

Annexe 1 : Avis sur le projet de PLU de la commune de Saint-Agnant

Remarques

La commune de Saint-Agnant, par délibération du 11 octobre 2010 a engagé une procédure de révision de son Plan d'Occupation des Sols pour élaborer son Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de PLU a été arrêté le 31 août 2015.

Conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, la commune sollicite l'avis de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan en tant que personne publique associée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune s'articule autour de sept grandes orientations :

- Pérenniser et développer le tissu économique et commercial
 - o Pérenniser l'emploi et assurer le développement des zones d'activités présentes sur le territoire communal
 - o Accueillir de nouvelles activités économiques
 - o Réglementer l'exploitation des carrières
- Promouvoir un développement urbain raisonné et intergénérationnel
 - o Maîtriser la croissance démographique
 - o Maîtriser le développement urbain de la commune, à la fois dans le temps et dans l'espace
 - o Limiter l'urbanisation dans les secteurs en marge des secteurs construits
 - o Intégrer les préconisations du SCoT en matière de densité
 - o Favoriser la mixité urbaine et sociale
 - o Permettre l'accueil des gens du voyage
- Valoriser le cadre paysager et le patrimoine
 - o Maintenir et développer le caractère « vert » de la commune
 - o Conserver les caractéristiques urbaines et architecturales patrimoniales
 - o Intégrer le paysage et l'environnement les zones d'extension
 - o Traiter de manière paysagère les entrées de ville
 - o Améliorer la qualité paysagère de la zone d'activité le long de la RD733
 - o Protéger et mettre en valeur les marais
 - o Mettre en valeur le canal de la Bridoire
- Renforcer la qualité du cadre de vie
 - o Réaménager les espaces publics
 - o Conserver le caractère résidentiel de la commune
 - o Développer les modes de circulation alternatifs
 - o Renforcer les équipements publics
 - o Protéger les espaces naturels à haute valeur environnementale
- Faciliter des déplacements
 - o Organiser le fonctionnement au niveau du pôle secondaire

- Sécuriser les déplacements
- Réduire l'usage de la voiture
- Développer les liaisons douces
- Limiter le stationnement anarchique
- Maintenir et développer les activités agricoles
 - Préserver l'activité agricole
 - Limiter la consommation des terres agricoles
 - Préserver les paysages
 - Permettre une diversification de l'activité agricole
- Gérer durablement le territoire
 - Promouvoir des formes urbaines simples et garantes de performances énergétiques
 - Préserver l'eau sur le territoire
 - Gérer les déchets
 - Encourager les nouvelles technologies de l'information
 - Prendre en compte les risques naturels

DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET CONSOMMATION DE L'ESPACE :

La commune de Saint-Agnant, qui compte 2 517 habitants (estimation INSEE 2011, publiée en 2014), se fixe un objectif de création de 220 logements d'ici 2025 pour maintenir la croissance démographique de la commune et accueillir entre 523 et 586 nouveaux habitants.

L'urbanisation est prévue prioritairement dans l'enveloppe urbaine (75 logements), puis dans les zones à urbaniser à court terme (70 logements) et à plus long terme (90 logements).

Au total, 10.6 ha seront consommés pour la création de nouveaux logements entre 2016 et 2026, les sites de l'ancien SPAR, de l'ancienne coopérative agricole et le sud du Pas de Vaches étant déjà artificialisés ne sont pas comptés dans ce total.

8 000 m² seront consommés pour le développement de l'activité touristique avec l'implantation d'un camping.

2.31 ha seront consommés pour les activités économiques avec l'extension de la zone d'activités.

28.82 ha seront consommés pour le projet de transfert de l'aéroport.

- Zone AUs – Secteur de l'ancienne coopérative agricole

Site de renouvellement urbain et d'extension à proximité du centre-bourg, destiné principalement à l'habitat, notamment social, d'une surface de 3.05ha. A urbaniser dans les 3 à 6 ans à venir.

Le secteur fait l'objet d'une OAP. Le site est divisé en trois secteurs distincts : l'entité Nord, les entrepôts et l'entité Sud.

L'entité Nord est destinée à accueillir une petite opération de logements denses, sous forme de maisons individuelles groupées. Les deux autres secteurs ne font pas l'objet d'orientations plus précises dans l'OAP. Orientations organisées autour du parking et de la voirie, peu ou pas d'orientations sur les formes urbaines, les densités, hauteurs, les transitions avec le bourg existants et les franges paysagères.

La densité minimale proposée est insuffisante pour correspondre aux objectifs du SCoT : il faut un minimum de 36 logements.

- **Zone AU – Secteur de l'église**

Site situé en extension immédiate du centre-bourg, d'une surface de 0.51 ha, à destination d'habitat (8 logements minimum). A urbaniser dans les 3 ans à venir.

Le secteur fait l'objet d'une OAP. Pas de mention des formes urbaines, de la densité. Préservation du cône de vue à assurer.

- **Zone AU – Secteur place de Verdun/Pas des Vaches**

Secteur en extension immédiate du centre-bourg. 1.33 ha à urbaniser, avec une partie réservée aux équipements/espace public, et 0.89 ha destinés à l'habitat (13 logements). A urbaniser dans les 6 à 9 ans à venir.

OAP sous le nom de « secteur du Pas des Vaches » : peu clair...

Secteur à vocation d'habitat dense (maisons individuelles groupées) ou d'équipements publics, avec possibilité d'intégrer des commerces. Les nouvelles constructions devront s'organiser autour d'un espace public ouvert sur la place Verdun.

Pas d'orientation concernant les voies de circulation, ni sur les formes de bâti pour assurer l'intégration et la continuité avec le bâti existant.

- **Zone AU – Secteur Bois Château**

Secteur en extension immédiate du centre-bourg, destiné principalement au développement de l'habitat. A urbaniser dans les 3 à 6 à venir. Pas de surface de la parcelle indiquée. Capacité de 15 à 20 logements.

OAP sur une emprise plus large incluant l'entreprise située au nord de la parcelle. L'OAP préconise de diversifier la taille des parcelles pour répondre à l'ensemble de la demande, avec une possibilité d'accueillir également des équipements. Une attention particulière devra être portée au traitement de la limite séparative avec l'entreprise voisine.

Orientations de constructions visant à intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le tissu existant.

- **Zone 2AU – Secteur Chevrotine**

Secteur noté 1AU dans les justifications mais 2AU dans le règlement graphique (la description correspond à une zone 2AU).

Secteur de 6 ha, destiné à recevoir environ 90 logements sur le long terme. Pas d'OAP sur ce secteur.

- **Site de l'ancien SPAR**

Friche commerciale dans le centre-bourg. A urbaniser dans les 3 à 6 ans à venir.

Deux scénarios proposés dans l'OAP :

- Un lieu d'animation, avec équipements publics et commerces autour d'un espace public ouvert. Le bâtiment existant sera réhabilité pour être au cœur du projet, avec une diversité des usages de l'espace public (sportif, promenade...) et des connexions à mettre en place avec les quartiers voisins.
- Un secteur à dominante résidentielle : maisons individuelles avec jardin et formes plus denses (individuel groupé), avec un espace public commun à l'ensemble de

l'opération. Orientations du projet construites autour des voies de circulation traversantes à usages partagé (faible vitesse, intégration modes doux).

- Extension de la zone d'activité

Secteur en continuité de la zone d'activité existante et en bordure d'EBC. Vocation à accueillir des activités artisanales, commerciales et agro-industrielles.

OAP qui veille à l'intégration du projet dans le paysage et aux transitions. Pas d'orientations sur les accès et les liaisons avec la zone d'activité existante.

Ces différentes mesures permettent, conformément au SCoT, de phaser l'urbanisation de la commune sur un temps long, en insistant sur la qualité et l'intégration des opérations d'ensemble à conduire en extension de bourg.

POINT SUR LE REGLEMENT :

Un règlement de 200 pages semble excessif au regard des enjeux communaux, avec des renvois entre les différents paragraphes qui vont rendre l'instruction plus longue et compliquée.

Certaines dénominations de zone semblent aussi peu appropriées.

ANALYSE AU REGARD DU PLH DE LA CAPR :

Pas de prise en compte du phénomène de point mort. La construction de 220 logements ne permettrait en fait l'accueil de nouveaux ménages que dans 1/3 de ces logements, soit 73 logements et environ 190 habitants.

- Construction prévue de 220 nouveaux logements entre 2016 et 2026
- Une zone 1AUs dans laquelle les opérations d'aménagement d'ensemble ne comportant pas au moins 20% de logements sociaux sont interdites.

Secteur de l'ancienne coopérative agricole et du Pas des Vaches : au moins 20% de logements sociaux imposés pour l'ensemble de l'opération. Pas de pourcentage de logements sociaux à respecter dans les secteurs de l'église, du Bois Château et du SPAR en raison de la petite superficie des secteurs.

- Présence d'une aire de petit passage des gens du voyage.
- Possibilités de renouvellement urbain sur les sites de l'ancien SPAR et de l'ancienne coopérative agricole
- Accompagnement du vieillissement de la population : EHPAD situé en zone UE pour permettre de possibles évolutions, et zones à urbaniser à proximité du centre bourg pour assurer l'accessibilité aux services et aux commerces
- Renforcement de la densité : densité minimum de 15 logements par ha obligatoire sur chaque opération, formes de bâti dense et individuel groupé préconisé dans les OAP
- Développement de la qualité environnementale des projets et des logements : pas de contraintes pour l'isolation du bâti, autorisation des toits-terrasses végétalisées, prise en compte du développement durable dans les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations. Renforcement de ces objectifs dans les OAP.

PLAN PAYSAGES DU PAYS ROCHEFORTAIS :

Pour la commune de Saint-Agnant, le Plan paysage préconise trois axes principaux :

- Repérage des haies et alignements à préserver dans le règlement, ainsi que des EBC :
 - o suppression et modification de cinq EBC qui ne sont pas des espaces boisés et qui n'ont pas vocation à l'être,
 - o déclassement de 10 ha d'EBC pour l'extension de la carrière de la Queue de l'Oiseau,
 - o création d'un EBC pour préserver la transition entre un espace urbanisé et un espace agricole
- Prise en compte des cônes de vue et des franges urbaines sensibles dans les OAP
- Intégration de la zone d'activité du coteau par des bandes boisées et préservation des cônes de vue

POINT SUR LE PROJET DE TRANSFERT DE L'AEROPORT DE LA ROCHELLE AU REGARD DE LA COMPETENCE ECONOMIE :

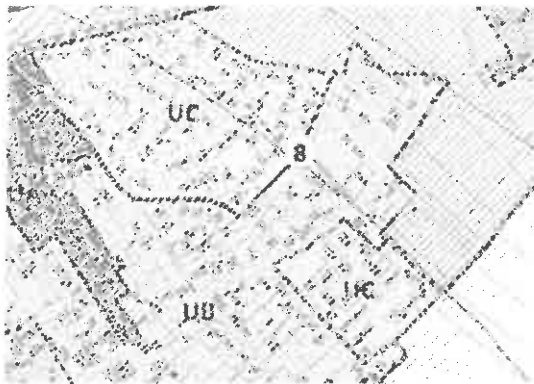
Projet globalement peu détaillé dans le PLU.

- Dans le diagnostic : étude de programmation en cours par le CD17 depuis 2012 sur la zone de 17 ha appartenant au département. Pas de détail sur l'activité actuelle de l'aéroport et ses potentielles évolutions.
- Environ 30 ha réservé pour le projet
- Hauteur des constructions limitée à 15 mètres, retrait minimum de 6 mètres : règles trop restrictives en l'absence de projet plus précis ?

PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DU PAYS ROCHEFORTAIS :

- Hiérarchisation des voies de circulation
- Identification des cheminements doux et proposition de leur développement dans les OAP
- Identification des lignes de transport en commun (R'bus et Les Mouettes)
- Identification et localisation des stationnements et de l'aire de covoiturage de 15 places
- Axe 5 du PADD : faciliter les déplacements
- Deux ER création de liaisons douces (ER 7 et 8)

7	Aménagement d'une liaison douce	Commune	601 m ²
8	Aménagement d'une liaison douce entre l'avenue de Montierneuf et le lotissement des Vallées	Commune	666 m ²



Conclusion :

De manière générale, aucune incompatibilité avec les documents et politiques cadres menées par la CARO n'a été relevé.

Cependant, une relecture fine du document serait nécessaire. Il présente en effet de nombreuses imprécisions déjà signalées au bureau d'études (fautes de frappes, incohérences dans la dénomination de zones, etc...). Un document annexe a été réalisé et sera transmis directement au bureau d'études pour correction.

Le projet de PLU est cependant compatible avec les documents cadres que sont le SCOT, le PLH, le PDU et le Plan Paysages.

BON POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION N°2015-32 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 12 NOVEMBRE 2015.

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
Sous le N° 017 - 200041752 - 2015 - 2015 32
Accusé de Réception Préfecture Reçu le : 12/11/2015

Le Président,
Hervé BLANCHÉ



N°2015-132

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN

Extrait du Registre des délibérations du Conseil communautaire
Séance du 12 Novembre 2015 – 18h00

L'an deux mille quinze, le 12 novembre 2015 à 18 h00, sur convocation faite le 6 novembre 2015, le Conseil Communautaire s'est rassemblé en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Hervé BLANCHÉ.

Nombre de conseillers en exercice : 59

Présents titulaires : M. BLANCHÉ, Mme MARCILLY, M.CHATELIER, M. BESSAGUET, M.BURNET, M. GAILLOT, M. MARAIS, M.ROUYER, M.BOURBIGOT, Mme BENETEAU, M. CHOLLEY, M. CHAMPAGNE, M. LOPEZ, Mme MARTINET-COUSSINE, M.PORTRON, M. GONTIER, M. MORIN, M.LAGREZE, M.ROBIN, Mme DEMENÉ, Mme ALLUAUME, Mme PARIS, Mme LONLAS, M. PONS, Mme LECOSSOIS, M. ESOLI, M. JAULIN, M. PACAU, M. DUBOURG, M. SOULIÉ, Mme ANDRIEU, M. LESAUVAGE, Mme VERNET, M.DURIEUX, Mme BILLON, M.FEYDEAU, M. BLANC, Mme TUFFNELL, M. GILARDEAU, M.CHEVILLON, Mme BLANCHET, M. AUTHIAT, Mme LE CREN, Mme AZAIS, Mme RAINJONNEAU, M. JOYAU (46)

Représentés : M. CLOCHARD représenté par M. REMPAULT (Champagne), Mme TABUTEAU représentée par M. VIOLET (Saint Coutant le Grand), M. MINIER représenté par M. COCHEDUQUEANT (St Laurent de la Prée) (3)

Pouvoirs : Mme CHENU à Mme MARCILLY (Fouras), Mme CAMPODARVE-PUENTE à M.PONS, Mme MORIN à M. SOULIÉ, M. ECALE à M. LESAUVAGE, Mme GIREAUD à Mme ANDRIEU, M. BONNIN à M. FEYDEAU (Rochefort), Mme BAZIN à M.GILARDEAU (Saint Agnant), M.VILLARD à M. PORTRON (Saint Froult), Mme BARTHELEMY à Mme BENETEAU (Saint Nazaire sur Charente), M.FORT à M. AUTHIAT (Vergeroux) (10)

Le secrétaire de séance : Monsieur LAGREZE

Monsieur LAGREZE est désigné à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, ce qu'il accepte.

Elu rapporteur : M. CHEVILLON

Service référent : Aménagement du territoire et environnement

OBJET : Avis sur le projet de Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Saint-Agnant

Vu l'article L 123-9 du code de l'urbanisme précisant que le PLU arrêté doit être soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées dont la CARO fait partie,

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Agnant du 11 octobre 2010 portant sur la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Agnant du 31 août 2015 portant sur l'arrêt du PLU,

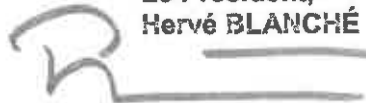
Vu l'annexe relatif aux remarques de la CARO sur le projet PLU,

Considérant que le document est compatible avec les compétences exercées par la CARO et politiques sectorielles mises en place.

Le Conseil Communautaire décide de donner un avis favorable au projet de Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Saint-Agnant conformément aux remarques émises en pièces jointes à la délibération.

Adopté à l'unanimité

**Pour extrait conforme,
Certifié exécutoire,
Le Président,
Hervé BLANCHÉ**



Enregistré en sous-préfecture le : 19 NOV. 2015

Affiché le : 19 NOV. 2015

Certifié exécutoire le : 19 NOV. 2015

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
Sous le N° 017 - 200041702 - 2015-112 - 2015-132 - 112
Accusé de Réception Préfecture Reçu le : 19/11/2015

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.