

**COMMUNE DE SAINT-ANDRE-DE-LIDON
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées

Bilan de L'enquête Publique

1. Éléments de contexte de la présente note d'analyse

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-André de Lidon a été prescrit par délibération municipale en date du 5 décembre 2017 dans les conditions de l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme, et a été arrêté par délibération le 30 juillet 2019 conformément aux termes de l'article L153-14 du Code de l'Urbanisme.

Consécutivement à cet arrêt du projet de PLU, une consultation des personnes publiques associées définies aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme a été réalisée, ainsi qu'une consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et ce dans les termes de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme. Le CNPF et l'INAO ont été également consultés au titre de l'article L112-3 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L132-11 du Code de l'Urbanisme, ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique du projet de PLU. L'enquête publique a été décidée par arrêté Municipal en date du 29 octobre 2019. Préalablement, un commissaire-enquêteur a été nommé par le tribunal administratif de Poitiers en date du 07 octobre 2019. Le rapport et les conclusions de l'enquête publique ont été remis le 8 janvier 2020.

Dans un premier temps, le présent document dresse le bilan de cette consultation ainsi que les suites qui ont été données au sein du PLU. Dans un second temps, sont analysés l'avis et les conclusions du rapport d'enquête publique relatif à la révision du PLU.

2. Avis émis par les personnes et organismes compétents

Sont analysés les avis des autorités mentionnées aux articles L132-7 à L132-9 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les avis des autres organismes compétents ayant émis un retour à la collectivité.

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	CONTENU DE L'AVIS	REPOSE DE LA COMMISSION
DDTM 13/11/2019	<p>Avis favorable</p> <p><i>Par ailleurs, la commune est riche d'un patrimoine bâti, végétal et hydrographique de qualité qui a fait l'objet d'un relevé exhaustif. Le PLU traduit également la volonté de porter une attention toute particulière à la préservation de l'environnement, qu'il soit agricole, forestier ou naturel. Ainsi, les outils du Code de l'urbanisme ont été mobilisés (articles L151-13, L.151-19, L.151-23, L.113-1 etc.).</i></p> <p><i>Le projet de PLU présenté est, dans sa globalité, compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Saintonge Romane et en adéquation avec les orientations de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. Les éléments susvisés me conduisent donc à émettre un avis favorable au projet de PLU.</i></p>	Dont acte
INAO 25/10/2019	<p>Avis favorable</p> <p><i>D'après les données du casier viticole informatisé de 2018, 355,7 ha de vignes potentiel S100 sont plantés sur la commune, ce qui représente près de 15% de sa superficie. L'INAO recense 19 exploitations viticoles, dont 18 sont habilitées à produire sous AOC « Cognac », 9 sous AOC « Pineau des Charentes » et 7 sous IGP « Charentais ».</i></p> <p><i>La commune retient comme objectif l'ouverture à l'urbanisation de 89 constructions sur 4,4 hectares, soit une division par quatre du rythme de la consommation des sols tel que mesuré sur la période 2008-2017. Le territoire présente actuellement un important mitage, l'urbanisation est prévue en densification des hameaux existants. Les parcelles de vignes sont préservées.</i></p> <p><i>Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.</i></p>	Dont acte

MRAE 14/10/2019 (mail)	<p>Je vous informe que votre demande relative au dossier cité ci-dessus a fait l'objet d'une absence d'avis émis par la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) dans le délai de trois mois prévu à l'article R104-25 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Cette information sera publiée sur le site internet suivant: http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/</p>	Dont acte
CDPENAF du 14 11 2019 courrier du 02/12/2019	<p>La CDPENAF examine les dispositions (zone d'implantation, hauteur, emprise) du règlement du PLU relatif aux annexes et extensions des habitations existantes situées en zones A (agricole) et N (naturelle), et rend un avis simple au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Les membres de la commission n'émettent pas de remarque particulière sur ce point.</p> <p>La commission se prononce sur la délimitation des secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. La commune a délimité un STECAL Nt de 0,7 ha destiné à pérenniser le site d'un camping localisé au lieu-dit « Chez Ménard». Les membres de la commission n'émettent pas de remarque particulière sur ce point.</p> <p>Les bâtiments localisés en zone A et identifiés sur le plan de zonage comme susceptibles de pouvoir changer de destination font l'objet d'un avis conforme qui sera rendu par la CDPENAF au stade des autorisations d'urbanisme sur saisine du service instructeur, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. La commune a identifié 10 bâtiments sur le plan de zonage.</p> <p>Un avis simple favorable au titre de l'article L151-12, du code de l'urbanisme</p>	Dont acte
Direction de l'Environnement et de la Mobilité 08/11/2019	<p>Avis favorable sous réserve des remarques suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> -toute opération doit créer le moins d'accès possible sur les routes départementales, -les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées (voie communale, chemin rural..), -l'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de la voie ou si celle-ci est en remblai, -pour les accès « véhicules » le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement, <p>-il conviendrait d'autoriser dans le règlement de toutes les zones, les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone,</p> <p>-la Commune envisage de protéger des espaces boisés, des espaces verts et des alignements en bordure de routes départementales. Il est rappelé que conformément aux règles de l'art relatives aux zones de sécurité le long des routes départementales, les arbres nouvellement plantés (remplacement des arbres existants malades ...) devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres du bord des chaussées des routes départementales si ces plantations se trouvent hors agglomération,</p> <p>-la conservation des plans d'alignements (EL7) concernant des sections de routes départementales, situées en agglomération, est laissée à l'appréciation de Monsieur le Maire,</p> <p>-en ce qui concerne le domaine de l'énergie, il est à noter que depuis le 1er janvier 2013, toute construction neuve doit respecter la réglementation thermique actuelle RT2012. Les énergies renouvelables participent à l'atteinte des exigences de cette réglementation. Pour informer et accompagner les habitants des communes dans le recours aux énergies renouvelables ainsi que sur la performance thermique des maisons</p> <ul style="list-style-type: none"> • le Département de la Charente-Maritime est doté de 5 espaces info énergie (cf. annexe 1 -EIE), où maîtres d'ouvrages privés et publics peuvent obtenir des conseils et informations techniques et financiers gratuits, sur tout projet (construction, rénovation, énergies renouvelables), • concernant l'énergie de la géothermie, un atlas des potentialités géothermiques comprenant des cartes de données géologiques, hydrogéologiques (profondeur des aquifères), de débits potentiels, de puissances unitaires disponibles par unité de captage, des caractéristiques hydrodynamiques des nappes est consultable à la Maison de l'Énergie de Jonzac. (cf. annexe 2 -Atlas). 	<p>Dont acte</p> <p>Dont acte</p> <p>Le PLU est compatible avec ces questions de bon sens.</p> <p>Afin de se prémunir de risques liés à la sécurité routière, le Règlement est complété avec l'ajout de l'article suivant. « Il pourra en outre être imposé le retrait des portails créés dans les clôtures vis-à-vis des voies et emprises publiques lorsqu'il est constaté un risque pour la sécurité publique. » (section 2, article U2 page 14, le b) des règles alternatives)</p> <p>Le règlement autorise d'ores et déjà les équipements d'intérêt collectif et de services publics</p> <p>Le PLU n'affiche pas de contradiction avec ce principe.</p> <p>Dont acte</p> <p>Dont acte</p>
Direction Générale de l'Aviation civile	L'étude de ce dossier appelle les remarques suivantes : Pièce n°5.1- Servitudes Utilité Publique: fiches T4, T5 et T7 et liste des SUP	

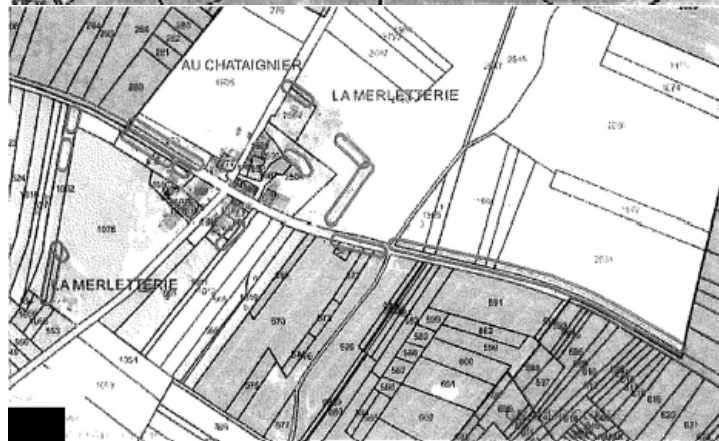
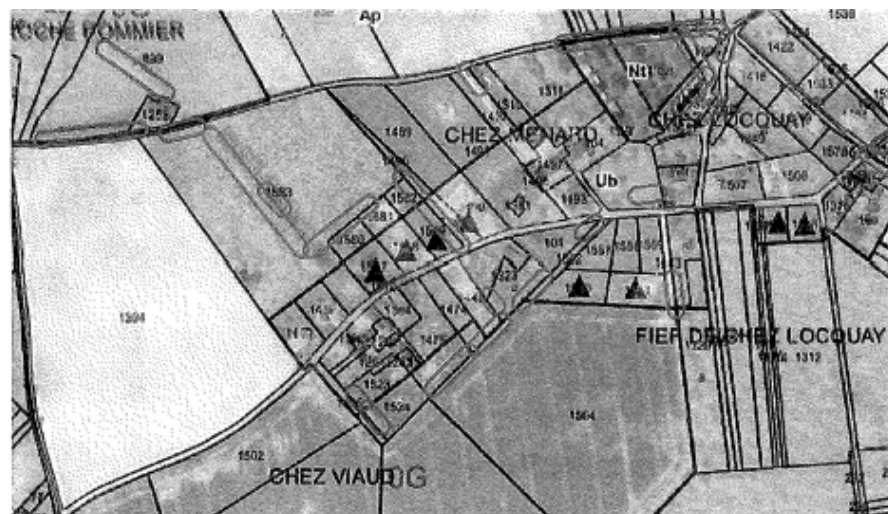
<p>12/09/19</p>	<p>Le service gestionnaire des servitudes T4, T5 et T7 est: DGAC / SNIA Sud-Ouest- Aéroport Bloc technique - TSA 85002 - 33688 Mérignac cedex. snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civite.gouv.fr Il conviendra de le rectifier dans le document « T7_Fiche >) et de l'indiquer dans la colonne « gestionnaire >> du tableau des servitudes d'utilité publique. Je joins à toute fin utile une note explicative sur les servitudes T4, T5 et T7. v Pièce n°5,1- Servitudes Utilité Publique : Plan Le plan devra, a minima, faire apparaître la ligne extérieure de la servitude T5. Si vous désirez récupérer les données SIG pour prise en compte dans vos schémas et plans, je vous invite à vous rapprocher du service géomatique du SN/A à l'adresse suivante : snia-geomatique-bf@aviation-civite.gouv.fr. Les servitudes T4 et T7 ne se représentent pas sur le plan des servitudes. Toutefois, elles peuvent, par exemple, apparaître dans la légende du plan comme suit: T4-Servitude de balisage (s'applique sur le même périmètre que la T5) T7 - servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières</p>	<p>La liste des SUP est corrigée en conséquence et les annexes complétées.</p> <p>Le plan des SUP est actualisé en conséquence</p>
<p>CNPF 18/09/2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rapport de présentation p 90 : « Le défrichement se distingue de la coupe rase et du débroussaillage de par sa définition apportée par le Code Forestier. Elle désigne la destruction totale ou partielle d'un peuplement forestier dans le but d'en changer la destination (article L311-1) ». L'article L311-1 du Code Forestier a été abrogé le 1^{er} juillet 2012. Les articles en vigueur sont le L341-1 et suivants du Code Forestier. Nous recommandons de modifier les références de l'article. - Rapport de présentation p 90 : « La coupe rase peut également solliciter une autorisation administrative, pour /es boisements placés sous le Régime d'Autorisation Administrative de Coupe ». Lorsqu'une propriété est placée sous Régime d'Autorisation Administrative de Coupe, toute coupe est soumise à autorisation, pas uniquement les coupes rases. Je recommande de modifier la phrase. - Rapport de présentation p 333 : « L'étude fait apparaître la problématique d'une certaine abondance d'espèces invasives et potentiellement perturbatrices du milieu naturel. Il s'agit de la Verveine, du Robinier faux-acacia, de la Vergerette du Canada, de l'Érable negundo ou encore de la Stramoine. Cette végétation invasive est typique des milieux rudéralisés. Elle est particulièrement présente sur le site n° 2 (le bourg) ». Le Robinier n'est pas une espèce invasive. Vous trouvez joint à ce courrier la liste de l'Union Européenne des espèces exotiques envahissantes datant du 25 juillet 2019 et le robinier n'en fait pas partie. Je recommande de supprimer le robinier de la liste des espèces invasives. - Règlement p 24 : Nous avons constaté que l'emprise au sol pour les constructions à destination forestière en zone N est limitée à 50 m². Cette règle est trop restrictive. Nous recommandons de revoir la limite de volumétrie en inscrivant une limite qui ne soit pas un frein à leur implantation. En effet, d'après « l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » la définition de la sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. En conséquence et dans la limite de nos compétences propres, nous émettons un avis favorable (sous réserve des modifications proposées ci-dessus) 	<p>Le Rapport de Présentation est modifié en conséquence</p> <p>Le Rapport de Présentation est modifié en conséquence</p> <p>Le Rapport de Présentation est modifié en conséquence</p> <p>La commune n'a jamais reçu de projet de ce type jusqu'à présent. Il s'agit en outre de ne pas proposer au sein du PLU des règles contradictoire avec la volonté de protection des espaces naturels. Le cas échéant, un secteur spécifique pourrait être défini par le biais d'une modification du PLU.</p>
<p>Eau 17 23/10/2019</p>	<p>Rapport de présentation - Paragraphe 4.3.7. Réseaux publics (page 198) :</p> <p><i>Il est indiqué que "la grande majorité de la commune est dotée d'un assainissement non collectif Néanmoins, l'urbanisation s'est opérée sur beaucoup de villages et hameaux non équipé; le PLU devra veiller à ne pas accentuer cette situation néfaste pour la qualité des eaux de la commune". Cette remarque sous-entend que l'assainissement non collectif serait néfaste à la qualité des eaux. Or les constructions récentes sont équipées avec des techniques d'assainissement individuel contrôlées conformes à 98 % par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Il convient donc de corriger ce paragraphe en précisant que "le PLU devra veiller à ne pas accentuer cette situation en privilégiant l'urbanisation des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif afin d'optimiser et rentabiliser le réseau public d'assainissement collectif".</i></p> <p>La carte de zonage d'assainissement approuvée après enquête publique par le conseil municipal de St André de Lidon devrait apparaître dans les annexes sanitaires.</p> <p>FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des modifications suggérées ci-dessus</p>	<p>Le Rapport de Présentation est modifié en conséquence</p> <p>La carte du zonage d'assainissement est ajoutée au dossier en annexe sanitaire</p>

**Disposition QMT-9: Compléter les inventaires de zones humides
Pas d'inventaire complémentaire réalisé ou projeté.**

Disposition QM3- 2 : Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme
L'intégration des zones humides dans l'ensemble des documents constitutifs du PLU est excellente.

Disposition QM2- 3: Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme
Le traitement du sujet des ripisylves est satisfaisant.

Disposition QE3- Z : inscrire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme
Les éléments du bocage n'ont pas fait l'objet d'un traitement à part entière dans les documents de ce PLU. Leur intégration partielle est parfaite.



Disposition GQ6-4 : Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie
La réutilisation des eaux de pluie n'est pas envisagée dans les documents du PLU. Cette absence

Dont acte

Dont acte

Dont acte

Le Plan de Zonage est compléter en conséquence

	<p>d'incitation conduit à considérer comme insuffisant le traitement de ce sujet.</p> <p>Disposition GQ3-3 : Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'alimentation en eau potable. Considérant la pression modérée sur la ressource et la faible variation saisonnière de population, la prise en compte de cette disposition est satisfaisante.</p> <p>Disposition GII-1 : Préserver les zones d'expansion de crues dans les documents d'urbanisme La préservation des zones d'expansion de crues est traitée de façon satisfaisante</p> <p>En l'état de sa rédaction le PLU de Saint André de Lidon est compatible avec le SAGE. Il convient de souligner l'excellente intégration des zones humides dans l'ensemble des documents de ce PLU. Bien que correcte, l'intégration des éléments du bocage pourrait être améliorée. Enfin, la principale réserve pouvant être émise repose sur l'absence d'incitation à la réutilisation des eaux de pluie dans les constructions nouvelles.</p>	<p>Cette thématique n'est pas déterminante au regard de ses effets en milieu rurale</p> <p>Dont acte</p> <p>Dont acte</p> <p>Dont acte</p>
<p>Chambre d'agriculture 07/10/2019</p>	<p>Nous n'avons pas de remarque concernant le diagnostic agricole qui relève l'ensemble des exploitations et leurs projets pour certaines d'entre elles. Cependant nous souhaitons attirer votre attention sur les points suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Sur le plan du zonage trois bâtiments agricoles sont identifiés en zone UA au niveau du bourg. Nous pensons que le positionnement en zone agricole est possible pour deux bâtiments. 2) Sur le plan de la consommation foncière nous notons la particularité de votre commune qui a connu un développement important ces dernières années avec 48 constructions dénombrées (achevées ou en cours) depuis la date exécutoire du SCOT du 6 Aout 2017. Ce développement doit être pris en compte dans la consommation foncière de votre PLU, il est évalué à 2 ha 80 en extension urbaine. Compte tenu de cet élément le choix a été de pas envisager de secteur AU. Nous nous étonnons cependant qu'au sud du « Chaillaud » un périmètre important de l'ordre de 2 ha soit identifié en zone Ub alors que ce secteur est considéré hors de l'enveloppe urbaine actuelle. Nous considérons donc ce secteur comme de l'extension urbaine au regard de votre diagnostic. Par ailleurs, dans le contexte actuel des débats sur la protection des riverains à proximité de l'activité agricole, nous souhaitons voir apparaître dans tout projet de développement de l'urbanisation les aménagements nécessaires à la cohabitation des habitations et de l'agriculture. Ces mesures sont inscrites dans la Charte départementale « Agriculture, urbanisme et territoire » et semblent plus que jamais indispensables. Elles doivent être intégrées dans les extensions de la zone urbanisée. 3) Nous avons identifié 6 changements de destination sur des sites d'exploitations agricoles notamment dans les villages suivant : « Chez Mathay », « Chez Gouineau », « La Garinelle », « Chez Pinaud des Bois », « La Croix». La proximité des bâtiments d'exploitation est de nature à engendrer des conflits d'usage, il nous semble donc important d'éviter ces confrontations. 4) Nous ne comprenons pas le classement en secteur Ap de la zone au sud de la commune qui représente une entité agricole considérable et ne répond pas aux éléments de justification réglementaire page 262 du rapport de présentation qui cible essentiellement les coupures d'urbanisation et les franges urbaines. <p>Au vu de l'ensemble de ces éléments nous émettons un avis défavorable au projet dans l'attente de la prise en compte des remarques précisées ci-dessus.</p>	<p>Dont acte</p> <p>Les deux bâtiments agricoles situés en zone Ua, le 1er est un bâtiment en pierre qui jouxte un ancien bâtiment agricole qui a été réhabilité en logement et le 2eme est un bâtiment en tôle. Nous proposons de conserver ces deux bâtiments en zone Ua car ces bâtiments ne sont pas des sièges d'exploitation et ne sont utilisés que pour le stockage agricole, et aussi pour permettre au propriétaire de pouvoir réhabiliter le bâtiment en pierre en logement et pour le bâtiment en tôle pouvoir le démonter afin d'y implanter une habitation sachant que les deux terrains jouxtent des habitations et se situent dans le bourg de la Commune</p> <p>Concernant la consommation foncière au sud du village du Chaillaud, ce secteur a été réduit et que partiellement conservé par la commune en zone Ub car l'ensemble des parcelles fait l'objet d'autorisations d'urbanisme récentes (DP division et Permis d'aménager). De plus au SUD de ces terrains se situent la voie de chemin de fer qui permet de séparer les habitations et les activités agricoles. Sur la partie EST des terrains concernés la mise en place d'une frange paysagère est envisagée sur les jardins des habitations situés en zone A afin de délimiter la zone urbaine de la zone agricole. Le plan de zonage est donc modifié avec l'ajout d'une trame espace à planter</p> <p>Concernant les changements de destination sur la commune, afin d'expliquer et de justifier les sites choisis, le rapport de présentation est complété en conséquence. En outre, le règlement est complété avec la mention suivante : « les changements de destination ne devront pas compromettre l'activité agricole et/ ou la qualité paysagère du site ».</p> <p>Il est possible de modifier ce classement AP en A de la zone au SUD de la commune. Le plan de zonage est modifié en conséquence.</p>
<p>CCI mail du 01/10/2019</p>	<p>Après examen des éléments du projet, la CCI Rochefort et Saintonge n'émet pas de remarque particulière sur ce dossier.</p>	<p>Dont acte</p>
<p>Centre de ressources espèces exotiques envahissantes</p>	<p>Communique une liste des espèces exotiques envahissantes</p>	<p>Dont acte</p>
<p>Chambre de Métiers</p>	<p>Nous n'avons pas d'observation particulière à formuler dans la mesure où l'activité artisanale est préservée</p>	<p>Dont acte</p>

<p>et de l'Artisanat de Charente-Maritime 13/08/2019</p>	<p>dans la commune notamment au travers des entreprises:</p>	
<p>CAUE 28/08/2019</p>	<p>Nos différents échanges lors des réunions de travail ont permis la prise en compte d'observations ou recommandations, le CAUE étant là avant tout pour apporter son regard d'expert et accompagner la commune dans ses choix.</p>	<p>Dont acte</p>
<p>Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane 25/10/2019</p>	<p>Le Bureau Syndical après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents, souligne la qualité du travail de la commune, notamment ses objectifs de réduction de la consommation d'espace et émet un avis favorable sans réserve assorti de recommandations portant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La recherche d'une plus-value qualitative au projet de PLU, concernant: La création d'une OAP relative au terrain qui relie le bourg et ses villages au nord, qui constitue un espace à enjeux forts et multiples (mobilités, paysage, entrée de bourg, trame verte et bleue ...). <p>Au-delà d'une telle OAP, l'intégration d'une démarche paysagère au sein du document, qui permettrait de retranscrire de manière opérationnelle les objectifs qualitatifs du PLU, particulièrement sur certains espaces à aménager: entrées de ville, espaces aux abords des éléments de patrimoine, franges/lisières urbaines, voiries et mobilités douces, trame verte et bleue, etc.</p> <p>Un questionnement relatif à la place et aux capacités d'accueil et de développement économique de la commune, à mettre en relation avec la répartition des réserves foncières prévues par le SCoT pour les communes rurales de la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole. Au vu de la situation géographique de la commune, l'EPCI pourrait en effet lui attribuer une partie de ses réserves.</p>	<p>La commune souhaite conduire une réflexion spécifique à ce sujet afin de cerner plus précisément les emprises foncières réellement mobilisables et disponibles pour le projet. En outre, le devenir du terrain de loisir repose essentiellement sur le mode de gestion. Cette dimension n'est pas expressément prise en compte par les outils proposés par le PLU.</p> <p>Concernant les autorisations de construire d'ores et déjà délivrées à ce jour, il est ajouté sur le document graphique une frange de plantation sur les fond de parcelles qui se trouve à cheval sur la zone U et la zone A. Le plan de zonage est modifié en conséquence.</p> <p>Dont acte</p>
<p>Avis du syndicat mixte de Pays de Saintonge Romane au titre du SCoT,</p>	<p>PLU qualitatif avec des objectifs ambitieux de réduction de la consommation de l'espace (pas de zone AU et 2 à 3 constructions par an pour les 10 prochaines années) ;</p> <p>Bonne prise en compte des orientations et objectifs du SCoT en termes de valorisation du patrimoine naturel et matériel ;</p> <p>Quid des limites de la capacité de la STEP, qui risquent d'être atteintes dans les 10 années à venir ? Le rééchelonnement/moratoire permet également ici de préserver les capacités d'accueil de la commune.</p> <p>Le terrain qui relie le bourg et ses villages au nord constitue un espace à enjeux forts et multiples (mobilités, paysage, entrée de bourg, trame verte et bleue...) sur lequel il serait intéressant d'envisager une OAP.</p> <p>Au-delà d'une telle OAP, les objectifs qualitatifs du PLU pourraient s'appuyer sur une démarche paysagère, particulièrement sur certains espaces à aménager : entrées de ville, espaces aux abords des éléments de patrimoine, franges/lisières urbaines...</p>	<p>Dont acte</p> <p>Dont acte</p> <p>Une capacité résiduelle malgré tout non atteinte à travers les objectifs du PLU</p> <p>La commune souhaite conduire une réflexion spécifique à ce sujet afin de cerner plus précisément les emprises foncières réellement mobilisables et disponibles pour le projet. En outre, le devenir du terrain de loisir repose essentiellement sur le mode de gestion. Cette dimension n'est pas expressément prise en compte par les outils proposés par le PLU.</p> <p>Dont acte</p>

3. Analyse du rapport d'enquête publique

REQUETE	CONTENU DE LA REQUETE	REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	REPONSE DE LA COMMISSION URBANISME
Les observations écrites déposées en mairie et recueillies dans le cadre de l'enquête publique			
N°1 M. SEGUIN Guy 10, route d'Epargnes La Merletterie 17260 St André de Lidon	<i>Sollicitent une modification de zonage concernant la parcelle cadastrée F n° 1078 afin de pouvoir rénover des bâtiments agricoles, étant depuis peu en retraite, ils souhaiteraient réhabiliter les bâtiments existants en changeant la destination.</i>	<i>Avis favorable : En ce qui concerne leur demande, il ne peut y avoir de modification de zonage mais cependant il peut y avoir un changement de destination des constructions au titre de l'article L151.11 du Code de l'Urbanisme, en local d'hébergement touristique sous réserve du strict respect de la réglementation en vigueur applicable à la zone.</i>	Avis favorable Il s'agit de permettre le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole situé en limite Sud du hameau. Le plan de zonage est modifié en conséquence avec l'ajout d'un repérage de la construction concernée par cette demande. L'absence d'exploitation agricole dans son environnement immédiat permet de garantir l'absence d'incompatibilité.
N°2 M. DUFFEAU Franck 4, rue des Clémenceaux 17260 St André de Lidon	<i>Sollicite que ses terrains cadastrés C 11° 47 -11° 2832 -11° 2934 soient de nouveau inscrits en zone constructible afin de se servir du produit de la vente pour payer la succession de son épouse décédée alors qu'il était en activité.</i>	<i>Avis défavorable : Le terrain sollicité par Mr DUFFEAU se situe maintenant en zone agricole(A) ou seules sont autorisées les constructions à destination de l'exploitation agricole (logement, abris du matériel des animaux ou des récoltes. Mr Duffeau aurait été avisé de faire le nécessaire alors que son terrain sur l'ancien document élaboré en 2005 était situé en zone constructible. Il lui faudra attendre la prochaine révision du PLU en lui souhaitant que ses terrains repassent constructibles</i>	Avis défavorable Il s'agit d'un terrain en retrait des espaces urbains
N°3 Me Bénédicte VOELTZEL, 146, av du Mal De Lattre de Tassigny 92260 LES LILAS	<i>En qualité de gérant du GFA de la POUADE, sollicite la modification d'implantation de la zone « Uxa » sur les parcelles lui appartenant. A cet effet, il a remis au commissaire enquêteur un courrier motivant sa demande accompagnée de deux plans.</i>	<i>Avis défavorable : La parcelle décrite par Me Voeltzel se situe sur le nouveau PLU en zone A qui a pour vocation d'espace à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'ancien PLU qui date de 2005 a laissé le temps nécessaire pour que des dispositions soient prises afin d'envisager un projet de construction en temps et en heure. D'autre part les administrés ont été avisés par les services municipaux d'un prochain changement sur le nouveau PLU afin qu'ils puissent anticiper ce changement.</i>	Avis défavorable Il s'agit d'un terrain en retrait des espaces urbains
N°4 Mr. Michel COUTY, 12 rue Gustave Courbet 17100 SAINTES	<i>Sollicite que sa parcelle de terrain sise route de Mortagne lieu-dit Le Petit Bois, section B n ° 268, repasse constructible sur le nouveau PLU. Il conteste le refus de son dernier certificat d'urbanisme en date du 12 juin 2018 « point d'eau incendie le plus proche de la parcelle se situe à une distance supérieure à 400 mètres au prétexte que des maisons récentes ont été construites aux abords de son terrain et vu son état de santé et ses revenus modestes, qu'il envisage de vendre son terrain afin d'aménager sa maison pour pouvoir rester chez lui malgré ses handicaps.</i>	<i>Avis défavorable : La parcelle sollicitée se situe en zone « N » naturelle et forestière comportant des espaces boisés et classés. Depuis le précédent PLU qui date de 2005, Mr Couty a eu le temps nécessaire afin d'envisager un projet sur cette parcelle, projet qu'il a concrétisé puisqu'il a effectué une demande de certificat d'urbanisme opérationnel en avril 2018, demande qui s'est vu refusée au motif: « La défense incendie publique à proximité du projet ne pouvant être assurée, (point d'eau incendie situé à une distance de plus de 400 mètres), le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Toute construction nouvelle doit répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'incendie en vigueur; ce qui ne semblait pas le cas. Le nouveau projet de PLU, en classant la zone en « N » espace boisé et classé, coupe court à toute demande puisqu'aucune construction n'est envisageable, les sols ayant vocation d'espaces à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et paysagers. Toute construction nouvelle doit répondre au règlement.</i>	Avis défavorable Il s'agit d'un terrain en retrait des espaces urbains

<p>N°5 Mr Pascal NOUGE, 8 rue chez Coicaud 17260 St André de Lidon,</p>	<p><i>Demande la modification de zonage de sa parcelle cadastrée 11° C 2794 car sur le nouveau PLU, elle n'est plus constructible. Etant en retraite, il aurait souhaité faire construire une petite maison sur cette parcelle.</i></p>	<p><i>Avis défavorable :</i> Le terrain de M. Nougé, précédemment situé en zone constructible d'après le PLU de 2005, se positionne actuellement en zone « A » où seul sont autorisées les exploitations agricoles et forestières. Il s'agit d'espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sa demande de changement de classification de zonage ne peut être prise en compte. Mr Nougé aurait dû faire le nécessaire depuis 2005 avant le changement d'affectation de la zone.</p>	<p>Avis défavorable Il s'agit d'un terrain en retrait des espaces urbains</p>
<p>N°6 Me Anny GUILLOT, Mr Gilbert GUILLOT 2, rue du Marais 17260 St André de Lidon, Mr Xavier GUILLOT Chez Segueineau 17260 Cravans</p>	<p><i>Sollicitent que :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - la parcelle au lieu-dit Grand Lopin section B 11° 5 repasse constructible, un projet de mise en vente a vu le jour depuis peu ... - les parcelles sises a « La Martinière » section B 11 1057, n° 1063, n° 1068 pour partie, 11°63, 11° 61, 11° 1104 et 11° 1103 repassent également constructibles se positionnant sur le nouveau PLU en zone« A » pour la première et zone« N » pour les suivantes. 	<p><i>Avis défavorable :En ce qui concerne la parcelle sise lieu-dit Grand Lopin, il est répondu comme à Me Voeltzel : Cette parcelle qui jouxte celle de Voeltzel se situe sur le nouveau PLU en zone A qui a pour vocation d'espace à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</i></p> <p><i>L'ancien PLU qui date de 2005 a laissé le temps nécessaire pour que des dispositions soient prises afin d'envisager un projet de construction en temps et en heure. D'autre part les administrés ont été avisés par les services municipaux d'un prochain changement sur le nouveau PLU afin qu'ils puissent anticiper ce changement.</i></p> <p><i>Concernant les autres parcelles, celle-ci se situe en zone« N » qui a pour vocation d'être protégé en raison de la qualité des milieux naturels et paysagers, ainsi que de l'exploitation de la forêt et de la nécessité de prévenir certains risques.</i></p> <p><i>Depuis l'ancien PLU, les orientations nationales en matière d'urbanisme ont significativement évolué, en particulier vers une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses composantes et vers un développement privilégiant le renforcement des espaces urbanisés à la consommation des terres agricoles et naturelles. Le PLU prend en considération la loi du 03 aout 2009 dite« loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement» ainsi que la loi du 12 juillet 2010 dite« engagement national pour l'environnement»</i></p> <p><i>Le PLU se réfère à certains documents-cadre supra communaux en matière d'urbanisme et de politique de l'habitat dont: Le schéma de cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Saintonge Romane approuvé par deux décisions en 2016 et 2017.</i></p> <p><i>Il est à noter que les administrés ont été avisés par les services municipaux d'un prochain changement sur le nouveau PLU afin qu'ils puissent anticiper ce changement.</i></p> <p><i>Si rancœur et discrimination de la part de certains élus de la commune en charge de l'élaboration du PLU sont ressenties par Mr GUILLOT, à lui d'en faire part aux intéressés, ces observations ne concernant pas l'enquête le Commissaire Enquêteur n'a pas à en être destinataire. Il appartient aux personnes concernées d'en prendre connaissance et d'y donner la suite qu'elles comportent.</i></p>	<p>Avis défavorable Il s'agit d'un terrain en retrait des espaces urbains</p>
<p>N°7 Mairie de Saint André de Lidon,</p>	<p>Observations concernant des modifications mineures relatives au règlement du PLU et qui amènent quelques précisions concernant l'alignement des façades, la teinte des revêtements, les matériaux employés sur les extensions, la hauteur des clôtures, ainsi que des précisions sur certains articles concernant les zones.</p>	<p><i>Avis favorable :</i> Ces observations mineures ne sont que des précisions sur certains articles et ne remettent pas en cause les orientations générales du projet définies au rapport de présentation.</p>	<p>Avis favorable Le règlement est adapté en conséquence. Il s'agit d'ajouts relatifs à des précisions techniques qui ont vocation à faciliter l'instruction des futurs permis de construire.</p>

Les observations recueillies sur le site internet de la commune			
<p>N° 1- Me Estelle STEFFEN 12 rue de la Motte 17260 St André de Lidon,</p>	<p><i>Propriétaire avec ses enfants, Lorinne, Florent et Quentin des terrains situés 12 rue de la Motte à St André de Lidon, s'oppose au passage de ceux-ci de zone constructible en zone non constructible «A». Elle envisage un projet de construction pour chaque enfant, sur chaque terrain. Elle accepterait éventuellement de passer en zone de loisir afin d'y réaliser un camping; qui ne serait pas concurrent au camping existant mais qui aurait un concept thématique novateur jamais vu auparavant. Ce qu'elle veut c'est que ce terrain qu'elle indique avoir acquis en 2005 pour y avoir une activité économique puisse être aménagé pour y faire des gîtes en y construisant des maisons puisqu'elle l'avait acquis en zone« UB » pour y faire un camping.</i></p>	<p>Avis défavorable : Depuis 2005 date de l'achat de Me Steffen et de l'élaboration du PLU, celle-ci a eu le temps nécessaire afin d'envisager tout projet sur ses terrains. La révision du PLU envisagée n'a pas pris les administrés au dépourvu car ils ont été avisés et conviés à des réunions publiques afin d'exposer leurs doléances. En ce qui concerne le passage des terrains en zone de loisirs, bien qu'il en existe un sur le territoire de la commune, si tel avait été le souhait, pourquoi ne pas avoir présenté un projet lors des réunions préparatoires. Actuellement sur la zone « A » sont interdits les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (mobil home, caravanes ..) Seules les constructions identifiées au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme peuvent changer de destination en habitations ou en local d'hébergement touristique, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. En ce qui concerne les remarques qu'elle émet envers le Maire de la commune, à elle d'en faire part à l'intéressé, ces observations ne concernent pas l'enquête et le Commissaire Enquêteur n'a pas à en être destinataire. Il appartient aux personnes concernées d'en prendre connaissance et d'y donner la suite qu'elles comportent</p>	<p>Avis défavorable Il s'agit d'un terrain en retrait des espaces urbains</p>
Les observations recueillies sur le registre d'Enquête Publique			
<p>N°1- Me et Mr Anthony et Clémentine MILLIEROUX 1 rue chez Gouineau 17260 St André de Lidon</p>	<p><i>Envisagent de construire un hangar de 200 m2 à des fins professionnelles puisque possédant une entreprise de terrassement, sur des parcelles leur appartenant et jouxtant leur domicile, parcelles 11° 2819 et 2822 situées au Pérat rue Chez Gouin eau et ce pour des raisons pratiques, de surveillance et financières, le siège social étant établi à leur domicile et vu l'évolution favorable de l'entreprise qui est maintenant équipée de matériels plus 2 mini pelles, un camion poids lourd qui nécessitent d'être stockés à l'abri en toute sécurité. De plus, afin de réaliser ce projet Me et Mr Millieroux implanteront une réserve incendie qui permettra de sécuriser le hameau.</i></p>	<p>Avis favorable sous réserve du positionnement de la CDCEA : Des engagements ayant été pris et la construction envisagée confortera le bâti des lieux, et permettra le maintien sur la commune d'une activité. Il peut être envisagé la possibilité de création d'un STE CAL mais seulement à titre exceptionnel après avis de la CDCEA Selon l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, alinéa 6 il est indiqué : A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés Des constructions ... Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire. De plus, Me et Mr Millieroux s'engagent à créer une réserve d'incendie qui pourrait être profitable pour le hameau.</p>	<p>Avis favorable Le projet vise à conforter et ainsi pérenniser une entreprise artisanale locale. Il s'agit d'une activité économique existante. La définition d'un STECAL doit permettre d'accompagner son évolution dans les limites d'une emprise stricte. Ainsi un secteur Ax est créé d'une surface inférieure à 550m² . Il s'accompagne d'un règlement qui limite l'emprise au sol des constructions à 300 m² au total et les hauteurs à 6 mètres mesurés à l'égout du toit (dans un souci d'intégration paysagère, la règle reste inférieure à celle des bâtiments agricoles de la zone A (limités à 9 mètres), le STECAL étant placé à la rencontre des zones A et N ainsi que dans la proximité d'un ancien hameau dont le bâti présente une hauteur limitée.</p>

Les conclusions du commissaire enquêteur :

Le commissaire Enquêteur émet **UN AVIS FAVORABLE** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT ANDRE DE LIDON tel qu'il est défini au rapport de présentation, au règlement et sur les documents graphiques joints au dossier assorti des RECOMMANDATIONS suivantes:

- Les observations émises par les personnes publiques associées qui souhaitent quelques ajustements seront étudiées avec attention avant d'être prises en compte dans le dossier
- Que les avis que j'ai émis sur chacune des observations soient étudiés afin que le dossier soit modifié avant approbation par le Conseil Municipal.

4. Bilan générale des évolutions apportées au dossier de PLU :

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'Enquête Publique, le projet de PLU a donné lieu à des ajustements et des compléments principalement en vue d'en garantir une plus grande sûreté juridique et d'en améliorer la qualité.

Suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique plusieurs pièces du dossier de PLU ont été modifiées en vue de son approbation. Ainsi, le rapport de présentation s'est vu complété et corrigé sur certains aspects techniques.

En outre, les suites favorables données par la collectivité à certaines requêtes émises par les administrés n'ont toutefois pas engendrées d'augmentation de la zone U.

Ainsi, les modifications du plan de zonage ne permettent pas de nouvelles constructions à usage d'habitation mais visent à faciliter le réinvestissement urbain. Le projet n'a donc pas subi de modifications susceptibles de remettre en cause son économie générale et peut être approuvé en l'état.