier et la collectivité, les choix retenus pour cette zone me semblent cohérents.

c) Remarques quant « à l'état d'un bâtiment ».

Ne concerne pas la présente enquête.

d) Création d'une épicerie sur le projet 2 et de places de parking.

Il ne m'appartient pas de me prononcer sur ce point.

Observation 2 : **Monsieur ALLART** : Monsieur ALLART est propriétaire des parcelles 402 – 403 – 827 sises chez Berne. Les parcelles 402 et 827 sont actuellement inscrites au projet comme partiellement incluses dans la zone Ua, l'autre partie étant située en zone A. Il demande l'intégration totale de ces deux parcelles dans la zone Ua.

Sa demande est formalisée par un courrier reçu au siège de l'enquête le 2 février 2021. Préalablement, Monsieur Allart est venu me rencontrer lors de ma permanence du 28 janvier 2021.

Réponse de la CDA : *La collectivité rappelle qu'en dehors du bourg, la logique ayant guidé la délimitation de la zone U a été de promouvoir le comblement des emprises foncières vacantes dans les parties actuellement urbanisées (« dents creuses ») plutôt que l'étalement urbain. Il peut néanmoins être considéré qu'un ajustement marginal de la zone U reste possible. Ce dernier devra respecter la logique exposée ci-dessus. Il apparaît ainsi peu opportun de donner une suite totalement favorable à la demande de cet administré.*

Réponse du commissaire enquêteur : Rappelons ici, qu'il faut partir du principe selon lequel l'évolution de l'urbanisation de la Commune de Courcoury doit se faire en priorité avec le développement de son bourg. En effet, le rapport de présentation justifie, « la priorité donnée au développement du bourg dans les choix de croissance résidentielle de la commune qui doit répondre à une utilisation optimale des équipements, réseaux et services du territoire, qui se trouvent essentiellement concentrés dans le bourg. Sur cet aspect, le PADD vise à garantir sa compatibilité avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane. Ce dernier impose aux communes de centrer le développement résidentiel sur les espaces de vie des bourgs. Ainsi, le PLU proscrit le développement des villages et hameaux qui ne font pas partie intégrante du bourg »,

Cependant, il ajoute également qu'il convient « d'équilibrer le développement du bourg avec un objectif de valorisation des villages environnants. Il s'agit ainsi de ne pas délaissier l'évolution des villages au profit du bourg ».

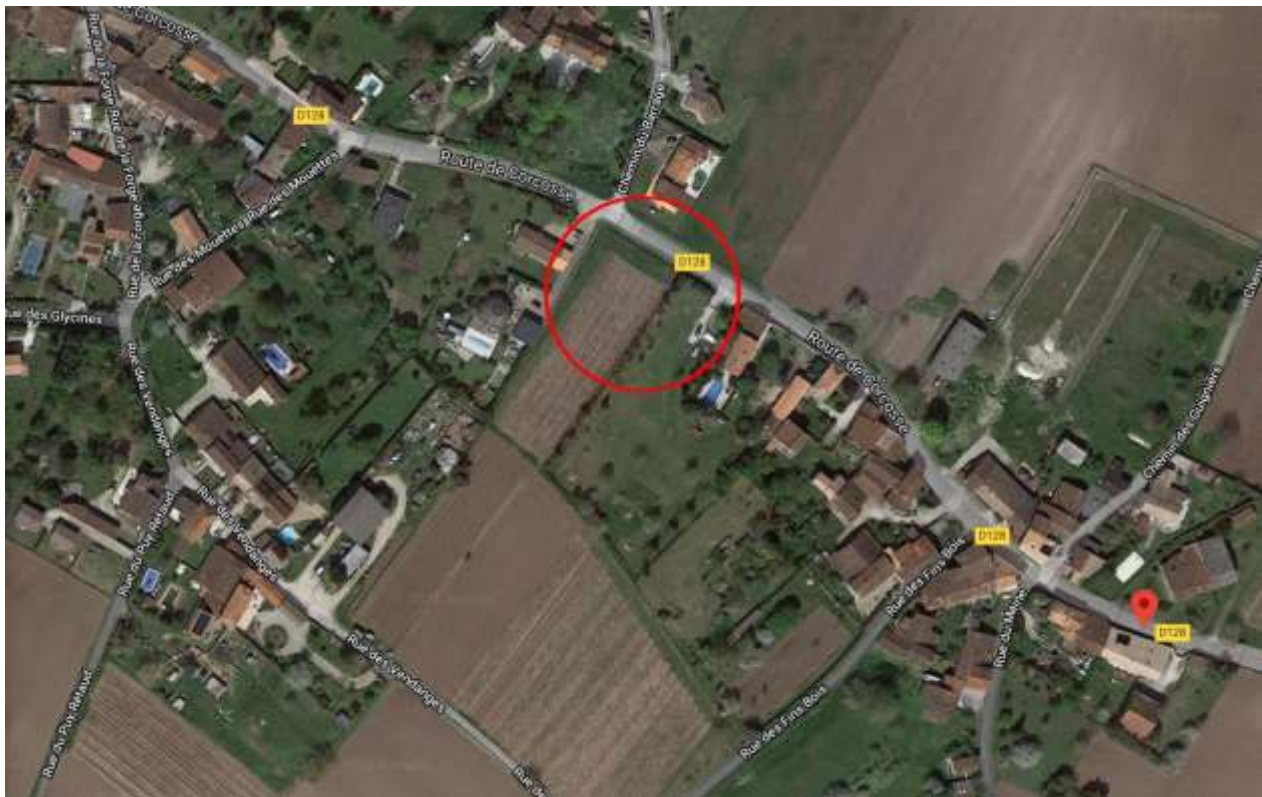
Et ceux, puisque, le PADD comporte notamment comme objectif celui de « Équilibrer le développement du bourg avec la valorisation des villages environnants (...) Cette qualité

de pôle villageois caractérise notamment l'ensemble des lieux-dits à l'Est de la commune (« Le Grand Village », « Chez Fruger », « Chez Berne »...). La densité bâtie de cet ensemble lui confère un caractère de pôle urbain secondaire à l'échelle de la commune, qualifié de « Pôle Est ». Dans cet espace en particulier, le PLU visera à optimiser le foncier disponible à la construction tout en valorisant l'habitat ancien, dont la réhabilitation sera facilitée ».

C'est ainsi que la zone Ua « Chez berne » a pour vocation de constituer un « secteur d'habitat à vocation mixte et principalement résidentielle ».

Au vu de ces différentes précisions, la délimitation de cette zone doit donc s'appliquer à constituer une offre d'urbanisation par densification et non par extension, et ce afin de ne pas compromettre les zones agricoles et naturelles environnantes. Il s'agira donc de combler les « dents creuses ».

Or, on observe très clairement que l'extension de la zone Ua telle que demandée par le requérant 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.



Source image : google maps

C'est pourquoi, j'émet un avis défavorable et propose à la collectivité de conserver la zone Ua telle quelle.

Observation 3 : **Monsieur CORBINEAU Joël** : La demande de Monsieur Corbineau porte sur le changement de zonage des parcelles AO 502 et 529 sises le Bourg. En effet, celui-ci envisage la création d'une entreprise du bâtiment avec son fils qui mobiliserait ces deux parcelles.

Les parcelles sont actuellement intégrées au projet en zone N ; mais en limite de zone Uac. Il demande donc l'intégration de ces parcelles en zone U.

Monsieur CORBINEAU a formalisé sa demande par un courrier remis en main propre lors de la permanence du 6 février 2021.

Réponse de la CDA : *La collectivité note que cette demande porte sur des parcelles contiguës à la zone U, lesquelles présentent une surface relativement peu importante. Leur versement en zone U n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.*

Le projet tel que présenté coïncide avec l'esprit d'intérêt général et les objectifs qui en découlent à travers le PLU. La collectivité se prononce donc dès à présent en faveur de ce changement de zonage afin de soutenir la dynamique de développement économique sur son territoire.

Réponse du commissaire enquêteur : Les parcelles 502 et 529 se trouvant à proximité de la zone Uac, leur changement de zonage ne devrait pas porter atteinte à l'environnement et devrait s'insérer la zone sans difficulté particulière.

En effet, rappelons que le PADD précise notamment que « *La municipalité aspire également à saisir toute opportunité de développement d'activités économiques de proximité au sein du bourg, compatibles avec sa vocation résidentielle* ». Ce qui, en l'espèce, semble être le cas puisque la zone Uac a pour vocation de constituer un « *Secteur mixte de centralité résidentielle, commerciale et de services* » dont l'artisanat fait partie des sous destinations autorisées.

L'extension de la zone Uac telle que proposée par la commune ne semble pas porter atteinte à l'économie générale du projet de PLU et s'appliquer sans contrainte particulière sur le zonage U.

J'émet un avis favorable, sous condition que la collectivité s'assure que les parcelles concernées sont correctement couvertes par la défense incendie et desservies par une voie de façon adaptées à la création d'une activité professionnelle et aux obligations éventuelles qui s'y rapportent.

Observation 4 : **Madame BUREAU Marie-Chantal** : Madame BUREAU est venue me rencontrer une première fois lors d'une permanence à Courcoury ; à cette occasion elle m'a remis en main propre un premier courrier en date de « Février 2021 ».

Tout d'abord, concernant la parcelle AH 401 sise chez Gallet dont elle est propriétaire. Cette parcelle est actuellement inscrite au projet comme partiellement incluse dans la

zone Ua, l'autre partie étant située en zone A. Elle demande l'intégration totale de cette parcelle dans la zone Ua.

Ensuite, concernant la parcelle ZE 255 sise La Blancharderie dont elle est propriétaire. Cette parcelle est actuellement inscrite au projet en zone agricole. Elle demande que cette parcelle soit incluse totalement ou partiellement dans une zone « constructible ».

Madame BUREAU est venue me rencontrer une seconde fois lors d'une permanence à Saintes ; à cette occasion elle m'a remis en main propre un second courrier en date du 1er mars 2021 qui vient compléter le premier.

Réponse de la commune : *La requérante signale que sa demande portant sur la parcelle AH 401 a fait l'objet d'une réponse négative dans le cadre de l'enquête publique menée au cours de la précédente révision du PLU. La collectivité note que la parcelle AH 401 est pour partie constructible sur une surface de 0,19 hectare, laissant entrevoir la possibilité d'un détachement de deux lots constructibles.*

Au-delà de cette possibilité offerte par le PLU, la demande d'un versement complet de la parcelle en zone U est de nature à compromettre la logique défendue par le PLU. Néanmoins, un ajustement mineur de la zone U demeure possible, en cohérence avec la demande de M. ALLART.

Concernant la parcelle ZE 255, la collectivité note que celle-ci :

- Est partiellement constructible (zone U) en bordure de voirie,
- Présente une configuration en « double-rideau » de nature à se traduire par un étalement notable de l'urbanisation en cas de versement de sa totalité en zone constructible,
- N'est pas affectée à l'exploitation agricole, mais se situe de toute évidence dans un compartiment agricole qui justifie son classement en zone A en vue d'une affectation possible à l'exploitation agricole.

Réponse du commissaire enquêteur :

a) Concernant la parcelle 401.

Rappelons ici, qu'il faut partir du principe selon lequel l'évolution de l'urbanisation de la Commune de Courcoury doit se faire en priorité avec le développement de son bourg. En effet, le rapport de présentation justifie, « la *priorité donnée au développement du bourg dans les choix de croissance résidentielle de la commune qui doit répondre à une utilisation optimale des équipements, réseaux et services du territoire, qui se trouvent essentiellement concentrés dans le bourg. Sur cet aspect, le PADD vise à garantir sa compatibilité avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane. Ce dernier impose aux communes de centrer le développement résidentiel sur les espaces de vie des bourgs. Ainsi, le PLU proscriera le développement des villages et hameaux qui ne font pas partie intégrante du bourg* »,

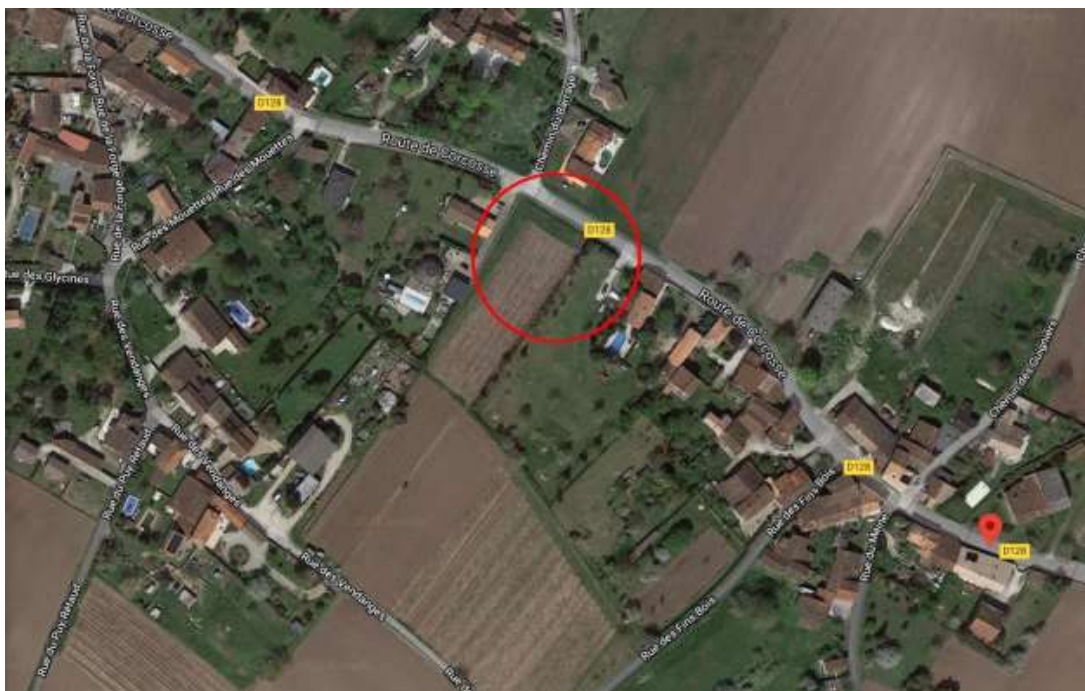
Cependant, il ajoute également qu'il convient « d'équilibrer le développement du bourg avec un objectif de valorisation des villages environnants. Il s'agit ainsi de ne pas délaissier l'évolution des villages au profit du bourg ».

Et ce, puisque, le PADD comporte notamment comme objectif celui de « Équilibrer le développement du bourg avec la valorisation des villages environnants (...) Cette qualité de pôle villageois caractérise notamment l'ensemble des lieux-dits à l'Est de la commune (« Le Grand Village », « Chez Fruger », « Chez Berne »...). La densité bâtie de cet ensemble lui confère un caractère de pôle urbain secondaire à l'échelle de la commune, qualifié de « Pôle Est ». Dans cet espace en particulier, le PLU visera à optimiser le foncier disponible à la construction tout en valorisant l'habitat ancien, dont la réhabilitation sera facilitée ».

C'est ainsi que la zone Ua « Chez berne » a pour vocation de constituer un « secteur d'habitat à vocation mixte et principalement résidentielle ».

Au vu de ces différentes précisions, la délimitation de cette zone doit donc s'appliquer à constituer une offre d'urbanisation par densification et non par extension, et ce afin de ne pas compromettre les zones agricoles et naturelles environnantes. Il s'agira donc de combler les « dents creuses »

Or, on observe très clairement que l'extension de la zone Ua telle que demandée 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.



Source image : google maps

C'est pourquoi, j'émetts un avis défavorable et propose à la collectivité de conserver la zone Ua telle quelle.

b) Concernant la parcelle 255.

La parcelle 255 est inscrite partiellement en zone Ub et en zone A pour sa majorité. On comprend parfaitement la logique avancée par la collectivité pour justifier ce choix de zone en observant une vue aérienne :



Source image : google maps

En effet, comme l'a précisé la collectivité, la parcelle présente une « *configuration en double-rideau de nature à se traduire par un étalement notable de l'urbanisation en cas de versement de sa totalité en zone constructible* ».

Une extension de la zone aurait pour conséquence d'empiéter sur les espaces agricoles environnants et donc de compromettre les objectifs par le PADD.

En conséquence, je préconise de conserver la zone Ub telle que prévue au projet.

Observation 5 : **Madame Claudette GELINEAU** : Madame Gelineau rappelle l'importance de la protection des espaces naturels.

Elle a déposé le 28/02/2021 une observation sur le registre dématérialisé.

Réponse de la commune : Mme GELINEAU formule diverses observations sur le projet de PLU, allant dans le sens d'une volonté de protection des espaces naturels de la commune. Elle rappelle le contenu de l'avis formulé par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur le projet de PLU. La collectivité invite Mme la commissaire-enquêtrice à se référer aux suites envisagées concernant la prise en compte de cet avis dans le projet de PLU qui sera proposé à l'approbation par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Réponse du commissaire enquêteur : Pas de précision particulière à apporter à cette observation.

Observation 6 : **Madame BUREAU Marie-Chantal** : voir éléments de réponse apportés à l'observation n°4.

Observation 7 : **Madame Claire RIVERS**: Madame RIVERS s'interroge sur les choix du projet 1 à côté de l'école et le projet 2 derrière l'église.

Elle a déposé le 01/03/2021 une observation sur le registre dématérialisé.

Réponse de la commune : A ce stade, la collectivité laisse Mme la commissaire-enquêtrice juger de la nature des suites à donner à ces observations.

Eléments complémentaires en date du 25/03/2021 : Le choix des secteurs à ouvrir à l'urbanisation est un exercice complexe pour les collectivités élaborant ou révisant leur document d'urbanisme. L'exercice sur la commune de Courcoury est rendu d'autant plus difficile compte tenu des contraintes physiques du territoire. En effet la commune est entourée de zones inondables et de secteurs environnementaux à préserver limitant ainsi les possibilités de développement de la commune. De nos jours les seuls secteurs d'extensions possibles doivent se trouver dans la continuité du centre bourg (esprit de la loi et règles liées à l'entrée en vigueur du SCoT – 2017). La commune a donc du faire son choix quant à la localisation des secteurs à urbaniser en prenant en compte :

- La proximité des équipements publics pour favoriser les déplacements doux
- Les secteurs limitant la rétention foncière des propriétaires
- Les secteurs limitant l'impact sur les parcelles culturales

Suite à ces choix de zone à urbaniser, la commune a eu à cœur de traduire des principes au sein des orientations d'aménagement et de programmation afin de:

- Garantir l'intégration paysagère et environnementale des opérations
- Assurer la préservation des milieux aquatiques par la gestion du pluvial à l'échelle de l'opération
- Préserver les chemins ruraux pour assurer les déplacements doux.
- Limiter les besoins fonciers à long termes en prévoyant une densité minimale de logements.

Réponse du commissaire enquêteur :

a) Contestation sur le choix du projet 1 secteur 1 zone AU.

Le secteur 1 du projet 1 « École/espace Madeleine Hours » fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), visant en la création de 3 logements sur un ensemble de 2 900m².

Au vu des éléments ci-dessus communiqués par la collectivité, et des éléments présentés dans la 5^{ème} partie du rapport de présentation qui précise notamment que « *Le secteur de projet dit École/espace Madeleine Hours vise au renforcement d'un espace polarisant au cœur du bourg de Courcoury, et appelé à constituer une jonction physique et fonctionnelle entre le centre historique à l'Ouest et ses extensions contemporaines au Sud-Ouest (...)*», mais également que « *ce secteur a pour objectif majeur de développer et structurer le bourg autour de l'un de ses points centraux majeurs, à savoir l'école publique et sa place. Le projet est ainsi de permettre le développement résidentiel en vue de renforcer la cohésion du bourg. Il s'agit d'achever de rassembler l'ensemble du bourg, entre le cœur de bourg ancien au Nord-Ouest et ses extensions pavillonnaires contemporaines au Sud-Est. L'habitat sera orienté vers une offre plurielle visant à favoriser l'installation de jeunes ménages sur la commune, et ciblera également un public âgé sur une partie du site. Le projet prévoit également qu'une partie du site soit dédiée à l'extension éventuelle des équipements de l'école* », le choix de cette zone ne me paraît pas incohérent.

J'ajouterais que le fait que cette zone fasse l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), devrait permettre une urbanisation respectueuse des équipements et autres installations présentes dans l'environnement avoisinant mais également de satisfaire des objectifs quant à la qualité des futurs aménagements.

b) Contestation sur le choix projet 2 secteur 2 entrée de bourg.

Le secteur 2 du projet 2 « Entrée de Bourg » constitue une OAP régissant la construction d'un minimum de 2 logements accompagnés d'un futur espace public correspondant à l'agrandissement éventuel de l'église et de la mairie. De plus, il s'agit là d'un sous-secteur faisant l'objet d'un « emplacement réservé ».

Le rapport de présentation précise également que « *Il conviendra que cette densité favorise un esprit « de village » et contribue à la cohésion de l'espace du bourg. Les futures constructions devront à cet effet prendre appui sur le futur espace public adjacent, lequel pourra prendre la forme d'une place ouverte à de nouvelles fonctions commerciales éventuelles* ».

Au regard du caractère modeste des terrains à aménager, de l'intégration en OAP et des justifications apportées par le dossier et la collectivité, les choix retenus pour cette zone me semblent cohérents.

Observation orale de **Monsieur FAVEAU Joël** : Monsieur Faveau est venu me rencontrer lors de ma première permanence concernant sa propriété sise chez Chasseuil cadastrée ZH 264. Cette parcelle accueille déjà son habitation mais il souhaite la diviser afin de créer un lot à bâtir.

Réponse de la CDA : *La collectivité note que les lieux-dits « La Blancharderie » et « Chez Chasseuil » ont été classés en zone A, compte-tenu de leur contexte agricole prédominant. En effet, ce dernier n'a pu justifier la délimitation d'une zone U sur le bâti existant, au sens de sa définition par l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme.*

Réponse du commissaire enquêteur : La parcelle est située en zone agricole. A ce jour, la collectivité ne prévoit pas le développement du secteur « Chez Chasseuil ». Son urbanisation renforcerait le « mitage ». En effet, autoriser des constructions nouvelles sur cette parcelle viendrait à consommer de l'espace agricole ce qui est contraire aux recommandations formelles établies notamment par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010. Je ne peux répondre favorablement à cette demande puisque cela irait à l'encontre de plusieurs orientations du PLU (PADD).

J'émet un avis défavorable.

Observation orale du **représentant de la SARL CHENEAUD** : Le représentant de la SARL Cheneaud est venu me rencontrer concernant la parcelle ZE 145 sise « La Blancharderie ». Il souhaite son intégration en zone Ua.

Réponse de la CDA : *La collectivité note que le terrain est contigu à une zone U. Il est affecté à l'exploitation agricole. La collectivité rappelle que le classement de ce terrain en zone A répond à sa vocation actuelle. Elle rappelle que la logique du PLU est de lutter contre l'étalement urbain, conformément aux cadres légaux et réglementaires en vigueur. Néanmoins, ces exigences peuvent certainement être conciliées avec un ajustement de la zone U voisine de la parcelle, à condition qu'il demeure marginal. La collectivité invite Mme la commissaire-enquêtrice à se prononcer sur cette suite donnée à la demande de l'administré.*

Réponse du commissaire enquêteur : La parcelle 145 est actuellement intégrée à la zone A du projet en limite de zone Ua.

Rappelons néanmoins, que l'urbanisation de cette zone « Chez Berne » est permise dans le cadre du comblement des « dents creuses » et ne doit pas contribuer à l'étalement urbain.

Considérant, que le projet prévoit la création de 40 logements, l'accueil de 100 nouveaux habitants, et une extension des parties urbanisées de 2.5 hectares, ce qui de mon point de vue personnel constitue une évolution déjà suffisamment conséquente, il me semble peu opportun d'intégrer ladite parcelle à la zone Ua.

C'est pourquoi, j'émet un avis défavorable et j'invite la collectivité à conserver la zone Ua telle quelle.