

**enquetepubliqueplu**

---

**De:** Jean-Paul MESMANN <jean.paul.mesmann@gmail.com>  
**Envoyé:** vendredi 29 novembre 2019 09:51  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Cc:** François MESMANN  
**Objet:** Suite à l'avis d'enquête publique sur le PLU  
**Pièces jointes:** Lettre au Commissaire Enquêteur.pdf; Recours administratif 01.10.19.pdf

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous trouverez en pièce jointe un document contenant nos observations sur le projet de PLU, ainsi qu'une copie du recours gracieux envoyé à la mairie en octobre 2019.

Je vous remercie d'accuser réception de mon courrier électronique.

Meilleures salutations.

Jean-Paul MESMANN  
(pour l'indivision François et Jean-Paul MESMANN)



Division MESMANN  
François MESMANN : 20 rue des Piffrieres,  
17920 BREUILLET (05 46 22 11 64)  
Jean-Paul MESMANN : 1 rue de la Boucle,  
57070 Saint Julien Les Metz (06 82 97 02 45)

Monsieur Guy BONNIN  
Mairie de Breuillet  
28 rue du Centre  
17920 BREUILLET

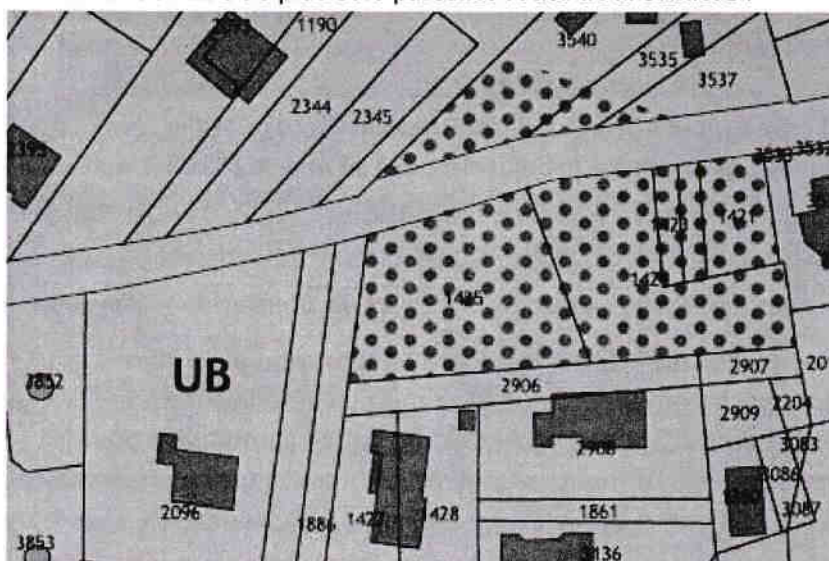


Breuillet, le 29 novembre 2019

Monsieur le Commissaire Enquêteur,  
Vous trouverez ci-dessous nos observations concernant le PLU de la commune de Breuillet.

### 1) Insincérité du PLU.

Classement en EBC de plusieurs parcelles route de la Sablière :



Le classement EBC de toutes les parcelles ne consiste en final qu'au classement en EBC de la parcelle 1425.  
En effet, les parcelles 5340, 3535 et 3537 sont déjà construites.

Et cerise sur le gâteau, pour justifier un permis de construire, la mairie de Breuillet n'hésite pas à écrire (extrait de courrier du 29 octobre 2019) :

- Le 2<sup>eme</sup> permis n°01706419N0054 se trouvant sur les parcelles E1422-1424 a été délivré après une division parcellaire en vue de construire, autorisée le 28.01.2019 soit avant la date du débat du PADD.

Il est déclaré dans le PLU :

*La municipalité entend initier une démarche d'aménagement qualitative sur les futurs secteurs de développement.*

*Les actions arrêtées sur ces thèmes se traduisent par :*

*Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) des ensembles forestiers et des haies les plus intéressants et les plus significatifs du point de vue du fonctionnement écologique*

En résumé, la municipalité a attendu le 7/2/19, soit moins de 10 jours après l'autorisation du 28/1/19 de division en vue de construire, pour débattre du PADD et a classé en EBC une zone parcellaire qui au final ne se résume qu'à une seule parcelle (qui en aucun cas ne saurait constituer un " ensemble forestier significatif au niveau écologique ").

Après le 28/1/19, la municipalité était parfaitement informée de la volonté de construire des propriétaires des parcelles E1422-1424 (dixit l'extrait de courrier précédent) et a cependant classé fictivement en EBC ces parcelles.

Pour information, notre parcelle a fait état de compromis de vente avec 2 acheteurs et une division parcellaire en vue de construire a été tacitement autorisée le 3 mai 2019, donc bien avant la publication du projet de PLU, autorisation frappée par la suite d'un sursis à statuer. La perte financière résultant de cette décision est très importante pour nous.

On peut ajouter aussi :

- Que le classement en Espace Boisé Classé doit être justifié dans le PLU (page 137 rapport de présentation PLU tome 1). Or aucun dossier de présentation à la CDNPS n'est annexé au PLU dans les documents consultables sur Internet, qui d'après l'avis d'enquête publique devraient être exhaustifs.
- Qu'on ne trouve pas trace non plus de l'avis favorable de la CDNPS, pourtant obligatoire faute de rendre le classement **illégal**.
- Que la surface et la qualité du boisement ne paraissent pas remarquables. Elles sont encore moins une limite naturelle de l'urbanisation.
- Que la parcelle E1425 est **majoritairement constituée de taillis**.
- Qu'aucun sursis à statuer n'a été opposé à la demande de permis de construire sur les parcelles E 1422-E 1424 (demande présentée en juillet 2019, donc après la présentation du projet de PLU) **mais** qu'un sursis à statuer a été opposé à une demande de permis de construire sur la parcelle E 1425.

Pour mémoire, le classement en EBC ne s'accompagne d'aucune indemnité pour le propriétaire, en application du principe de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme posé à l'article L. 105-1 du Code de l'urbanisme. Certains juristes déclarent que « Compte tenu de la lourdeur de ses effets, il est probable que ce régime puisse être déclaré dans certains cas comme portant atteinte au Protocole n°1 de la Convention européenne des droits de l'homme ».

En conclusion, nous pensons donc que la présentation du PLU est **insincère** (élaboration d'un plan contenant des éléments mensongers, éléments parfaitement connus de la municipalité avant même la présentation du PADD), ceci n'ayant sans doute comme but que d'obtenir des ratios admissibles pour le PLU (nous n'osons imaginer un motif discriminatoire).

Annexe à notre point de vue :

- La parcelle E 2096 (située de l'autre côté de l'allée jouxtant la parcelle E1425) présente le même type de boisement que les parcelles 3535, 3537, 3540 et n'a pas été classée en EBC.



Photo de E2096

- N'ayant pas trouvé de dossier CDNPS, nous constatons que l'ensemble des zones classées en EBC paraissent relever de l'arbitraire absolu et les choix ne sont aucunement argumentés.
- Il existe dans Breuillet des espaces boisés avec de nombreux arbres (bien plus que la parcelle E1425 majoritairement occupée par des taillis) qui n'ont pas été classés en EBC.
- Un exemple, situé rue de l'Église (photo Google Earth), parcelles D 2813 et D 2814.

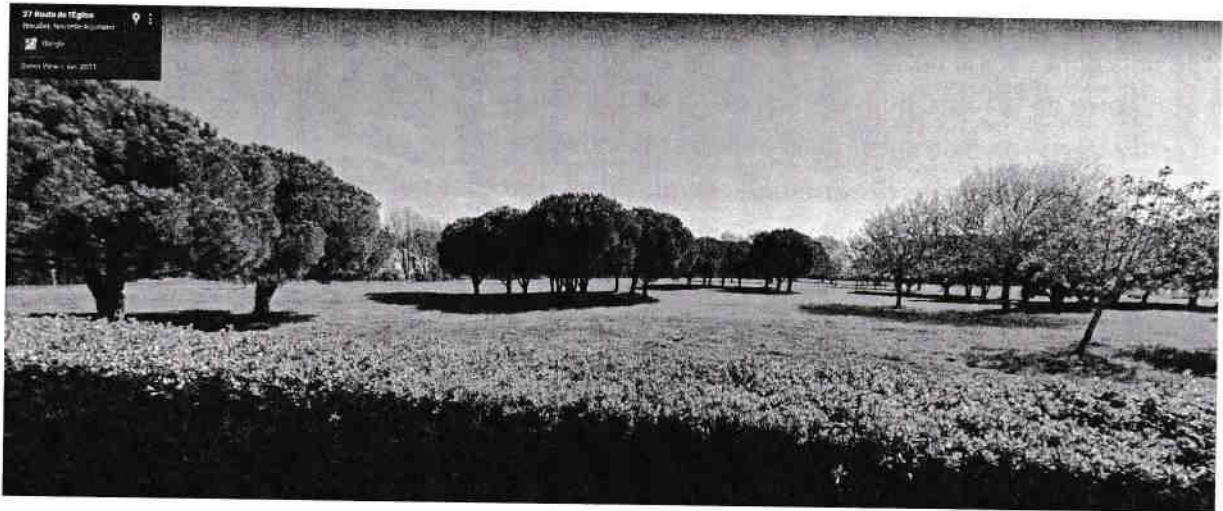


Photo de D2814

**Pour finir, un recours gracieux a été envoyé à la mairie de Breuillet début octobre. Vous trouverez dans les pièces jointes ce recours (à noter qu'une erreur s'est produite et qu'il ne faut tenir compte des passages concernant le permis de construire sur les parcelles 3537 à 3540). Ce recours a été rejeté.**

## 2) Densification urbaine.

Les dernières lois d'urbanisme incitent les municipalités à augmenter la densification urbaine. À ce titre, nous nous étonnons que les parcelles D 2977, D 2588, D 2827 ainsi qu'une bande de la parcelle D1028 (dont le numéro a été bizarrement supprimé du plan PLU) puissent être classées en zone agricole, alors qu'elles n'ont plus rien d'agricole depuis des décennies (parcelles trop petites ou enclavées). Un PLU ne doit pas favoriser une personne (même morale, en l'occurrence la commune) vis-à-vis d'une autre. Le classement de ces parcelles en zone agricole (qui ne reflète aucune réalité) semble n'avoir été fait que pour permettre l'expropriation à vil prix dans une opération future d'urbanisation. Ceci nous semble tout à fait injustifié.

Concernant aussi ce sujet de la densification urbaine, nous ne comprenons pas le classement en zone agricole des parcelles D2813 et D2814, situées le long d'une route viabilisée (eau, électricité, évacuation des eaux usées) et en face du centre bourg de Breuillet (classé en UA).

En effet, il est difficilement admissible, pour des propriétaires, de voir leurs parcelles classées en zone AU (zone AU 11 et 12 avec programmation urbaine) alors que les parcelles mitoyennes, dont la viabilisation serait sans doute encore plus aisée, car en bordure de route, sont purement et simplement oubliées de la programmation urbaine et laissées en zone agricole (alors qu'elles ne sont pas cultivées, cf photo précédente). Nous n'osons penser que ce classement discriminatoire ne cherche qu'à protéger l'environnement « privilégié » du propriétaire (cf photo précédente).

### 3) Densification urbaine de la zone du Montil.

Avant tout, il est communément admis d'appeler « dent creuse » une parcelle vierge, d'une superficie relativement modeste, entourée de constructions sur ses côtés.

La loi ELAN (loi du 23 novembre 2018) a considérablement modifié par les articles L. 121-3 et L. 121-8 du Code de l'urbanisme et ouvert la possibilité de combler les dents creuses hors agglomération ou village.

L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, c'est-à-dire la dispersion anarchique des constructions dans le paysage. L'assouplissement de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme par la loi ELAN se situe donc dans le prolongement de l'esprit de cette disposition.

De part et d'autre de la route du Montil, il existe un secteur très urbanisé (plusieurs dizaines d'habitations), lieu-dit Terrier Vert, Terre de chez Gilles et autres lieux-dits.

Dans ce secteur, nous sommes propriétaires de plusieurs parcelles qui ont obtenu leur certificat d'urbanisme et ont été viabilisées (plusieurs milliers d'euros d'investissement pour les raccordements eau, électricité et eaux usées) après l'obtention du certificat d'urbanisme.

Les certificats d'urbanisme ayant été annulés plusieurs mois plus tard sous motif de l'article L.121 (de l'époque) qui lui-même a fortement évolué, nous demandons que les parcelles ZI 167, ZI 173, ZI 172, ZI 171, ZI 170, ZI 180, ZI179 redeviennent constructibles (nota bene : numéros de parcelles du cadastre, et non pas du plan de PLU). Il est à noter qu'à l'époque, nous n'avions pas demandé d'indemnisation à la mairie, alors qu'il est vraisemblable qu'elle nous aurait été accordée si nous l'avions sollicitée (le retrait du certificat d'urbanisme résultant d'une erreur de la mairie, dixit le préfet).

Le PLU classe nos parcelles en zone naturelle (comment une zone fortement urbanisée peut être elle classée en zone naturelle ?), alors que l'objectif de la loi est de combattre le mitage des zones urbanisées. Par ailleurs, nous avons été très étonnés de constater que dans cette zone de nombreux permis de construire (par exemple parcelle 2997, 2998, 1663...) avaient été autorisés, et que les arguments qui nous avaient été opposés à l'époque ne l'ont pas été aux propriétaires de ces parcelles (sentiment de discrimination encore une fois).

Nous sommes en total désaccord avec le classement en zone naturelle de cette zone déjà urbanisée, et pour laquelle de gros investissements privés et publics ont déjà été faits. Ceci nous semble être purement et simplement du gaspillage d'argent public.

Nous demandons que les quelques terrains restant dans la zone redeviennent constructibles (ils sont bien peu, à part les nôtres) et que l'esprit de la loi soit respecté (le PLU doit s'efforcer de favoriser le comblement des dents creuses dans les zones déjà urbanisées).

Nous espérons que vous entendrez nos doléances, et nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Vous souhaitant parfaite réception de la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de notre considération distinguée.

François et Jean-Paul MESMANN

# DUCOURAU & AVOCATS

CABINET D'AVOCATS BORDEAUX

**Jean-Marc DUCOURAU**

Avocat Case n° 264

Co-Président IDPP

Ancien Membre du Conseil de l'Ordre  
(2010-2016)

**Rebecca DUCOURAU**

Juriste-Consultante

Docteur en Droit Public

DESS Collectivités Territoriales

**Margaux LAFAYE**

Avocat Case n° 1161

Master 2 Droit de la Famille

DU Protection de l'enfance

**Christine TÊTE**

Clerc d'avocat

Monsieur le Maire de BREUILLET

Hôtel de Ville

28 rue du Centre

17.920 BREUILLET

LRAR

**Recours administratif dit « gracieux »  
contre l'arrêté n° 195 sursoyant à statuer et retirant  
la décision de non-opposition tacite à la déclaration  
préalable de division n° DP 017 064 19 N 0037  
signé par le Maire le 1<sup>er</sup>/08/2019**

Bordeaux, le mardi 1<sup>er</sup> octobre 2019

Monsieur le Maire,

En notre qualité d'avocat de Monsieur François MESMANN et de son frère Jean-Paul MESMANN, nous sollicitons le retrait de l'arrêté municipal n° 195 intitulé « *sursis à statuer sur une déclaration préalable délivré au nom de la Commune de Breuillet* » retirant la décision de non-opposition tacite de division n° DP 017 064 19 N 0037 obtenue le 3 mai 2019, arrêté signé à BREUILLET par son Maire, le 1<sup>er</sup> août 2019.

Arrêté n° 195 dont Monsieur François MESMANN a accusé réception et notification le samedi 3 août 2019

Adresse : 9 Rue Boudet

33000 Bordeaux

Parkings : Quinconces et Tourny

Tram : Ligne B et C (Arrêt Quinconces)

Tel : 05 56 01 69 80

Mail : cabinet@ducourau-avocats.fr

Site : www.ducourau-avocats.com

Pièce A

## Énoncé des faits

1. Le **6 août 1999**, suite au décès de leur père veuf de leur mère, Messieurs François et Jean-Paul MESMANN héritent, en indivision, de la propriété de diverses parcelles nues sur le territoire de BREUILLET (17), dont la parcelle cadastrée **section E n° 1425**, sise au n° 19 de la route de la Sablière.

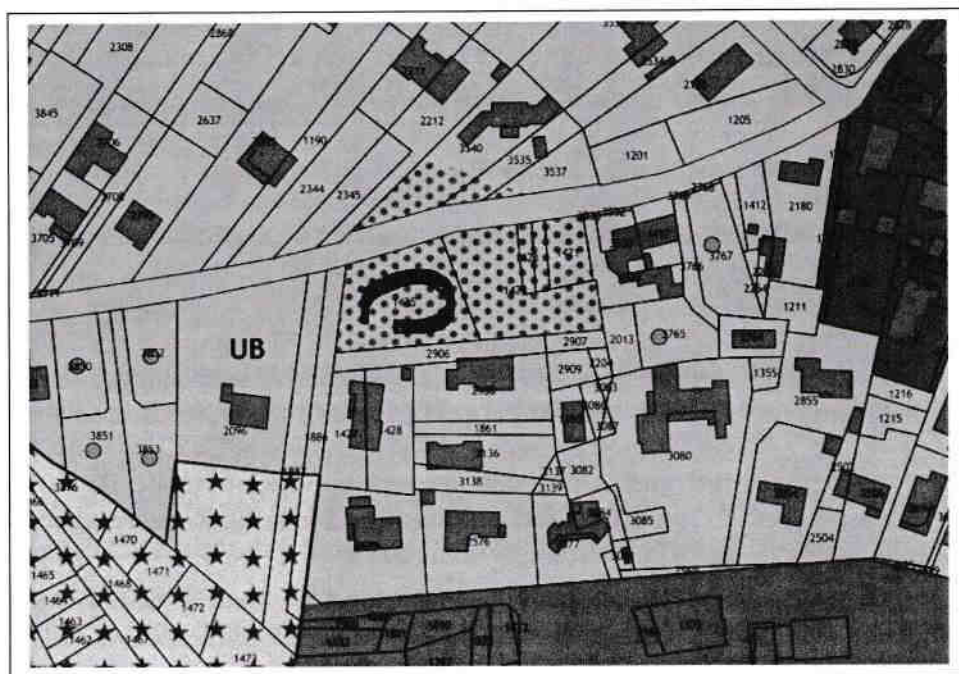
2. Comme le résume la délibération du Conseil municipal en date du **25 juin 2019**, BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLU, la Commune de BREUILLET s'est engagée dans l'élaboration de son PLU le 13 août 2015.

À ce stade, les orientations générales du PADD ont été arrêtées, au visa des orientations du Rapport de présentation du PLU, la concertation avec le public (habitants et association privées locales) s'est déroulée dans le cadre de réunions publiques. Reste désormais à soumettre le projet de PLU aux personnes publiques associées (PPA), puis à organiser l'Enquête publique.

Une fois le Rapport du Commissaire enquêteur dressé et transmis au Conseil municipal, ce dernier pourra procéder aux dernières modifications et rectifications afin d'adopter un PLU – en principe – exempt de tout vice de légalité.

3. Le Rapport de présentation, le PADD, les OAP, ainsi que le projet de Règlement et ses documents graphiques ont été mis en ligne sur le site de la Mairie.

Le **projet de document graphique**, identifie la parcelle E n° 1425 en **zone UB** tout en prévoyant son classement en espace boisé classé (EBC) :



4. Dans ce contexte d'élaboration du PLU communal, le **3 avril 2019**, la Mairie de BREUILLET enregistre le dossier de déclaration préalable de division en deux lots de terrain à bâtir couvrant la parcelle section E n° 1425, sous le n° **DP 017 064 19 N 0037 (Pièce 1)**, tel que présenté par Monsieur François MESMANN en sa qualité de co-indivisaire (v. art. R. 423-1 du Code de l'urbanisme).

Par l'effet des prescriptions de l'art. R. 423-23 a) et de l'art. R. 424-1 du Code de l'urbanisme, passé le délai d'instruction d'1 mois – soit, le **3 avril 2019** – Monsieur François MESMANN est devenu titulaire de la décision de non-opposition à déclaration préalable de division DP n° 017 064 19 N 0037.

**5.** Par courrier daté du **5 juin 2019** et à l'appui des dispositions de la loi n° 2000-321 du 12/04/2000 – désormais codifiées sous les art. L. 121-1 et s. et L. 122-1 et s. du CRPA – le Maire de BREUILLET invite Monsieur François MESMANN à présenter, sous 15 jours, ses observations écrites ou orales, à propos de son projet de retirer la décision de non-opposition tacite à la DP n° 017 064 19 N 0037 (**Pièce 2**).

Selon le Maire, cette dernière serait entachée d'illégalité au visa :

- de la délibération du Conseil municipal 13/08/2015 prescrivant l'adoption d'un PLU et débattant les orientations générales du PADD ;
- de l'art. L. 153-11 du Code de l'urbanisme.

Plus précisément, « *le Conseil municipal, à travers les orientations politiques inscrites au PADD souhaite rendre plus cohérente l'organisation du bourg, protéger et mettre en valeur les espaces agricoles, naturels et forestiers notamment, en conservant la trame boisée existante à l'intérieur et aux franges du village en privilégiant leur intégration au sein d'espaces publics et/ou par différents dispositions réglementaires (mises en place d'espaces boisés classés ...)* ».

Or, toujours selon l'organe délibérant de BREUILLET :

*« Considérant le projet se situe sur un terrain boisé à l'intérieur du village de Breuillet que le Conseil municipal souhaite préserver de toute forme d'urbanisation en demandant le classement en EBC.*

*Considérant que le projet de PLU a pour objectif de mettre fin au mitage des boisements présents sur la Commune et de protéger les espaces naturels et forestiers et de préserver la trame boisée habitée existante pour maintenir la qualité du cadre de vie de la Commune de Breuillet ;*

*Considérant que le projet de division en vue de construire aurait pour effet de nuire à la préservation de l'espace boisé repéré au sein du village et que, dans ces circonstances, la réalisation du projet serait de nature à compromettre l'exécution du futur PLU »*

**6.** En parallèle et alors que le projet de document graphique projeté tout autant de les classer dans le même « EBC » que la parcelle E n° 1425, le Maire délivre deux **permis de construire** :

- **Le premier**, sur la partie projetée « EBC » de l'unité foncière sise en vis-à-vis du fonds E n° 1425 « MESMANN » et cadastrée **section E n° 3540-3535-3537**.

Demande de PC enregistrée en Mairie le 23 mai 2019 – soit quelques jours après l'enregistrement du dossier DP sous le n° 017 064 19 N 0037.

L'arrêté de permis de construire porte le n° 177 et a été signé par le Maire, le **19 juillet 2019 (Pièce 3)** ;

- **Le second permis de construire**, a été délivré sur l'unité foncière contiguë au fonds E n° 1425 « MESMANN », cadastrée **section E n° 1421-1423-1424**.

La demande de permis de construire a été enregistrée sous le n° PC 017 064 19 N 0054, le 19 juillet 2019. Quant à l'arrêté de PC portant le n° 255, il a été signé le **9 septembre 2019 (Pièce 4)**.

**7.** Le **1<sup>er</sup> août 2019**, le Maire de BREUILLET signe l'arrêté n° 195 objet du présent Recours administratif (**Pièce A**).

Il est intitulé « *sursis à statuer sur une déclaration préalable délivré au nom de la Commune de Breuillet* ».

Après avoir notamment visé la DP « MESMANN », le PLU en cours d'élaboration, l'art. L. 153-11 du Code de l'urbanisme, l'arrêté affirme que la « *décision favorable de la DP née le 3 mai 2019 est entachée d'illégalité et doit être retirée* ».

L'**article 1<sup>er</sup>** de l'arrêté **retire** « *la déclaration préalable* ».

Quant à son **article 2**, et « *conformément aux dispositions de l'art. L. 424-1 du Code de l'urbanisme* », il prononce le « *sursis à statuer sur la demande de déclaration préalable n° DP 017 064 19 N 0037, déposée par Monsieur François MESMANN* ».

Enfin, l'**article 3** prononce le sursis « *pour une durée de deux ans à partir du présent arrêté rendu exécutoire* ».

Messieurs François et Jean-Paul MESMANN ont décidé de saisir Monsieur le Maire de BREUILLET du présent **recours administratif dit « gracieux »** visant le **retrait** de la délibération n° DP 017 064 19 N 0037 du 1<sup>er</sup> août 2019, en tant que cette dernière est entachée d'**illégalité**.

## Discussion juridique

---

Avant de nous intéresser au **fond** de l'arrêté n° 195 objet du présent recours administratif (II/), il est utile de requalifier son objet et sa portée juridique (I/)

\*

\* \*

### ***I/ De l'objet et de la portée de l'arrêté n° 195 Sursis à statuer sur une DP délivré[e] au nom de la Commune de Breuillet***

---

La dénomination de cet arrêté est trompeuse.

Contrairement à ce qu'il affirme, cet arrêté n'a pas fait « d'une pierre deux coups ». Il se contente – uniquement et exclusivement – de **retirer** l'arrêté de non-opposition à DP de division en deux lots n° 017 064 19 N 0037.

Nous rappellerons que le retrait d'une décision administrative individuelle – telle qu'une autorisation d'urbanisme – est **rétroactif**. La décision est purement et simplement « **expulsée** » de l'ordonnancement juridique. Par l'effet du retrait elle est censée n'avoir jamais existé.

Par conséquent et puisque la décision de non-opposition à DP « MESMANN » a été retirée, il est juridiquement **faux** de soutenir que la demande de DP serait toujours en cours ...

Il est donc tout aussi faux et vain de « doubler » le **retrait** d'un **sursis à statuer**.

#### **À ce stade de l'exposé :**

**Contrairement aux apparences et à l'intention de la Mairie, l'arrêté objet du présent recours est uniquement et strictement un arrêté de retrait de la décision de non-opposition à la DP tacite n° 017 064 19 N 0037.**

Sa légalité suppose que le retrait respecte les prescriptions de l'art. L. 424-5 du Code de l'urbanisme.

### **II/ Le retrait de l'autorisation de lotir n° DP 017 064 19 N 0037 viole les prescriptions de l'art. L. 424-5 du Code de l'urbanisme**

---

#### **Avant toute chose et en guise de préambule :**

Dans l'**exposé des faits** nous relevons que, sur ce qui doit être l'assiette de l'« EBC » du futur PLU, le Maire de BREUILLET n'a pas hésité à délivrer deux arrêtés de permis de construire instruits à l'aune du RNU, suite à la caducité légale du POS (v. art. L. 174-3 du Code de l'urbanisme).

Si la seule délivrance de ces deux PC (**Pièces 3 et 4**) – dans le même périmètre d'un futur « EBC » – ne saurait, en soi, entacher d'illégalité pour violation du principe d'égalité et de discrimination l'arrêté de retrait de la DP « MESMANN » objet du présent recours administratif ;

Il n'en demeure pas moins, que la signature de ces deux arrêtés de permis de construire n° PC 017 064 19 N 0035 et 54 conforte et confirme l'illégalité de l'arrêté de retrait objet du présent Recours.

**1°/ En vertu de l'alinéa 1<sup>er</sup> première phrase de l'art. L. 424-5 du Code de l'urbanisme :**

*« La décision de non-opposition à DP ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de 3 mois suivant la date de ces décisions (...) »*

**En vertu de l'alinéa 3 de l'art. L. 153-11 du Code de l'urbanisme :**

*« L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du PADD »*

**2°/ L'arrêté objet du présent Recours fonde l'illégalité de la décision de non-opposition à DP de division « MESMANN » dans les termes suivants, au visa de l'al. 3 de l'art. L. 153-11 du Code de l'urbanisme :**

*« Considérant que le Conseil municipal, à travers les orientations politiques inscrites au PADD souhaite valoriser l'image « verte » de la Commune en fonction des milieux et habitats naturels présents. La Commune de Breuillet étant inscrite au cœur d'un espace naturel et paysager d'exception, le CM souhaite rendre plus cohérente l'organisation du bourg, protéger et mettre en valeur les espaces agricoles, ostréicoles, naturels et forestiers ;  
Considérant que le projet se situe sur un terrain boisé à l'intérieur du village de Breuillet, que le CM souhaite préserver de toute forme d'urbanisation en demandant le classement en EBC ;*

*Considérant que le projet de PLU a pour objectif de mettre fin au mitage des boisements présents sur la Commune et de protéger les espaces naturels et forestiers pour maintenir la qualité du cadre de vie de la Commune de Breuillet ;*

*Considérant que le PLU, arrêté le 25/06/2019, classe le terrain d'assiette du projet en EBC ;*

*Considérant que les observations formulées par le demandeur ne sont pas de nature à remettre en cause l'illégalité de l'autorisation d'urbanisme tacite du 31/03/2019 ;*

*Considérant que le projet de division en vue de construire aurait pour effet de nuire à la préservation des espaces naturels et que dans ces circonstances, la réalisation du projet serait de nature à compromettre l'exécution du futur PLU »*

**Autrement dit**, le Maire fonde le **retrait** de l'autorisation de lotir « MESMANN » au motif que la parcelle d'assiette du projet section E n° 1425 doit être classée en EBC.

**Seulement**, cette volonté, intention ou projet de classement « EBC » contrevient aux choix retenus par le Rapport de présentation à l'aune desquels ont été établies les orientations du PADD.

Or, le futur Règlement du PLU et ses documents graphiques doivent être établis « en cohérence avec le PADD ».

3°/ Le RAPPORT DE PRESENTATION du futur PLU énonce dans sa **Partie 3 – JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD** (v. Tome 2, p. 31 et s.) les choix suivants :

- **AXE 1 : ESPACES NATURELS, PAYSAGES ET PATRIMOINES :**

« Le classement en EBC a été privilégié pour les **boisements les plus significatifs et remarquables**, les haies et alignements d'arbres existants, dans la mesure où ils apparaissent comme étant **les plus intéressants du point de vue du fonctionnement écologique** »

- **AXE 4 et 5 : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE :**

« La Commune souhaite recentrer son développement urbain dans et **en périphérie immédiate du bourg de Breuillet** et du village de Taupignac. Les dernières décennies ont vu l'émergence d'ensembles pavillonnaires se heurtant parfois aux ensembles agricoles et naturels qui les entourent. Sur cette base, le choix de la municipalité consiste à établir les continuités entre les opérations récentes et futures et à cristalliser les limites du bourg par l'aménagement d'interfaces paysagères confortant la fonctionnalité écologique des coupures d'urbanisation. En outre, il s'agit de favoriser la **densification de l'habitat et de la population** sur les secteurs de la Commune au sein desquels se concentrent les services, les commerces et les équipements »

Par ailleurs, le RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU motive le caractère et la vocation de la **zone UB** dans les termes suivants (**Partie 4** v. Tome 2, p. 39 et s.) :

« Il s'agit d'une zone urbaine largement résidentielle dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

(...)

Les constructions découlent principalement d'opérations groupées ou spontanées et constituent un **tissu urbain pavillonnaire d'une densité moyenne et parfois plus faible puisqu'il compose avec les espaces boisés.**

Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques et en discontinuité. (...)

La zone UB se caractérise par la prépondérance des pavillons au cœur de parcelle lesquels s'insèrent souvent difficilement à leur environnement (...) **mais également de maisons implantées en sous-bois.**

(...)

À travers l'élaboration de son PLU, l'objectif de la municipalité tient à continuer de maîtriser le développement en privilégiant les aménagements d'ensemble à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des villages.

(...)

Dans cette zone, l'enjeu essentiel est l'intégration du bâti récent, ses liens avec le bâti ancien mais aussi son intégration paysagère ».

4°/ Les orientations du PADD ont donc été dressées à l'aune des choix du RAPPORT DE PRESENTATION.

Mérite tout particulièrement d'être relevée la 3<sup>ème</sup> ORIENTATION GENERALES EN MATIERE D'URBANISME (v. PADD, page 22) :

*« Favoriser le comblement des dents creuses et la densification sans hypothéquer le cadre de vie des habitants en favorisant des parcelles de taille réduite mais en maximisant les espaces verts publics afin de pouvoir avoir une gestion des boisements et garantir au long terme le caractère boisé de la Commune »*

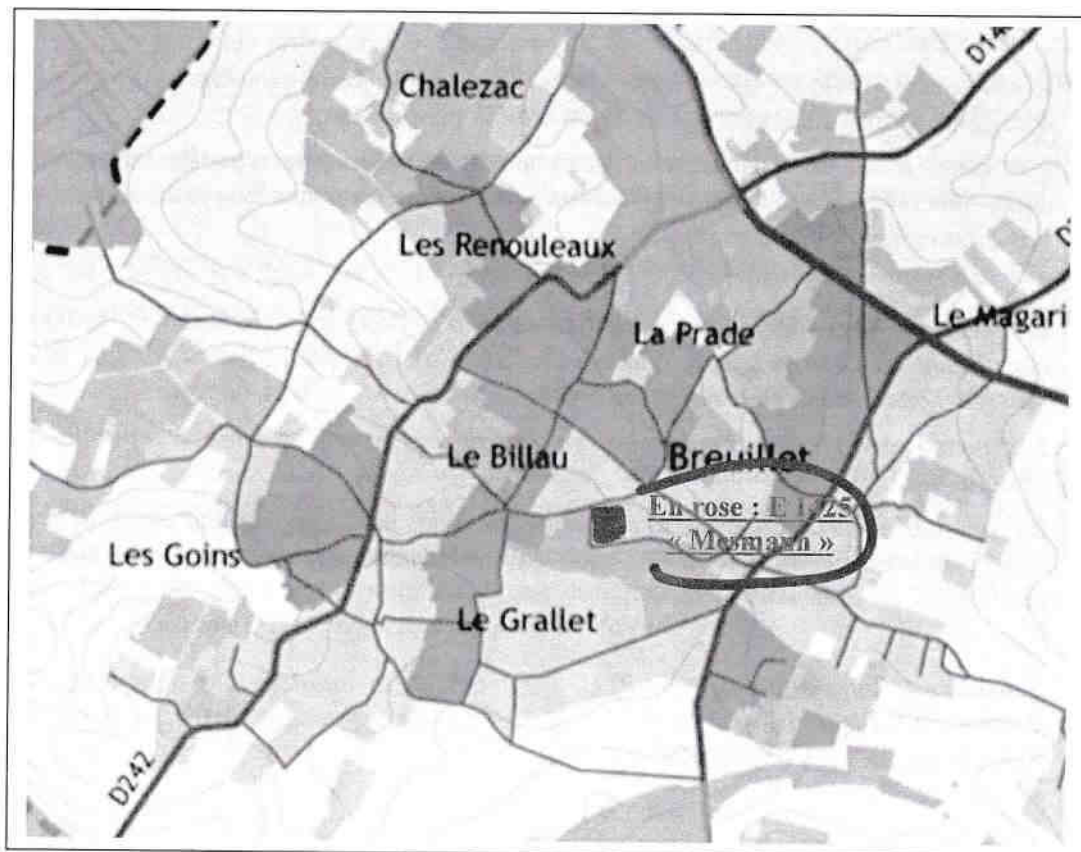
Mais doivent également retenir l'attention **trois des documents graphiques de ce PADD (Pièce 5) :**

- ✓ PRESERVER LES MILIEUX NATURELS DE LA PRESSION HUMAINE (p. 15) ;
- ✓ AFFIRMER UNE IDENTITE PAYSAGERE, PROTEGER ET VALORISER TOUS LES PATRIMOINES (p. 16) ;
- ✓ AMELIORER L'EXISTANT AVANT DE CHERCHER A S'ETENDRE (p. 26)

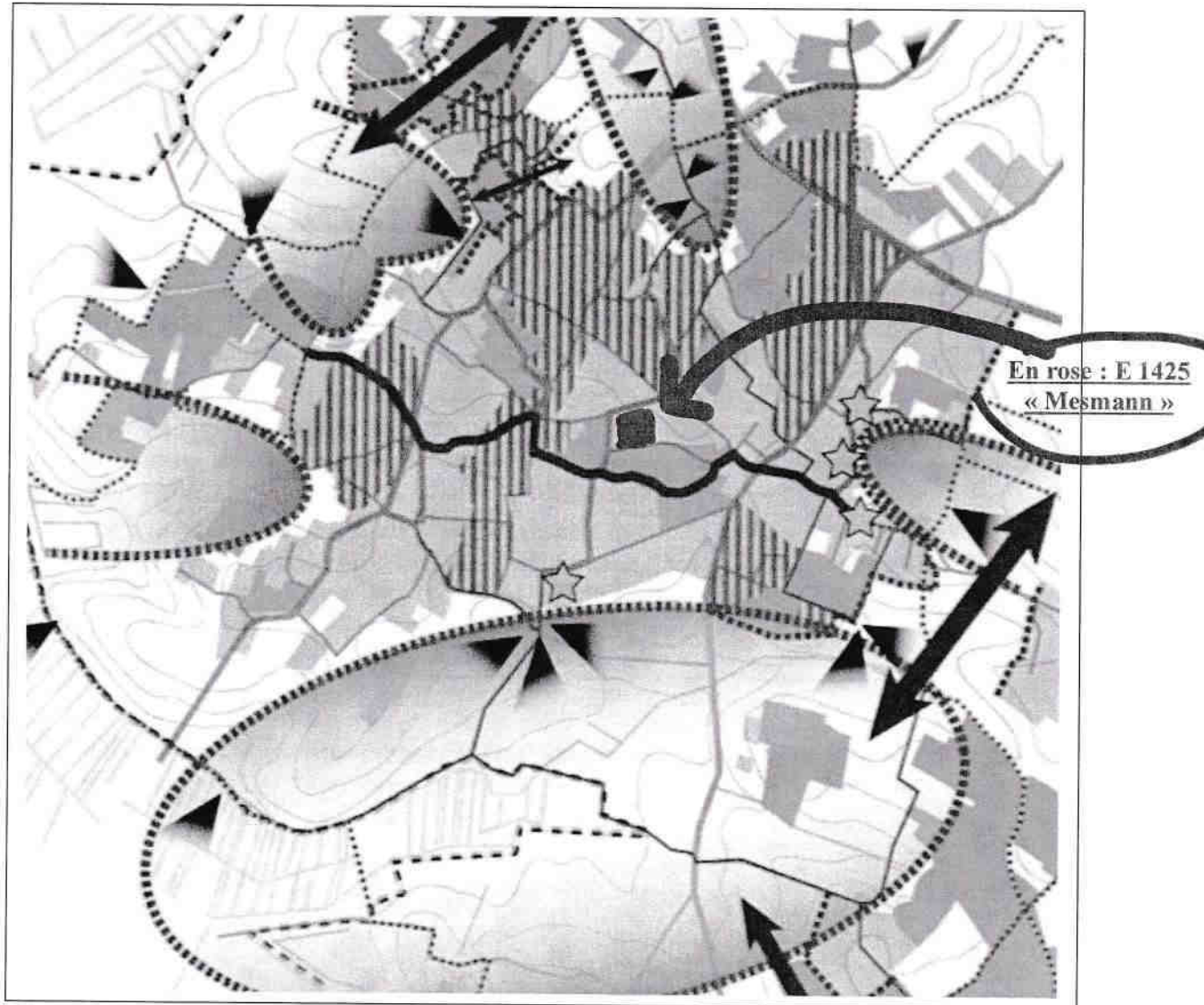
Ces **trois documents graphiques** identifient le fonds « MESMANN » dans le « **tissu urbain** ».

**Plus précisément :**

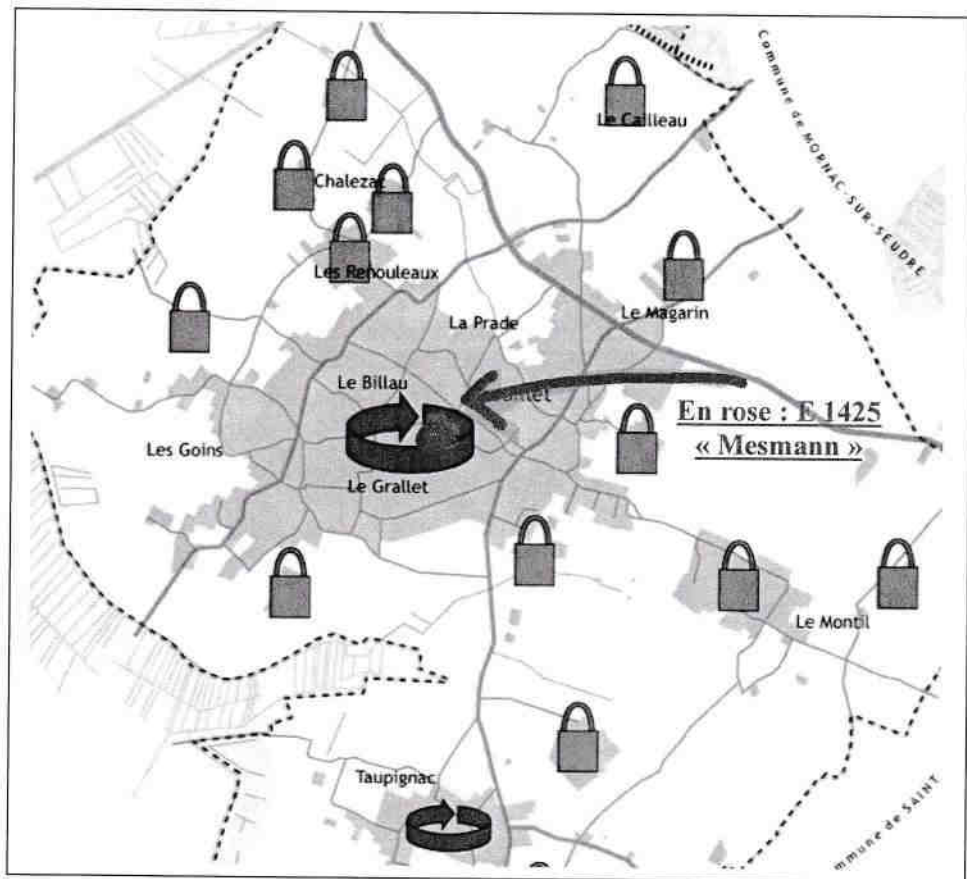
- Le document PRESERVER LES MILIEUX NATURELS DE LA PRESSION HUMAINE identifie le fonds « MESMANN » dans le « **tissu bâti** », par opposition aux « ensembles boisés à protéger » et à la « trame boisée habitée à préserver » :



- Le document AFFIRMER UNE IDENTITE PAYSAGERE, PROTEGER ET VALORISER TOUS LES PATRIMOINES identifie le fonds « MESMANN » dans le « **tissu bâti** », par opposition aux « ensembles boisés à protéger », à la « trame boisée habitée à préserver », aux « coupures d'urbanisation à maintenir », ou encore au « creux de vallon agricole pénétrant le tissu urbain, à préserver de toute urbanisation, paysage ouvert offrant des panoramas » :



- Enfin, le document AMELIORER L'EXISTANT AVANT DE CHERCHER A S'ETENDRE identifie le fonds « MESMANN » dans le « **tissu bâti** » et plus précisément au cœur même du **projet communal** « *densifier les villages de Breuillet et Taupignac : par comblement des dents creuses et l'aménagement d'opérations d'ensemble* » :



À ce stade de l'exposé, il apparaît que le RAPPORT DE PRESENTATION et les orientations du PADD – en compatibilité desquelles doit être dressé le Règlement du PLU, et tout particulièrement son document graphique « zonage » – identifie la parcelle E n° 1425 comme une « dent creuse » devant être urbanisée dans le respect des boisements qu'elle supporte.

C'est ainsi que ce fonds doit accueillir des constructions « sous bois », contraignant ses propriétaires à bâtir en conservant son « liant végétal ».

Page 120 du RAPPORT DE PRESENTATION (tome 1) est d'ailleurs insérée une photographie illustrant les attentes communales dans un tel secteur UB :



*Intersection route de la sablière - route des petits bois : La canopée des boisements conservés par les propriétaires constitue un « liant végétal » présentant une forte capacité d'intégration du bâti. Cette forme urbaine hybride a permis de préserver l'identité forestière de la commune*

Si le projet de Règlement classe la parcelle E n° 1425 en **zone UB** en totale et parfaitement cohérence et compatibilité avec les choix politiques du RAPPORT DE PRESENTATION et les orientations du PADD, son document graphique contrevient à ces derniers en la grevant irrégulièrement d'un classement « EBC ».

**Puisque** l'objet du Rapport de présentation et du PADD consiste à combler les « dents creuses » présentes dans le tissu urbain classé en zone UB ;

**Puisque** les « dents creuses » boisées doivent garantir une urbanisation « sous bois », et non être frappées de l'inconstructibilité inhérente au classement « EBC » ;

**Puisque** le fonds « MESMANN » section E n° 1425 est une dent creuse boisée ;

**Dès lors, est entaché d'erreur manifeste d'appréciation l'arrêté n° 195 objet du présent Recours administratif retirant la décision de non-opposition à DP tacite au motif que la délivrance d'une autorisation de lotir en 2 terrains à bâtir « aurait pour effet de nuire à la préservation des espaces naturels » et « de nature à compromettre l'exécution du futur PLU ».**

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle, le Maire de BREUILLET a justement délivré les deux arrêtés de permis de construire sollicités sur les parcelles contiguës et en vis-à-vis du fonds « MESMANN » tout aussi irrégulièrement affectées par un classement « EBC » (v. **Pièces 3 et 4**).

Tout au plus, les parcelles en présence pourraient faire l'objet d'un **secteur** au sein de la zone UB du type « **UB<sub>F</sub>** ». Un secteur **UB<sub>F</sub>** qui pourrait être défini comme un « *secteur qui, en raison de sa qualité boisée, ne permet de recevoir qu'une urbanisation de faible densité garantissant le caractère boisé de l'unité foncière à bâtir* ».

Une telle précision garantirait le parfait respect des choix du RAPPORT DE PRESENTATION et des orientations du PADD du PLU en cours d'élaboration. Et donc, la légalité du futur PLU.

**Au vu de l'ensemble des éléments ci-dessus exposés, l'arrêté n° 195 du 1<sup>er</sup> août 2019 retirant la décision de non-opposition à DP de division n° 017 064 19 N 0037, est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation doublée d'une erreur de droit.**

**Faute de respecter les prescriptions de l'art. L. 424-5 du Code de l'urbanisme conditionnant le retrait d'une décision de non-opposition à DP à son illégalité, l'arrêté n° 195 est illégal et doit donc être retiré.**

**C'est pourquoi – par le présent recours administratif dit « gracieux » – Messieurs François et Jean-Paul MESMANN demandent au Maire de BREUILLET de RETIRER l'arrêté de retrait de la décision de non-opposition à DP n° 017 064 19 N 0037, en date du 1<sup>er</sup> août 2019.**

**Par l'effet de la rétroactivité de la décision de retrait de l'arrêté attaqué, la décision de non-opposition à DP tacite de division en deux lots de terrain à bâtir obtenue le 3 avril 2019 s'en trouvera exhumée et rendra possible l'obtention de 2 permis de construire (art. L. 442-14, al. 1<sup>er</sup>, du Code de l'urbanisme).**

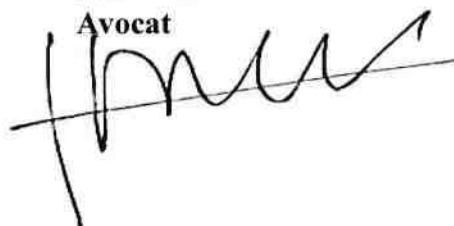
**En cas de rejet expresse ou tacite du présent Recours administratif**, Messieurs François et Jean-Paul MESMANN se réservent le droit de saisir le Tribunal administratif de POITIERS d'un recours pour excès de pouvoir, visant le prononcé de l'arrêté illégal de retrait versé en Pièce A.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre disposition pour toute précision complémentaire, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée,

**Cabinet Ducourau & avocats**

**Jean-Marc DUCOURAU**

**Avocat**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.M. Ducourau', written over a horizontal line.

Jean Claude GLEMEE

BREUILLET le 3 décembre 2019

Gérant du Pôle de Santé de La Sablière

49, Route de Billeau

17920 BREUILLET

L.RAR

Monsieur BONNIN

Parcelles :412, 414, 410

Commissaire de l'enquête publique

du Plan Local d'Urbanisation de BREUILLET

28, rue du centre

17920 BREUILLET



Monsieur Le Commissaire,

Comme suite à notre entretien du 26 novembre 2019 à la mairie de Breuillet, je reviens vers vous afin d'obtenir le déclassement de trois parcelles de terrain appartenant à la SCI LA BERTONNERIE dont je suis le Gérant, ceci sur les conseils de Monsieur Le Maire de Breuillet.

Ces trois parcelles référencées 412, 414 et la 410 acquise plus récemment ont été d'après ce que nous avons vu ensemble, classées constructibles mais boisées. Elles font toutes parties d'un ensemble occupé par le pôle de santé de La Sablière situé 51, rue de La Sablière à Breuillet. J'ai cru comprendre qu'une éventuelle construction devait être assortie d'une autorisation limitée en respectant la végétation se trouvant sur ces parcelles.

La SCI LA BERTONNERIE s'est portée acquéreuse de la parcelle n° 410 en avril 2018 ceci afin de lui permettre une éventuelle extension de ce pôle de santé les parcelles 412 et une partie de la 414 s'avérant trop étroites pour réaliser cette extension. Cette extension serait faite par la construction d'un petit bâtiment dans le même style que celui existant et qui serait dévolu à des professions paramédicales.

Ces 3 parcelles sont effectivement occupées pour le moment par une végétation composée essentiellement de thuyas, buissons, ronces et quelques chênes en très mauvais état, certains étant couchés par la dernière tempête. Certaines branches cassées aussi des quelques arbres restants, doivent être impérativement élaguées du fait de leur dangerosité.

Comme vous pourrez le voir sur les photos, il est temps de procéder à un nettoyage du terrain, nos projets étant mis en attente pour le moment car notre priorité est le recrutement de médecins ce qui est plus que compliqué !

Bien sûr vous aurez bien compris le rôle important qu'a cette structure de santé dans notre ville, car il contribue à l'équilibre socio économique permettant le maintien d'une pharmacie, et par voie de

conséquences des autres commerces. Il contribue donc aussi de ce fait à l'arrivée d'une nouvelle population, et au maintien d'une demande immobilière dans notre cité.

Pour autant profondément attachés à ce que Breuillet (qui je crois savoir veut dire « petit bois ») conserve un maximum son aspect boisé, dans la perspective d'une demande de permis de construire sur ces parcelles, nous aurions à cœur de conserver au maximum les quelques chênes se situant sur ces terrains.

Nous nous engageons par la présente à arborer et à remplacer les quelques arbres qu'il nous faudrait abattre, lesquels étant par ailleurs très malades à leur base et menaçant de tomber comme vous pouvez le constater sur les photos ci jointes.

Nous vous serions donc reconnaissants de bien vouloir procéder à un déclassement de ces parcelles, afin que dans l'avenir nous n'ayons pas d'obstacle à ce projet d'extension du Pôle de Santé.

Vous remerciant par avance d'accéder à notre demande, je vous prie de croire Monsieur Le Commissaire à l'assurance de ma parfaite considération.



Jean Claude Glémée

Gérant du Pôle de Santé de la Sablière











112

**enquetepubliqueplu**

**De:** Marc HOHENADEL <marc.hohenadel@probacchus.eu>  
**Envoyé:** mardi 3 décembre 2019 23:04  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Objet:** commentaires projet PLU - Marc HOHENADEL

**Importance:** Haute

Marc HOHENADEL  
15 Chemin de Porte Fache  
17920 BREUILLET



A l'attention de Monsieur Guy BONNIN, Commissaire enquêteur portant sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Breuillet

Breuillet, le 3 décembre 2019

Cher Monsieur Bonnin,

Faisant suite à ma consultation en Mairie ce jour du projet de PLU d, je tiens, par la présente, à porter à votre connaissance les observations pertinentes suivantes.

Je suis propriétaire des parcelles 1844, 2451 et 2452 (Feuille 000 D 03) dans la zone d'habitation dite « Les Pifrerries ». J'ai pris note que le projet de PLU propose de zoner mes parcelles comme « zone d'agriculture protégée » (AP) et « zone agricole » (A). Or, les conditions pour qu'une telle zone soit constituée ne sont absolument pas remplies.

En effet, cette proposition ne permet pas de consolider le caractère agricole de la zone et ne présente aucun intérêt générale en raison de la qualité de la production agricole, ni de sa situation géographique ni de sa qualité agronomique et les dispositions codifiées aux articles L. 112-2 et R. 112-1-4 à R. 112-1-10 du code rural et de la pêche maritime, et aux articles R. 423-64 et R. 425-20 du code de l'urbanisme ne sont aucunement remplies. Entre autre il n'existe aucun rapport de présentation (avec analyse détaillée des caractéristiques agricoles du territoire, sa situation dans son environnement, motifs et objectifs du classement).

Les parcelles 2451, 2452 sont en effet une simple friche constitué d'un banal tapis herbeux ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole depuis au moins 20 ans. La parcelle 1844 est construite et constitue ma résidence principale. Le projet porterait à un découpage de cette parcelle 1844 en deux zones : la partie construite sur le front du Chemin de Porte Fache serait alors artificiellement classée en zone A et l'arrière du jardin en zone AP. Ce qui n'a aucun sens.

De plus, la zone AP proposée couvrant mes parcelles est déjà totalement enclavée par des zones d'habitation sur trois cotés. La jurisprudence a démontré qu'un tel zonage est illégal.

La commune de Breuillet a toujours considéré que la zone agricole commençait à l'est du chemin de Porte Fache. La zone ouest qui couvre mes parcelles est de fait classée comme zone à urbaniser. Pour ce faire, la commune a déjà prévue l'élargissement du chemin de Porte Fache en recevant par découpage les parcelles 1845, 2453 et les services de bases comme eau, électricité, ou encore l'illumination sont déjà présent. Le projet de PLU propose une découpe confuse et complexe entre zone urbanisée et agricole se qui nuit aussi bien aux habitants qu'à l'exploitation agricole pour les nuisances réciproques..

Je demanderais donc le reclassement dans le projet de PLU de mes parcelles 1844, 2451 et 2452 comme zone à urbaniser afin de densifier la zone d'habitation environnante, y compris mon habitation sur la parcelle 1844 et afin de maintenir une ligne claire de démarcation entre la zone urbanisée à l'ouest du chemin de Porte Fache et la zone agricole à l'est.

Je vous saurais gré de me confirmer la bonne réception de mes commentaires par retour du courriel. Je souhaite aussi être tenu informé de la suite donnée à l'enquête, prendre connaissance des observations reçues et lire vos conclusions.

Sincères salutations,

Marc HOHENADEL

M1

## enquetepubliqueplu

---

De: raphael baiet <baietraphael@msn.com>  
Envoyé: mardi 3 décembre 2019 21:26  
À: enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
Objet: PLU

Bonjour,

Je fais suite à notre venue du 19 novembre 2019 à la permanence du commissaire enquêteur dans les locaux de la mairie.

Nous avons acheté notre maison sur la commune de Breuillet en mai 2017, nous y avons emménagé en octobre 2017, cette commune était notre premier choix pour pouvoir nous installer avec nos enfants.

C'est un village vivant, associatif et bien entretenu. Nous avons donc trouvé une maison située au

[59 route de la sablière \( parcelle 1452 / 1450 / 2412 / 2414 \),](#)

nous avons acheté cette maison 350 000 €, pour y vivre en famille avec le projet de construire un garage ( espace de stockage uniquement ) pour développer notre activité professionnelle ( artisan ), puisque c'est cette activité qui fait vivre l'intégralité de notre famille. C'est un projet que nous voulions réaliser pour 2019/2020.

Aujourd'hui, avec la modification du PLU annoncée, la construction devient impossible car la zone prévue pour la construction est classée boisée, cette même zone où une ligne électrique haute tension passe, et quelques arbres qui pour la moitié ont été mal entretenus, et qui sont donc devenus végétaux voire même dangereux pour certains.

Lorsque nous avons acheté notre maison il était tout à fait possible de construire ce garage indispensable à l'entreprise, c'est la raison pour laquelle nous avons contracté un crédit sur 25 ans avec des mensualités de 1200 €.

Nous avons également eu l'opportunité par la suite d'acheter le terrain de la maison voisine ( parcelle 2509 ), pour cet achat nous avons contracté un prêt relais de 55 000 € car ce terrain faisait parti du projet de la société sofix qui était acquéreur du bien situé 57 route de la sablière, ils avaient pour projet de construire 5 lots, leur permis d'aménager a donc été statué en attente de validation du plu, ils se sont donc retirés de cet achat.

Pour vous résumer notre situation à ce jour, nous avons donc une maison de 350 000 € qui ne nous correspondra plus si nous ne pouvons pas construire ce garage et un terrain de 55 000 € devenu inconstructible, vous imaginez bien la situation dans laquelle nous nous trouvons actuellement.

Afin de conforter ma demande je joins à ma lettre quelques photos corroborant mes propos. Si cette zone devait rester classée boisée nous serons malheureusement dans l'obligation de vendre notre maison de famille pour s'installer dans une autre commune et retirer nos 3 enfants de l'école du village, vous imaginez bien que notre maison ne vaut plus du tout le prix que nous l'avons achetée avec les modifications du PLU.

Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.

Veuillez agréer, Monsieur le commissaire, l'expression de ma considération respectueuse.

NOM : BAIET RAPHAEL ET MARJORIE

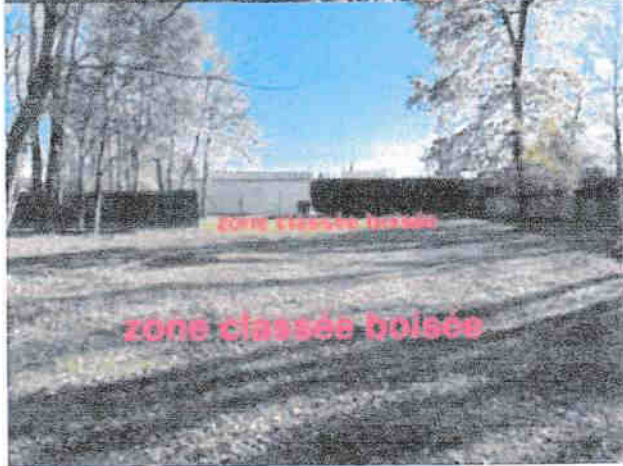
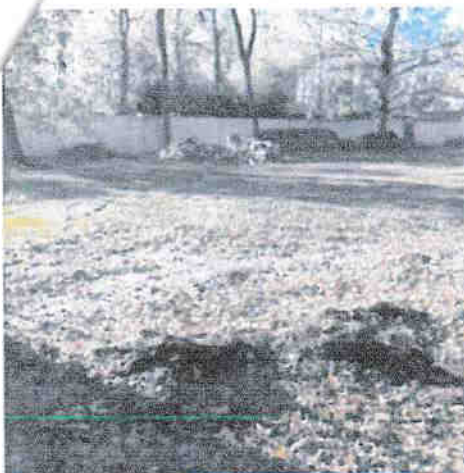
59 route de la sablière

17 920 BREUILLET

06.18.65.37.64







110

**enquetepubliqueplu**

**De:** Laurent SZEGDA <laurent.szegda@gmail.com>  
**Envoyé:** mardi 3 décembre 2019 16:11  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Objet:** Contestation Servitude Terrain Mr Mme SZEGDA  
**Pièces jointes:** SZEGDA-Courrier Commissaire enquêteur.docx

Mr et Mme SZEGDA Corinne et Laurent  
7 allée de trente Œufs  
17920 BREUILLET

A l'attention de Mr le Commissaire enquêteur,

Bonjour Monsieur,

Suite à notre entretien du mardi 12 novembre 2019 à la Maire de Breuillet, nous avons vu ensemble qu'une partie de notre terrain avait récemment été classée **Zone boisée protégée**. Il s'agit d'une bande donnant sur l'Allée de Trente Œufs (n°7) longeant nos parcelles n° 2356 et 1518 (plan du cadastre en pièces-jointes).

Nous sommes la seule propriété sur ce côté de l'allée de Trente Œufs qui avons préservé l'espace naturel en bordure de route pour préserver l'aspect naturel en conservant les chênes et chênes verts malgré l'entretien que cela représente... et nous nous trouvons pénalisé désormais parce que nous avons fait l'effort de préserver les zones boisées de notre village ?

Nous souhaiterions demander **la suppression de cette servitude** d'une longueur de 34,66 m sur une profondeur de 6 m (à l'intérieur de notre terrain) soit une superficie de 208 m<sup>2</sup>.

En contrepartie, nous pourrions nous engager à conserver les arbres existants sur cette zone.

Nous vous demandons également l'autorisation d'installer **une clôture grillagée et végétalisée ainsi qu'un portail**, pour une question de sécurité et de propreté (déjections quasi quotidiennes de chiens sur notre parking et notre terrain).

Nous vous remercions sincèrement de l'attention que vous porterez à notre demande.

Bien cordialement,

Corinne et Laurent SZEGDA



Mr et Mme SZEGDA Corinne et Laurent  
7 allée de trente Œufs  
17920 BREUILLET



A l'attention de Mr le Commissaire enquêteur,

Bonjour Monsieur,

Suite à notre entretien du mardi 12 novembre 2019 à la Maire de Breuillet, nous avons vu ensemble qu'une partie de notre terrain avait récemment été classée **Zone boisée protégée**. Il s'agit d'une bande donnant sur l'Allée de Trente Œufs (n°7) longeant nos parcelles n° 2356 et 1518 (plan du cadastre en pièces-jointes).

Nous sommes la seule propriété sur ce côté de l'allée de Trente Œufs qui avons préservé l'espace naturel en bordure de route pour préserver l'aspect naturel en conservant les chênes et chênes verts malgré l'entretien que cela représente... et nous nous trouvons pénalisé désormais parce que nous avons fait l'effort de préserver les zones boisées de notre village ?

Nous souhaiterions demander **la suppression de cette servitude** d'une longueur de 34,66 m sur une profondeur de 6 m (à l'intérieur de notre terrain) soit une superficie de 208 m<sup>2</sup>.

En contrepartie, nous pourrions nous engager à conserver les arbres existants sur cette zone.

Nous vous demandons également l'autorisation d'installer **une clôture grillagée et végétalisée ainsi qu'un portail**, pour une question de sécurité et de propreté (déjections quasi quotidiennes de chiens sur notre parking et notre terrain).

Nous vous remercions sincèrement de l'attention que vous porterez à notre demande.

Bien cordialement,

Corinne et Laurent SZEGDA

- Après étude de votre plan d'urbanisme Secteur Champagne n°: 10  
Sans concertation avec l'urbanisme je refuse ce projet -  
Je suis breuilleton depuis 72 ans -
- les parcelles n°: 1164. 1165. 1166 et 1168 d'une contenance de 170.60 Ces parcelles sont l'héritage de mon grand'père Paternel -  
Aujourd'hui elles me servent de potager et de verges (Comme on le constate sur vos photos)
- Je m'oppose à la division de la parcelle 1164 pour en faire une route -  
Toutes ces parcelles sont accessibles par la route du Vinet -
- Si dans l'avenir je désire vendre ces terrains j'ai la possibilité de faire 3
- Au Nord - 1 parcelle d'environ 400 m<sup>2</sup>
- A l'ouest 1 parcelle de 650 m<sup>2</sup>
- A Sud 1 parcelle de 650 m<sup>2</sup> accessible par 1 chemin d'accès de 4 m sur les parcelles - 1166 et 1168 zone non constructible (mare)

les parcelles à l'EST

1171 - 1175 - 1176 - 1150 et 1184 peuvent être desservis par la route de la Champagne -





## ÉRIC MITARD

*Avocat associé*  
Docteur en droit  
**Spécialiste en droit public**  
*Avocat mandataire*  
en transactions immobilières

## MARINE BAUDRY

*Avocat associé*  
Master 2 - Urbanisme et construction  
Master 2 - Droit des collectivités locales

## AUDREY NICOLAS

*Avocat associé*  
Master 2 - Urbanisme et construction

## BÉRANGÈRE EXPOSITO

*Avocat associé*  
DU - Conseil et contentieux  
de la fonction publique  
Master 2 - Cadres territoriaux  
et environnementaux

*En collaboration avec :*

## MATHILDE YONNET

*Avocat*  
Master 2 - Contentieux publics

## BENJAMIN ROUCHÉ

*Avocat et Médiateur*  
DU de Médiateur  
Master 2 - Urbanisme et construction  
Master 2 - Droit public des affaires

## CHARLOTTE WAILLY

*Avocat et Médiateur*  
DU de Médiateur  
Master 2 - Urbanisme et construction  
Master 2 - Droit des contrats publics

Secrétariat juridique :

**ROSE-MARIE FENECH**  
**CORALIE BORDAS**

Case Palais TGI n°16

*En société civile de moyens avec :*

## SELARL OLIVIER BERTRAND

Olivier BERTRAND  
*Avocat*  
Docteur en droit

Anne-Marie DUVIVIER  
*Avocat*



Commune de BREUILLET

Mairie

A l'attention de Monsieur le Commissaire  
Enquêteur

28 rue du Centre  
17 920 BREUILLET

Par LRAR : 1A 167 752 1386 6

LA ROCHELLE, le 26 novembre 2019

N/Réf. : 19131 – GENDRE C. CNE DE  
BREUILLET AN / CW

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

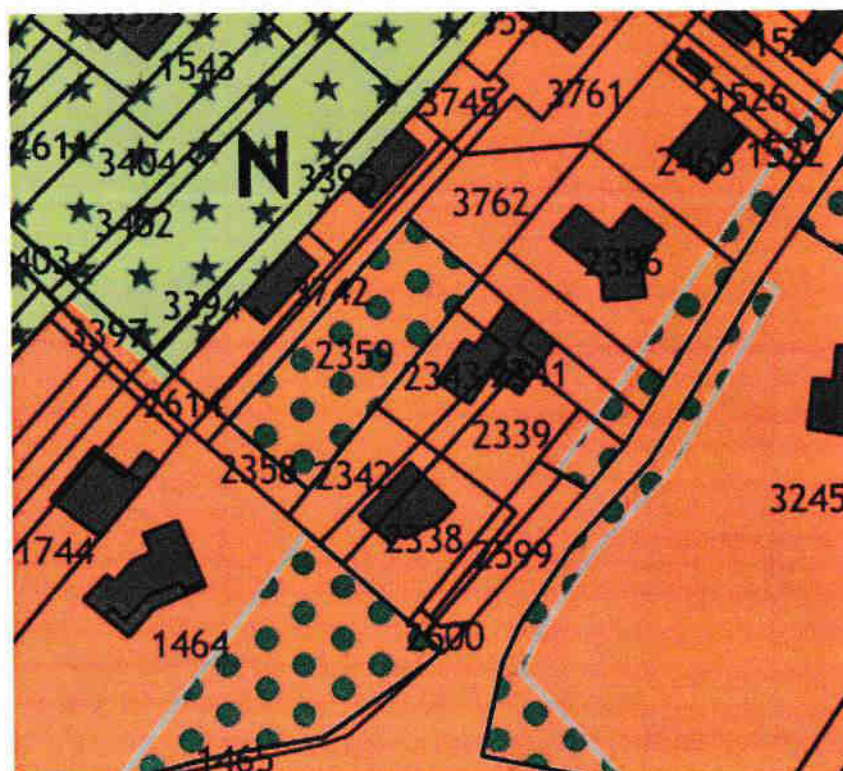
J'interviens auprès de votre autorité en qualité de conseil de Monsieur Thierry GENDRE demeurant 23 route de la Grange à BREUILLET (17920) dont je suis chargée des intérêts dans le cadre du futur plan local d'urbanisme (PLU) classant sa parcelle en espace boisé classé (EBC).

- Monsieur GENDRE est propriétaire d'une parcelle située Allée de la Genetie à BREUILLET (17920) cadastrée section E 2359 d'une surface totale de 1 022 m<sup>2</sup> :



➤ Pièce n° 1 : extrait plan cadastral

Outre un classement en zone UB, le futur PLU classe cette parcelle en EBC, ce qui aura pour effet de rendre ce terrain inconstructible :



C'est ainsi que le 18 juin 2019, Monsieur GENDRE a déposé deux permis de construire sur cette parcelle deux habitations de 183 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et quatre aires de stationnement.

➤ Pièce n° 2

Le 12 août 2019, à la suite d'une demande du 5 mars 2019, Monsieur GENDRE a reçu un certificat d'urbanisme opérationnel lui indiquant que son opération était réalisable.

➤ Pièce n° 3

Par arrêté n° 313 du 23 octobre 2019, il a été sursis à statuer sur la demande de permis et porté retrait du permis obtenu tacitement aux motifs que son projet de construction aurait « pour effet de nuire à la préservation de l'espace boisé repéré au sein du village » et, à ce titre, de compromettre l'exécution du futur PLU.

➤ Pièce n° 4

Monsieur GENDRE envisage de contester cet arrêté.

- Au-delà de cette contestation, le classement en EBC de la parcelle de Monsieur GENDRE apparaît manifestement injustifié au regard notamment de son état actuel dépourvu de tout boisement.

**En effet et en premier lieu**, le rapport de présentation du futur PLU prévoit que le classement en EBC en zone UB doit porter sur **des entités boisées (chênes)** de petite taille et présentant une densité de sujets relativement satisfaisante :

#### 4.2.2.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone UB occupe une superficie de 159.17 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 7.96 % de la surface communale.

Les limites de la zone UB ont été dessinées, à quelques exceptions près, au plus près du bâti existant. Les exceptions concernent des parcelles directement liées au tissu urbain, ayant perdu leur caractère naturel ou agricole.

Afin de préserver et maintenir le caractère boisé du tissu urbain de Breuillet et cerner le potentiel urbanisable disponible au sein de cette zone urbaine, la municipalité a fait le choix de :

- ❖ Reconnaître en Espace Boisé Classé (EBC), les entités boisées (chênes) de petite taille, et présentant une densité de sujets relativement satisfaisante,

Or, Monsieur GENDRE a procédé à l'abattage des arbres présents sur sa parcelle en janvier 2019, de sorte que sa parcelle se trouve sans aucun boisement :

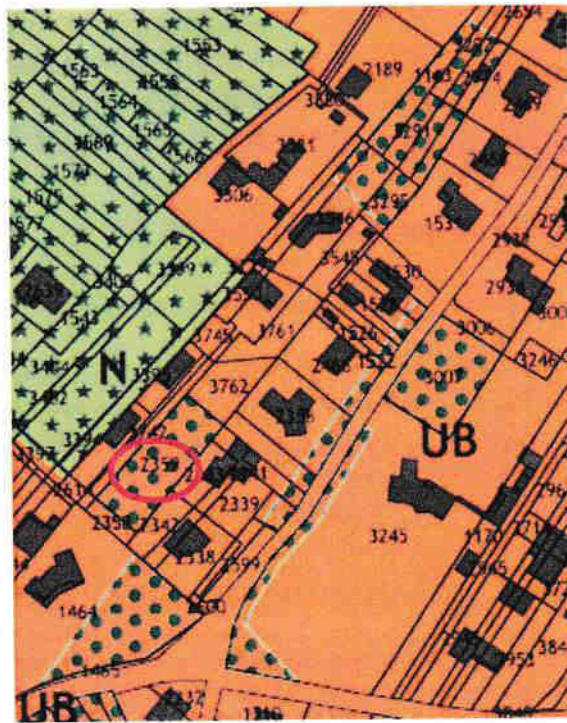
➤ Pièce n° 5

**Le classement de la parcelle de Monsieur GENDRE se trouve donc entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en l'absence de tout boisement, le rapport de présentation exigeant la présence d'entité boisée pour tout classement en EBC.**

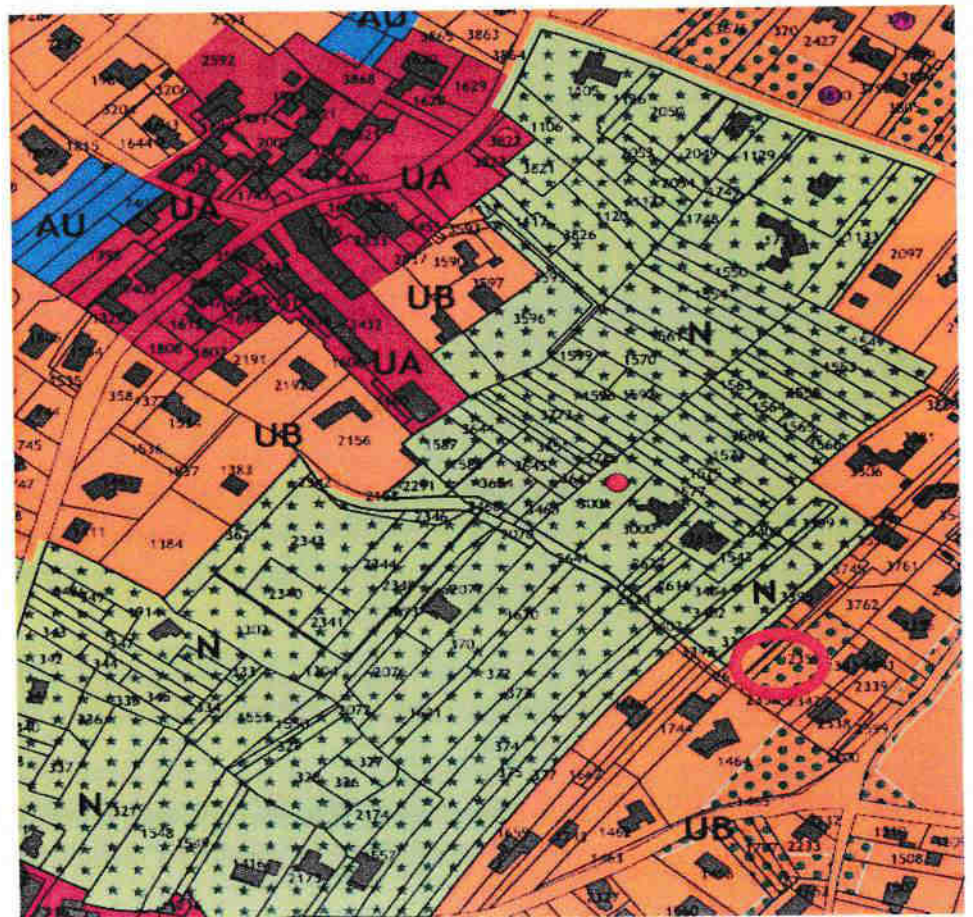
C'est la raison pour laquelle Monsieur GENDRE sollicite la suppression de ce classement qui ne correspond à aucune réalité et se trouve, à ce titre, injustifié.

**En deuxième lieu**, la parcelle de Monsieur GENDRE d'une surface totale 1 022 m<sup>2</sup> est située dans un ensemble urbain d'une superficie totale de 159,17 hectares.

Or, il ressort du plan de zonage du futur PLU que sa parcelle se trouve non seulement entourée de nombreuses et vastes parcelles classées en EBC, sans compter la surface totale d'EBC prévue dans la zone UB dans son ensemble :



Sa parcelle se trouve également située à proximité immédiate d'une importante zone naturelle correspondant à un bois (cercle rouge identifiée la parcelle de Monsieur GENDRE) :



L'existence de ce bois et de nombreux EBC à proximité de la parcelle de Monsieur GENDRE vient largement garantir l'objectif d'urbanisme retenu de préserver et maintenir le caractère boisé du tissu urbain.

Le déclassement de la parcelle de Monsieur GENDRE d'une surface de 1 022 m<sup>2</sup> n'aurait en aucun cas pour effet d'y faire obstacle.

De plus et en troisième lieu, l'article UB 12 du futur PLU prévoit que les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes et les plantations existantes, à défaut d'être conservées, doivent être replantées :

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

12.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire, en privilégiant les essences locales.

12.3. Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

---

Ainsi, les dispositions précitées de l'article UB 12 du futur PLU précise que les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, le maire ayant en outre la possibilité de prescrire au pétitionnaire le remplacement des arbres abattus par des plantations équivalentes.

Il ressort ainsi de ces dispositions que le maire dispose du pouvoir d'imposer aux constructeurs des obligations en matière de plantation afin de répondre aux objectifs retenus dans le PLU de garantir le caractère boisé du tissu urbain.

La Commune pourrait alors fixer des prescriptions permettant d'ouvrir la parcelle à la construction tout en assurant le caractère boisé de la parcelle et en préservant le caractère boisé de la zone dans laquelle elle s'intègre.

Pour toutes ces raisons, Monsieur GENDRE sollicite dans le cadre de cette enquête publique la suppression du classement de sa parcelle en EBC.

Dans l'attente de votre réponse et restant à votre disposition, je vous prie de recevoir mes sincères salutations.

Audrey NICOLAS



(107)

## ÉRIC MITARD

Avocat associé  
Docteur en droit  
**Spécialiste en droit public**  
Avocat mandataire  
en transactions immobilières

## MARINE BAUDRY

Avocat associé  
Master 2 - Urbanisme et construction  
Master 2 - Droit des collectivités locales

## AUDREY NICOLAS

Avocat associé  
Master 2 - Urbanisme et construction

## BÉRANGÈRE EXPOSITO

Avocat associé  
DU - Conseil et contentieux  
de la fonction publique  
Master 2 - Cadres territoriaux  
et environnementaux

En collaboration avec :

## MATHILDE YONNET

Avocat  
Master 2 - Contentieux publics

## BENJAMIN ROUCHÉ

Avocat et Médiateur  
DU de Médiateur  
Master 2 - Urbanisme et construction  
Master 2 - Droit public des affaires

## CHARLOTTE WAILLY

Avocat et Médiateur  
DU de Médiateur  
Master 2 - Urbanisme et construction  
Master 2 - Droit des contrats publics

Secrétariat juridique :

ROSE-MARIE FENECH  
CORALIE BORDAS

Case Palais TGI n°16

En société civile de moyens avec :

## SELARL OLIVIER BERTRAND

Olivier BERTRAND  
Avocat  
Docteur en droit

Anne-Marie DUVIVIER  
Avocat



Commune de BREUILLET

Mairie

A l'attention de Monsieur le Commissaire

Enquêteur

28 rue du Centre

17 920 BREUILLET

Par LRAR : 1A 167 752 1386 6

LA ROCHELLE, le 25 novembre 2019

N/Réf. : 19112 - TOLLEMER C. CNE DE  
BREUILLET AN / CW

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

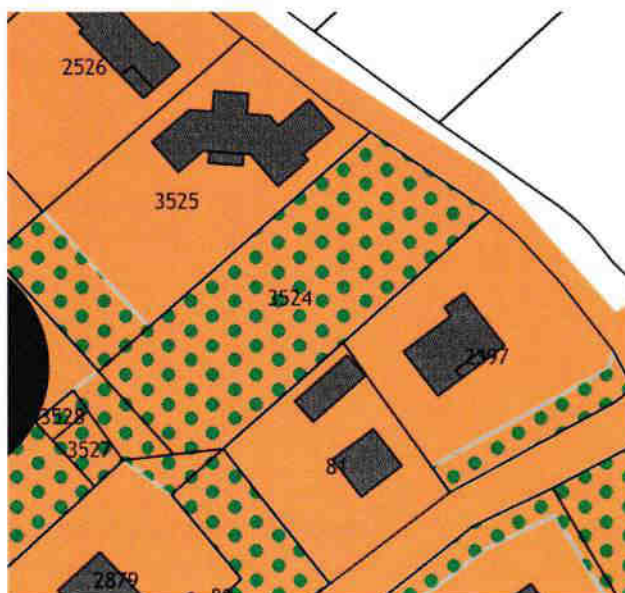
J'interviens auprès de votre autorité en qualité de conseil de Madame et Monsieur Catherine et Michel TOLLEMER demeurant 3 rue de Beaumont 14740 SAINT MANVIEU NORREY dont je suis chargée des intérêts dans le cadre du futur plan local d'urbanisme (PLU) classant leur parcelle en espace boisé classé (EBC).

- Madame et Monsieur TOLLEMER sont propriétaires d'une parcelle située 3 route des Renouleaux à BREUILLET (17920) cadastrée section E 3524 d'une surface totale de 1 524 m<sup>2</sup> :



➤ Pièce n° 1 : extrait du plan cadastral

Outre un classement en zone UB, le futur PLU classe leur parcelle en EBC, ce qui aura pour effet de rendre ce terrain totalement inconstructible :



C'est ainsi que le 30 avril 2019, antérieurement à l'arrêt du PLU, Madame et Monsieur TOLLEMER ont déposé une demande de permis de construire sur cette parcelle une habitation de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un garage de 49 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et deux aires de stationnement pour une emprise au sol de 337,51 m<sup>2</sup>.

➤ Pièce n° 2 : dossier de demande de permis de construire

Le 20 juin 2019, ils ont déposé une déclaration préalable en vue de la construction d'une piscine de 32 m<sup>2</sup> et l'édification d'une clôture sur la même parcelle.

➤ Pièce n° 3 : dossier de déclaration préalable

Par arrêté n° 249 du 9 septembre 2019, il a été sursis à statuer sur la demande de permis aux motifs que leur projet de construction aurait « pour effet de nuire à la préservation de l'espace boisé repéré au sein du village » et, à ce titre, de compromettre l'exécution du futur PLU.

➤ Pièce n° 4 : arrêté du 9 septembre 2019

Par arrêté du 24 septembre 2019, la décision tacite de non opposition à déclaration préalable a été retirée et il a été sursis à statuer sur celle-ci aux motifs que ce projet de construction « *aurait pour effet de nuire à la préservation des espaces naturels* » et, à ce titre, de compromettre l'exécution du futur PLU.

➤ Pièce n° 5 : arrêté du 24 septembre 2019

Par deux recours gracieux en date du 4 novembre 2019, Madame et Monsieur TOLLEMER ont demandé l'annulation de ces deux arrêtés au motif que leur projet, par sa faible importance par rapport aux EBC environnants et son emplacement, n'était pas de nature à compromettre le futur PLU.

➤ Pièce n° 6 : recours gracieux

La Commune n'a, à ce jour, pas répondu à ces recours, étant précisé qu'un délai de deux mois est imparti, un silence au-delà de ce délai valant rejet de leur demande.

● Au-delà de cette contestation, le classement en EBC de la parcelle de Madame et Monsieur TOLLEMER leur apparaît parfaitement injustifié au regard notamment de son état actuel dépourvu de tout boisement.

**En effet et en premier lieu**, le rapport de présentation du futur PLU prévoit que le classement en EBC en zone UB doit porter sur **des entités boisées (chênes) de petite taille** et présentant une densité de sujets relativement satisfaisante :

#### 4.2.2.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone UB occupe une superficie de 159.17 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 7.96 % de la surface communale.

Les limites de la zone UB ont été dessinées, à quelques exceptions près, au plus près du bâti existant. Les exceptions concernent des parcelles directement liées au tissu urbain, ayant perdu leur caractère naturel ou agricole.

Afin de préserver et maintenir le caractère boisé du tissu urbain de Breuillet et cerner le potentiel urbanisable disponible au sein de cette zone urbaine, la municipalité a fait le choix de :

- ❖ Reconnaître en Espace Boisé Classé (EBC), les entités boisées (chênes) de petite taille, et présentant une densité de sujets relativement satisfaisante,

Or, Madame et Monsieur TOLLEMER ont procédé à l'abattage des arbres présents sur leur parcelle le 10 avril 2019, leur parcelle se trouvant dépourvue de tout boisement :

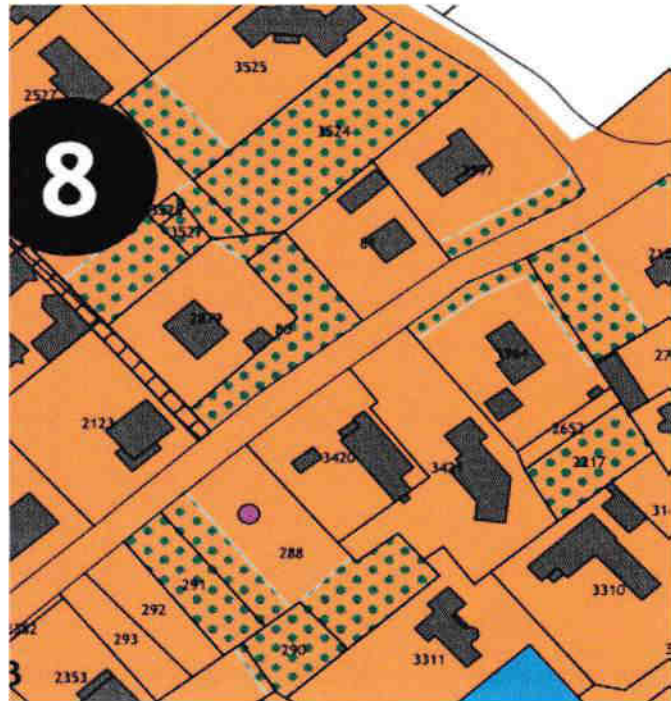
➤ Pièce n° 7 : photographies du terrain avant et après l'abattage

**Le classement de la parcelle de Madame et Monsieur TOLLEMER se trouve donc entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en l'absence de tout boisement, le rapport de présentation exigeant la présence d'entité boisée pour tout classement en EBC.**

C'est la raison pour laquelle Madame et Monsieur TOLLEMER sollicite la suppression de ce classement qui ne correspond à aucune réalité et se trouve, à ce titre, injustifié.

En deuxième lieu, la parcelle de Madame et Monsieur TOLLEMER d'une surface totale 1 524 m<sup>2</sup> est située dans un ensemble urbain d'une superficie totale de 159,17 hectares.

Or, il ressort du plan de zonage du futur PLU que leur parcelle se trouve entourée de nombreuses et vastes espaces classés en EBC, sans compter la surface totale d'EBC prévue dans la zone UB dans son ensemble :



L'existence de ces EBC à proximité de la parcelle de Madame et Monsieur TOLLEMER et, plus globalement dans la zone UB, vient largement garantir l'objectif d'urbanisme retenu de préserver le caractère boisé du tissu urbain.

Le déclassement de la parcelle de Madame et Monsieur TOLLEMER d'une surface de 1 524 m<sup>2</sup> n'aurait en aucun cas pour effet d'y faire obstacle.

De plus et en troisième lieu, l'article UB 12 du futur PLU prévoit que les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes et les plantations existantes, à défaut d'être conservées, doivent être replantées :

## ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire, en privilégiant les essences locales.

12.3. Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Ainsi, les dispositions précitées de l'article UB 12 du futur PLU précise que les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, le maire ayant en outre la possibilité de prescrire au pétitionnaire le remplacement des arbres abattus par des plantations équivalentes.

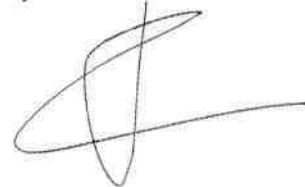
**Il ressort ainsi de ces dispositions que le maire dispose du pouvoir d'imposer aux constructeurs des obligations en matière de plantations afin de répondre aux objectifs retenus dans le PLU de garantir le caractère boisé du tissu urbain.**

La Commune pourrait alors fixer des prescriptions permettant d'ouvrir la parcelle à la construction tout en assurant le caractère boisé de la parcelle et en préservant le caractère boisé de la zone dans laquelle elle s'intègre.

**Pour toutes ces raisons, Madame et Monsieur TOLLEMER sollicite dans le cadre de cette enquête publique la suppression du classement de leur parcelle en EBC.**

Dans l'attente de votre réponse et restant à votre disposition, je vous prie de recevoir mes sincères salutations.

**Audrey NICOLAS**



**Pièces communiquées :**

1. *Extrait du plan cadastral*
2. *Dossier de permis de construire*
3. *Déclaration préalable*
4. *Arrêté du 9 septembre 2019*
5. *Arrêté du 24 septembre 2019*
6. *Recours gracieux du 4 novembre 2019*
7. *Photographies du terrain avant et après l'abattage*





**CONSTRUCTION D'UNE MAISON  
INDIVIDUELLE**

**Demandeur :** Mr et Me TOLLEMER Michel  
3 Rue de Beaumont  
14740 SAINT MANVIEU NORREY

**Lieu de construction :** 3 Route des Renouleurs  
17920 BREUILLET

**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**



**DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE:**

Mr JEAN-LUC MANSAUD  
115 AV Jean Jaurès -86100- CHATELLERAULT  
Tel 05.49.02.06.15 FAX 05.49.02.08.46  
Mail: jeanlucmansaud@orange.fr





# PROJET DE CONSTRUCTION

## PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT EXISTANTS

Le terrain se situe 3 Route des Renouleaux sur la commune de Breuillet (17 920)  
 Section E n° 3524 d'une superficie totale de 1524 m².  
 Le terrain possède une pente Sud-Ouest vers Nord-Est.  
 Le terrain possède quelques arbres et arbustes.  
*le demandeur a déjà fait l'objet d'un accord de permis de construire (R01706417N0038) annulé le 17 janvier 2019.*  
**LE PROJET**

Le projet concerne la réalisation d'une maison individuelle.

### Accès et Voirie

L'accès à la parcelle se fait par la Route des Renouleaux.  
L'accès sera réalisé en calcaire et la terre végétale sera régagée sur le terrain avant engazonnement.

### Desserte par les réseaux

Les eaux pluviales seront traitées sur la parcelle par drains d'épandage.  
Les EU/EV rejoindront l'assainissement collectif.

Les autres réseaux EDF, PTT et EAU rejoindront les réseaux publics.

### Implantation de la construction

La construction sera implantée en recul de 12.00 ml par rapport à la Rue des Renouleaux, et en limite de propriété Nord-Ouest.

### Emprise au sol

L'emprise au sol est de 337.51m²

### Hauteur maximale

La hauteur maximale de la construction par rapport au terrain naturel est de 5.60 m.

### Aspect extérieur et Clôtures

Elle sera bâtie avec des matériaux traditionnels :

- Couverture en tuiles terre cuite à 4 pentes - Ton mêlé - Pente 30 %.
- Toiture Terrasse avec complexe isolant et membrane PVC.
- Murs en brique recouverts d'un enduit Gratté Fin Ton Pierre et Parties recouvertes d'un parement pierre (voir façades).
- Menuiseries PVC et Baies ALU, ton Gris Anthracite (RAL 7016).
- Volets roulants intégrés Alu, ton Gris Anthracite (RAL 7016).
- Porte d'entrée en Acier laqué (Couleur de la palette locale).
- Descentes d'eaux pluviales seront en Aluminium (gris anthracite RAL 7016).

Aucunes clôtures ne sont prévues pour l'instant.

### Stationnement

Le stationnement des véhicules est prévu à l'entrée de la parcelle (2 places) et dans le garage (1 place).

### Espace verts et plantations

Des arbres à hautes tiges seront plantés et choisis parmi les essences régionales.

Cabinet d'architecture  
**MANSAUD**  
 115 av Jean Jaures  
 CHATELLELAUT  
 Tel 05 49 02 06 15  
 jeanlucmansaud@orange.fr



**MATRE D'OUVRAGE**  
 M<sup>me</sup> et M<sup>l</sup> TOLLERIER Michèle  
 3 Rue de Beaumont  
 14700 ST MAWHER NORREY

**PROGRAMME**  
 CONSTRUCTION D'UNE  
 MAISON INDIVIDUELLE

3 Rue des Renouleaux  
 17920 BREUILLET

**PERMIS DE CONSTRUCTION**

**NOTICE**

**PCMI 4**

**Echel :**

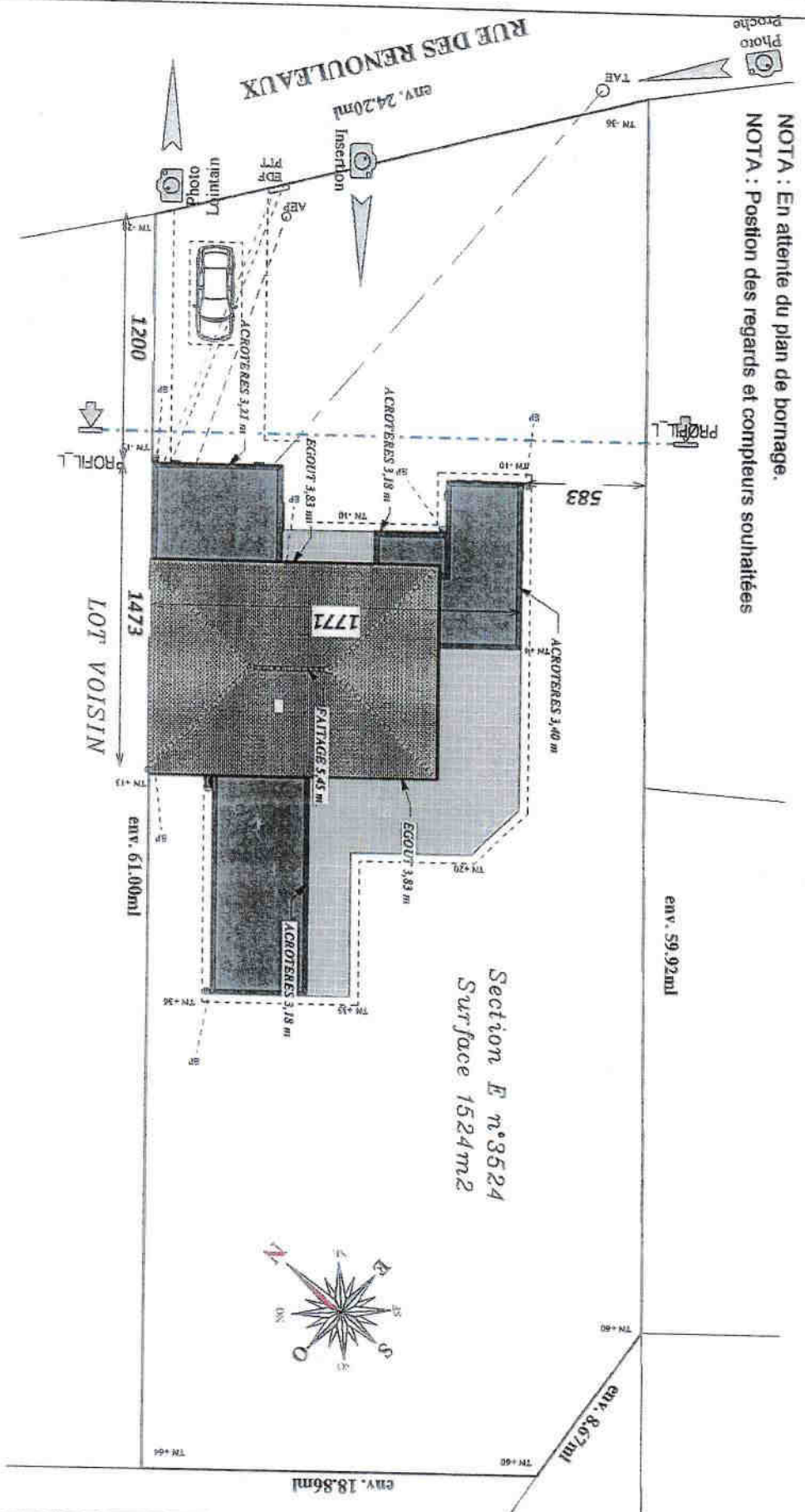
30.04.2019

S 15933  
 poiS01234  
 ARCHITECTURE MANSAUD



Photo  
proche

NOTA : En attente du plan de bornage.  
NOTA : Position des regards et compteurs souhaitées



Section E n°3524  
Surface 1524m<sup>2</sup>



Cabinet d'architecture  
**MANSAUD**  
 115 av. Jean Jaures  
 CHATELLERAULT  
 Tél 05.49.02.08.15  
 mansaudmansaud@orange.fr



**MATRE D'OUVRAGE**

M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> TOLLEMER Michol  
 3 Rue de Beaumont  
 14240 ST NIKASIER NORREY

**PROGRAMME**

CONSTRUCTION D'UNE  
 MAISON INDIVIDUELLE  
 3 Rue des Renouleurs  
 17920 BREUILLET

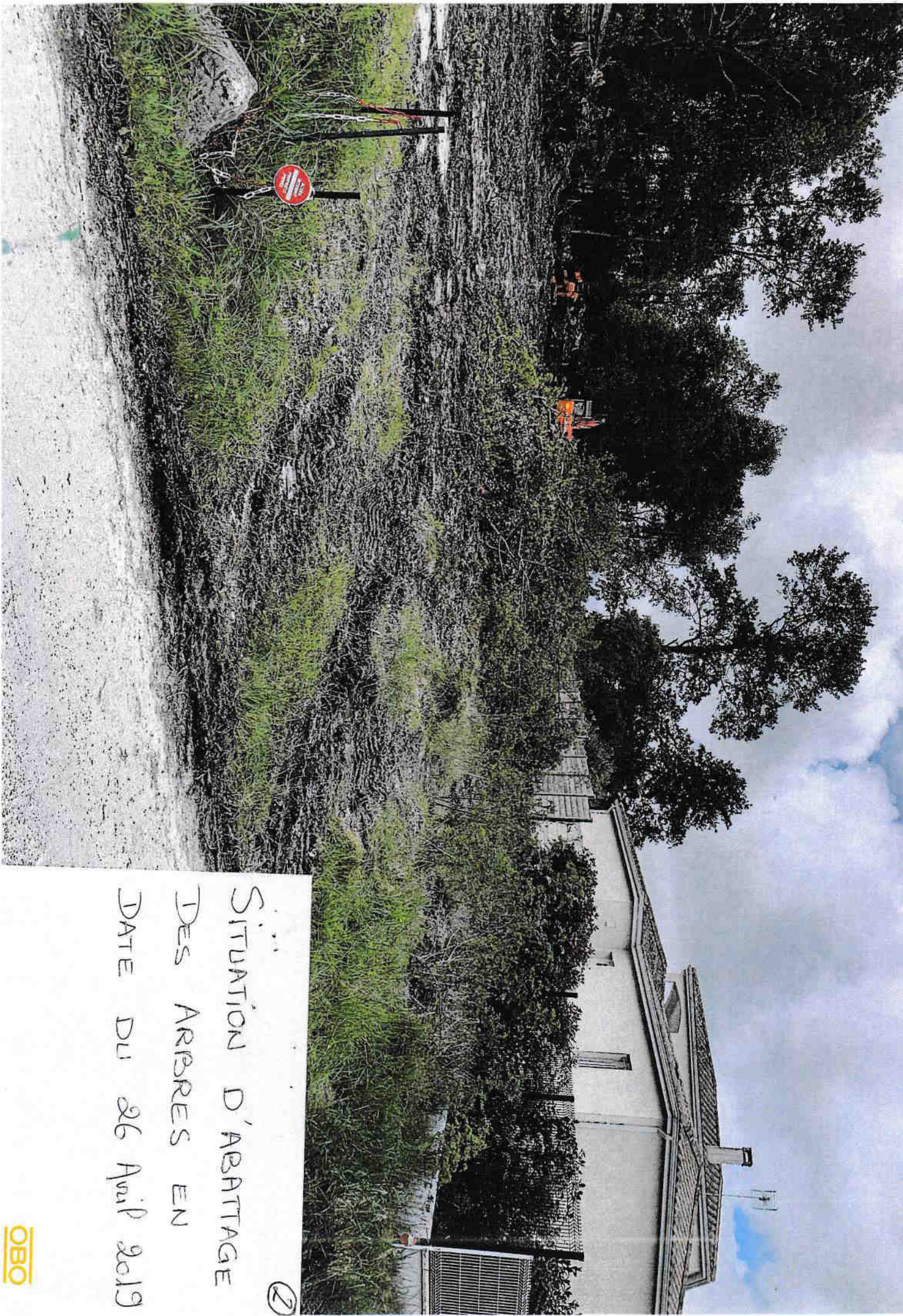
**PERMIS DE  
 CONSTRUIRE  
 PLAN DE  
 MASSE**

PCMI 2

Echelle : 1/200e

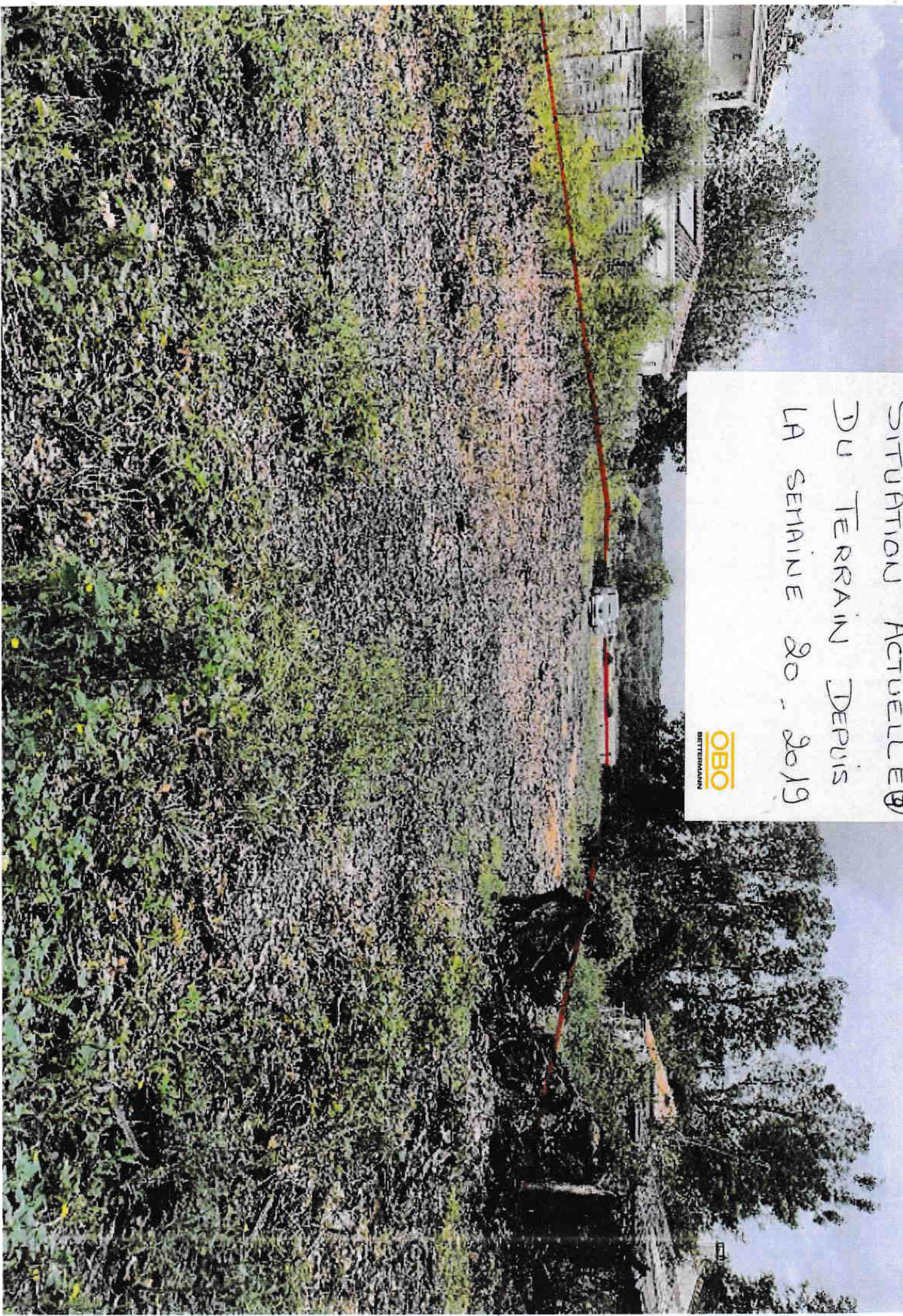
30.04.2019

SARL CABINET  
 S 15893407  
 MANSAUD  
 D'ARCHITECTURE  
 MANSAUD



②  
SITUATION D'ABATTAGE  
DES ARBRES EN  
DATE DU 26 Avril 2019

SITUATION ACTUELLE  
DU TERRAIN DEPUIS  
LA SEMAINE 20 - 2019



①  
SITUATION DU  
TERRAIN A  
L'ORIGINE



# Demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions



**Vous pouvez utiliser ce formulaire si :**

- Vous construisez une seule maison individuelle ou ses annexes.
- Vous agrandissez une maison individuelle ou ses annexes.
- Vous aménagez pour l'habitation tout ou partie d'une construction existante.
- Votre projet comprend des démolitions.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

**P C**

Dpt                  Commune                  Année                  N° de dossier

---

La présente demande a été reçue à la mairie

---

le \_\_\_\_\_ Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis :  à l'Architecte des Bâtiments de France  
 au Directeur du Parc National

## 1 - Identité du demandeur

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du 2<sup>ème</sup>, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier                  Madame     Monsieur

Nom : TOLLEMER                                  Prénom : Michel

Date et lieu de naissance

Date : 30031960                  Commune : NOUMÉA

Département : 98                  Pays : FRANCE

## Vous êtes une personne morale

Dénomination : \_\_\_\_\_ Raison sociale : \_\_\_\_\_

N° SIRET : \_\_\_\_\_ Type de société (SA, SCI,...) : \_\_\_\_\_

Représentant de la personne morale :    Madame     Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

## 2 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 3                  Voie : Rue de Beaumont

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : SAINT-MANVIEU NORREY

Code postal : 14740 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées :    Madame     Monsieur     Personne morale

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

OU raison sociale : BERMAX Construction

Adresse : Numéro : 1                  Voie : Impasse de Recouvrance

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : SAINTE

Code postal : 17100 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

Téléphone : 0546915526                  indiquez l'indicatif pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

## ÉRIC MITARD

Avocat associé  
Docteur en droit  
Spécialiste en droit public  
Avocat mandataire  
en transactions immobilières

## MARINE BAUDRY

Avocat associé  
Master 2 - Urbanisme et construction  
Master 2 - Droit des collectivités locales

## AUDREY NICOLAS

Avocat associé  
Master 2 - Urbanisme et construction

## BÉRANGÈRE EXPOSITO

Avocat associé  
DU - Conseil et contentieux  
de la fonction publique  
Master 2 - Cadres territoriaux  
et environnementaux

En collaboration avec :

## MATHILDE YONNET

Avocat  
Master 2 - Contentieux publics

## BENJAMIN ROUCHÉ

Avocat et Médiateur  
DU de Médiateur  
Master 2 - Urbanisme et construction  
Master 2 - Droit public des affaires

## CHARLOTTE WAILLY

Avocat et Médiateur  
DU de Médiateur  
Master 2 - Urbanisme et construction  
Master 2 - Droit des contrats publics

Secrétariat juridique :

ROSE-MARIE FENECH  
CORALIE BORDAS

Case Palais TGI n°16

En société civile de moyens avec :

## SELARL OLIVIER BERTRAND

Olivier BERTRAND  
Avocat  
Docteur en droit

Anne-Marie DUVIVIER  
Avocat



Monsieur le Maire  
Commune de BREUILLET  
28 rue du Centre  
17920 BREUILLET

Par LRAR : 1A 167 752 13334 7

LA ROCHELLE, le 4 novembre 2019

N/Réf. : 19112 - TOLLEMER C. CNE DE BREUILLET AN /  
CW

Objet : Décision du 24 septembre 2019  
délivrée par le Maire de la Commune de  
BREUILLET portant sursis à statuer valant  
retrait d'une décision tacite de non opposition  
à déclaration préalable déposée le 20 juin  
2019

Monsieur le Maire,

J'interviens auprès de votre autorité en qualité de Conseil de Madame et Monsieur Catherine et Michel TOLLEMER demeurant 3 rue de Beaumont 14740 ST MANVIEU NORREY dont je suis chargée des intérêts au sujet de votre décision visée en marge et jointe en copie à la présente, du 24 septembre 2019 portant sursis à statuer valant retrait d'une décision tacite de non opposition à déclaration préalable déposée le 20 juin 2019.

[Tapez ici]

- Madame et Monsieur TOLLEMER sont propriétaires d'une parcelle située route des Renouleaux à BREUILLET (17920) cadastrée section E 3524 d'une surface totale de 1 524 m<sup>2</sup> :



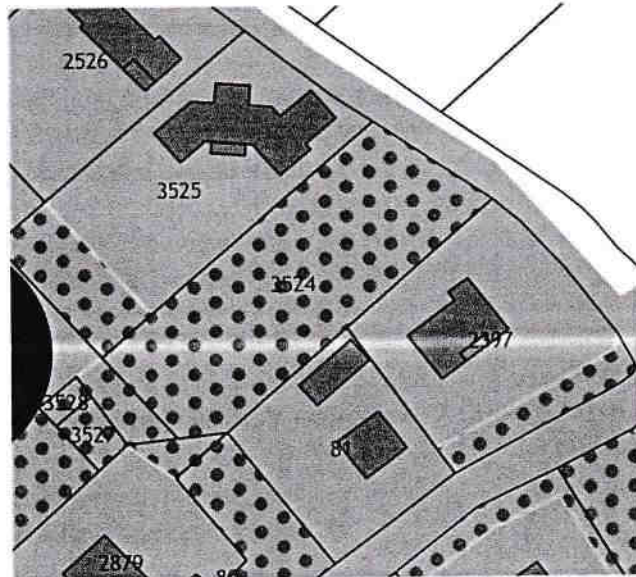
Le 30 avril 2019, Madame et Monsieur TOLLEMER ont déposé une demande de permis de construire une habitation de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un garage de 49 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et deux aires de stationnement pour une emprise au sol de 337,51 m<sup>2</sup>.

Le 20 juin 2019, Madame et Monsieur TOLLEMER ont déposé une déclaration préalable en vue de la construction d'une piscine de 32 m<sup>2</sup> et l'édification d'une clôture sur la même parcelle.

Le 11 juillet 2019, vous avez informé Monsieur et Madame TOLLEMER de votre intention de surseoir à statuer sur la demande de permis au motif que le projet de construction aurait « pour effet de nuire à la préservation de l'espace boisé repéré au sein du village et, dans ces circonstances, la réalisation du projet serait de nature à compromettre l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme ne respecterait pas les règles susvisées ».

Le 21 août 2019, vous avez informé Monsieur et Madame TOLLEMER de votre intention de retirer la décision tacite de non opposition à déclaration préalable au motif que ce projet de construction « aurait pour effet de nuire à la préservation des espaces naturels et, dans ces circonstances, la réalisation du projet serait de nature à compromettre l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme ».

Il convient en effet d'ores-et-déjà de préciser que le futur PLU classe la dite parcelle en zone UB et en espace boisé classé (EBC) :



Par arrêté n° 249 du 9 septembre 2019, vous avez sursis à statuer sur la demande de permis aux motifs retenus dans votre lettre du 11 juillet 2019 précitée.

Par arrêté du 24 septembre 2019, vous avez retiré la décision tacite de non opposition à déclaration préalable et sursis à statuer sur celle-ci aux motifs retenus dans votre lettre du 21 août 2019 précitée.

Il apparait toutefois que l'arrêté du 9 septembre 2019 est entaché tant d'illégalité externe qu'interne.

En effet, d'une part, cet arrêté a eu pour effet de retirer un permis tacite.

Or, il n'apparait aucun motif de droit et de fait faisant état de l'illégalité de ce permis fondant son retrait.

D'autre part, il ressort des caractéristiques du projet de construction, notamment de son importance, et de son emplacement qu'il ne saurait être de nature à compromettre l'exécution du futur PLU.

Au constat de ces illégalités, il a été convenu de contester la décision litigieuse devant votre autorité.

La présente décision est contestée aux motifs suivants :

## 1. Sur l'absence de motivation en droit et en fait du retrait

• **En droit**, en premier lieu, l'article R. 423-23 du même code dispose :

*« Le délai d'instruction de droit commun est de :*

*(...)*

*b) Deux mois (...) pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle, au sens du titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation, ou ses annexes ;*

*c) Trois mois pour les autres demandes de permis de construire (...). »*

En outre, l'article R, 424-1 du code de l'urbanisme dispose :

*« A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction déterminé comme il est dit à la section IV du chapitre III ci-dessus, le silence gardé par l'autorité compétente vaut, selon les cas :*

*(...)*

*b) Permis de construire (...) tacite. »*

**Il résulte de ces dispositions qu'un permis tacite apparaît à l'expiration d'un délai de 2 ou 3 mois suivant le dépôt de la demande de permis.**

En second lieu, l'article L. 424-5 du Code de l'urbanisme dispose :

*« (...) Le permis de construire, (...) tacite (...), ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande expresse de son bénéficiaire ».*

En outre, l'article L. 211-2 du Code des relations entre le public et l'administration dispose :

*« Les personnes physiques (...) ont le droit d'être informées sans délai des motifs des décisions administratives individuelles défavorables qui les concernent.*

*A cet effet, doivent être motivées les décisions qui :*

*(...)*

*4° Retirent ou abrogent une décision créatrice de droits ; (...). »*

Sur le fondement de ces dispositions, il a été jugé que :

*« la décision portant retrait d'un permis de construire est au nombre de celles qui doivent être motivées (...). » (Conseil d'ETAT, 30 novembre 2018, n° 411729).*

Enfin, il a été jugé que la décision par laquelle un maire sursoie à statuer sur une demande de permis postérieurement à la naissance d'un permis tacite doit être regardée comme portant retrait de permis (Cour administrative d'appel de VERSAILLES, 10 février 2005, n° 02VE04363).

**Il résulte ainsi de ce qui précède qu'une décision de sursis à statuer valant retrait d'un permis tacite doit être motivée en exposant les circonstances de droit justifiant ce retrait.**

• **En l'espèce**, la demande de permis a été déposée le 30 avril 2019, de sorte qu'un permis tacite était né à la date du sursis à statuer en litige.

L'arrêté litigieux portant sursis à statuer doit donc être considéré comme valant retrait d'un permis tacite.

Par voie de conséquence, l'arrêté aurait dû mentionner les circonstances de droit et de fait qui entacherait d'illégalité le permis tacite et ayant fondé son retrait, ce indépendamment des motifs attachés au sursis à statuer.

***En l'absence de motivation, le sursis à statuer portant retrait doit être considéré comme irrégulier.***

## **2. Sur l'illégalité de la décision litigieuse**

• **En droit**, il a été jugé que lorsque la décision de sursis à statuer a eu pour effet de retirer un permis tacite, ce retrait ne peut être légalement décidé que si ce permis était illégal, ce qui implique de prouver que le projet en cause est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (Conseil d'ETAT, 14 février 2007, n° 275024).

La légalité de ce retrait est subordonnée à ce que le maire puisse être regardé comme ayant commis une **erreur manifeste d'appréciation** en accordant un permis tacite (Cour administrative d'appel de LYON, 6 août 2019, n° 19LY00101).

A défaut d'établir cette erreur manifeste d'appréciation, le juge considère que le permis ne pouvait légalement être retiré et que l'illégalité de la décision retirant le permis de construire entache d'illégalité la décision de sursis à statuer (Cour administrative d'appel de LYON, 6 août 2019, n° 19LY00101 précité).

**C'est ainsi qu'il a été jugé que la construction de 3 maisons d'habitation, parmi lesquelles seule une maison serait implantée sur l'EBC, n'était pas de nature à provoquer un déboisement excessif du terrain d'assiette des constructions et ne serait pas de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'occupation des sols en cours de révision (Cour administrative d'appel de VERSAILLES, 10 février 2005, n° 02VE04363).**

Cette décision a été motivée par le fait que :

- les dispositions de l'article UC 13 du futur PLU précisait que les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- le maire a en outre la possibilité de prescrire au pétitionnaire le remplacement des arbres abattus par des plantations équivalentes.

En conséquence, le sursis à statuer sur la demande de permis a été annulé, faute d'avoir pu démontrer que le Maire aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en refusant de surseoir à statuer sur la demande.

Autrement dit, un sursis à statuer portant retrait de permis est illégal dès lors que l'atteinte portée à l'EBC par le projet de construction est limitée et compensée par le remplacement des arbres.

- En l'espèce, il a été sursis à statuer sur la demande de permis de Monsieur et Madame TOLLEMER au motif que leur projet de construction porterait atteinte aux EBC repérés au sein du village.

Cette motivation n'est pas fondée.

En premier lieu, le caractère boisé de la parcelle de Monsieur et Madame TOLLEMER n'est pas établi et Monsieur et Madame TOLLEMER entendront contester le classement envisagé par le futur PLU de la commune.

En toute hypothèse, à supposer même que le classement envisagé en EBC soit fondé, le projet de construction de Monsieur et Madame TOLLEMER ne compromet manifestement pas l'exécution du futur document d'urbanisme.

En effet, le projet concerne une maison individuelle et ses annexes implantées au sein du Bourg dans une zone urbaine pavillonnaire de densité moyenne.

Le projet de construction représente une surface de 170,82 m<sup>2</sup> pour la maison d'habitation, de 49,85 m<sup>2</sup> pour les 2 aires de stationnement et de 32 m<sup>2</sup> pour la piscine, soit un total de 252,67 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol du projet de construction est de 337,51 m<sup>2</sup> sur une surface de terrain de 1 524 m<sup>2</sup>.

Ainsi, la surface de plancher du projet occupera seulement 16,5 % de la surface totale du terrain et l'emprise au sol du projet équivaldra à 22 % du terrain.

**L'importance du projet ne dépassera pas 1/5<sup>ème</sup> de la surface totale du terrain.**

En outre, le projet prévoit que des arbres à hautes tiges seront plantés et choisis par les essences régionales.

De plus, l'article UB 12 du futur PLU prévoit que les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes et les plantations existantes, à défaut d'être conservées, doivent être replantées :

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

12.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes.

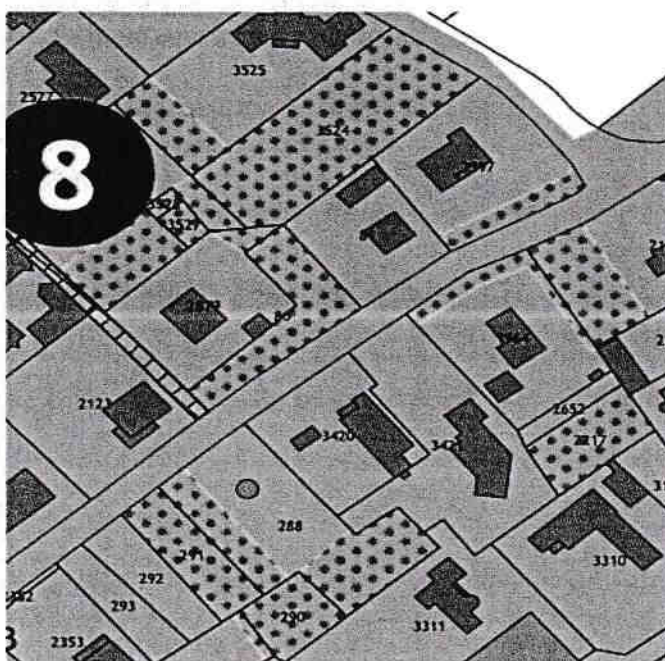
12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire, en privilégiant les essences locales.

12.3. Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Ainsi, les dispositions précitées de l'article UB 12 du futur PLU précise que les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, le maire ayant en outre la possibilité de prescrire au pétitionnaire le remplacement des arbres abattus par des plantations équivalentes.

**Il ressort ainsi de ces dispositions et des pouvoirs du maire que les espaces boisés se trouvent préservés par les obligations précitées imposées aux constructeurs en matière de conservation et de plantation.**

Par ailleurs, il ressort du plan de zonage du PLU à venir que la parcelle de Monsieur et Madame TOLLEMER se trouve entourée de nombreuses parcelles classées en EBC, sans compter la surface globale d'EBC prévue dans la zone UB dans son ensemble, surface non précisée au sein du futur PLU :



Face à une telle densité d'EBC, il est erroné de prétendre que la future construction de Monsieur et Madame TOLLEMER d'une emprise au sol de 337,51 m<sup>2</sup> sur une surface de 1 524 m<sup>2</sup> dans une zone d'une superficie totale de 159,17 hectares aurait « pour effet de nuire à la préservation de l'espace boisé repéré au sien du village ».

Il ressort ainsi tant des caractéristiques du projet, notamment de sa faible importance par rapport aux surfaces en jeu que de son emplacement qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a pu être commise en accordant un permis de construire tacite et en décidant de ne pas surseoir à statuer.

En outre, pour fonder le sursis à statuer en litige, vous soulevez également le fait que ce projet ne respecterait pas la réglementation applicable en matière d'EBC.

Il ressort toutefois des dispositions de l'article L. 153-11 du Code de l'urbanisme qu'il ne suffit pas qu'un projet de construction contrevienne aux dispositions du futur PLU pour fonder un sursis à statuer mais bien que ce remette en cause sa

mise en œuvre (Cour administrative de LYON, 22 juin 2010, n° 08LY01158).  
Or, il a été démontré précédemment que tel n'était pas le cas du projet de construction de Monsieur et Madame TOLLEMER.

Il s'ensuit que le permis tacite ne pouvait être légalement retiré.

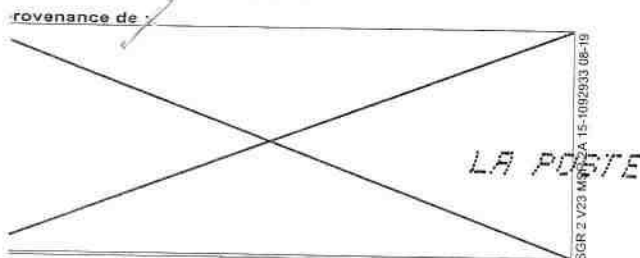
Par voie de conséquence, la décision de sursis à statuer en référence est illégale.

C'est pourquoi, j'ai l'honneur par la présente de vous demander, au nom et pour le compte de Monsieur et Madame Michel et Catherine TOLLEMER, de bien vouloir annuler ou retirer la décision du 09/09/2019 délivrée par Maire de la Commune de BREUILLET portant sursis à statuer valant retrait d'un permis de construire.

En l'attente de votre décision et restant à votre disposition pour toute information que vous pourriez souhaiter.

Vous précisant que – si vous disposez d'un avocat habituel – il conviendra, si vous avez des observations ou contestations à formuler sur la présente, de me les faire tenir par l'intermédiaire de celui de mes confrères chargé de vos intérêts ou de me transmettre ses références.

Restant à votre disposition, je vous prie de recevoir mes sincères salutations.



**RECOMMANDÉ :  
AVIS DE RÉCEPTION**

Numéro de l'AR : **AR 1A 167 752 1333 0**



Renvoyer à **FRAB**



Provenance de : \_\_\_\_\_

Enté / Avisé le : **6 / 11 / 2019**

Libué le : \_\_\_\_\_

Coussigné(e) déclare être : \_\_\_\_\_

à destinataire : \_\_\_\_\_

à mandataire : *AS*

Ni / permis de conduire : \_\_\_\_\_

Autre : \_\_\_\_\_

**SELARL MBA AVOCATS**  
Avocats  
308, avenue Jean Guiton  
17000 LA ROCHELLE  
Tél. 05 46 50 08 08 - Fax 05 46 50 08 11

Destinataire : *COMMUNE DE BREUILLET  
15112 TC*



Numéro de l'envoi : **1A 167 752 1333 0**

**RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION**



Expéditeur : \_\_\_\_\_

**SELARL MBA AVOCATS**  
Avocats  
308, avenue Jean Guiton  
17000 LA ROCHELLE  
Tél. 05 46 50 08 08 - Fax 05 46 50 08 10

*15112 TC*

*02151A*

avantages du service suivi :  
vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

codes d'accès direct à l'information de distribution :  
par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 60 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).  
par Internet : [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr) (consultation gratuite hors coût de connexion).  
par téléphone :  
pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) :  
lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.  
pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) :  
lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.

Date : \_\_\_\_\_ Prix : \_\_\_\_\_ CRBT : \_\_\_\_\_

Niveau de garantie : 16 €  153 €  458 €

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.  
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.  
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr).  
Pensez également à la Lettre recommandée en ligne, consultez [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr).



PREUVE DE DÉPÔT

106

## enquetepubliqueplu

**De:** boriesillion@gmx.com  
**Envoyé:** mercredi 27 novembre 2019 21:17  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Objet:** Tr: Observation et remarques de M. et Mme. SILLION  
**Pièces jointes:** DOMINIQUE ET NICOLE SILLION.vcf; Remarques projet PLU.pdf

**Envoyé:** mercredi 27 novembre 2019 à 21:11  
**De:** boriesillion@gmx.com  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet.fr  
**Objet:** Observation et remarques de M. et Mme. SILLION

Monsieur l'enquêteur,

Tout d'abord, nous vous remercions de votre accueil lors de notre passage à Breuillet  
Comme vous nous l'avez conseillé lors de notre entrevue, nous vous joignons les remarques que nous désirons voir défendre lors de l'étude définitive du PLU par la mairie de Breuillet.  
J'en confie une copie à M. et Mme Gillet, voisins du fief de la Roche qui vous les remettront également en main propre.  
Je vous remercie de les étudier et d'en rapporter fidèlement la teneur, Soyez assuré de nos sentiments très cordiaux.

Nicole et Dominique SILLION



M. et Mme. Dominique et Nicole SILLION  
Quartier TADDART  
Bloc 111 N° 98  
AGADIR 80030  
MAROC

Le 26 novembre 2019,



PJ : Plan de situation  
Projet de PLU  
Certificat d'urbanisme

Monsieur l'Enquêteur,  
Enquête publique du P.L.U.  
Mairie de Breuillet  
[enquetepublique@breuillet-17fr](mailto:enquetepublique@breuillet-17fr).

Monsieur,

Nous vous remercions de l'accueil que vous nous avez réservé

Nous sommes, sur la route du fief de la roche, propriétaires fonciers de terrains constructibles (Zone UB du POS, puis constructibles dans le projet précédent de P.L.U.), en zone verte dans le prochain projet de P.L.U..

Le passage en zone verte, interdit de faire tout projet de construction dans les dix ans qui viennent.

Ces terrains sont historiquement constructibles depuis plus de trente ans (Parcelles en UB, D Numéro 2696, D n°2697, D n° 2698, D n° 2699, D n° 2700, D n° 2701, D n° 2702, D n°2703).

Etant contigües à la zone UA du nouveau projet, nos parcelles peuvent règlementairement être maintenues dans leur caractère constructible.

Nous avons prévu de faire construire une résidence principale lorsque nous étions professionnellement installés à Breuillet. Etant mutés, nous avons dû ajourner ce projet.

Nous prévoyions de nouveau une construction sur ces terrains afin de jouir d'une retraite paisible en famille et au sein de nos amitiés.

La décision de ce nouveau P.L.U. nous met dans l'embarras, et nous spolie ainsi que nos héritiers.

Nous souhaitons fermement que soient respectés les engagements précédents pris par la mairie, du plan d'occupation des sols, ou du précédent PLU, base sur laquelle nous, citoyens responsables, avons engagé nos deniers.

Toute spoliation engage une compensation financière égale au préjudice subi.

Vous remerciant de votre attention.

Très cordialement,

Nicole SILLION

Dominique SILLION

105

Monsieur Thenaud Claude  
17 Route de la Simandière  
17920 – BREUILLET

Breuillet le 26 Novembre 2019



Enquête publique  
Commune de Breuillet

Je soussigné Thenaud Claude, 17 route de la Simandière 17920- Breuillet. Je suis propriétaire de terrains sur la commune de Breuillet au lieu-dit « Logis de la Simandière ». En 2015 la commune de Breuillet procède à l'élaboration du PLU. Celui-ci a été arrêté par le conseil Municipal en date du 22/06/2017 déposé en SP le 28/07/2017.

Suite à l'arrêt du PLU l'ensemble des personnes publiques associés a été consulté et l'enquête publique s'est tenue du 23/10/2017 au 24/11/2017.

Suite à l'analyse des avis des PPA le CM se voit contraint de devoir arrêter son PLU afin d'intégrer ces avis. En effet, certains avis exprimés remettent en cause certaines orientations du PADD qui guident la traduction réglementaire du projet du PLU.

Lors de l'élaboration du PLU précédent le secteur me concernant et porté en vert sur le plan était zone à lotir. (voir plan projet)

Je suis propriétaire d'une parcelle de 9A30 et 15A20 cadastrée section G915 et 916 qui se trouve totalement enclavée.

En outre j'attends que les actions qu'il faudra entreprendre me permettent de récupérer le classement de mes terrains en zone constructible comme il était prévu sur le précédent PLU.

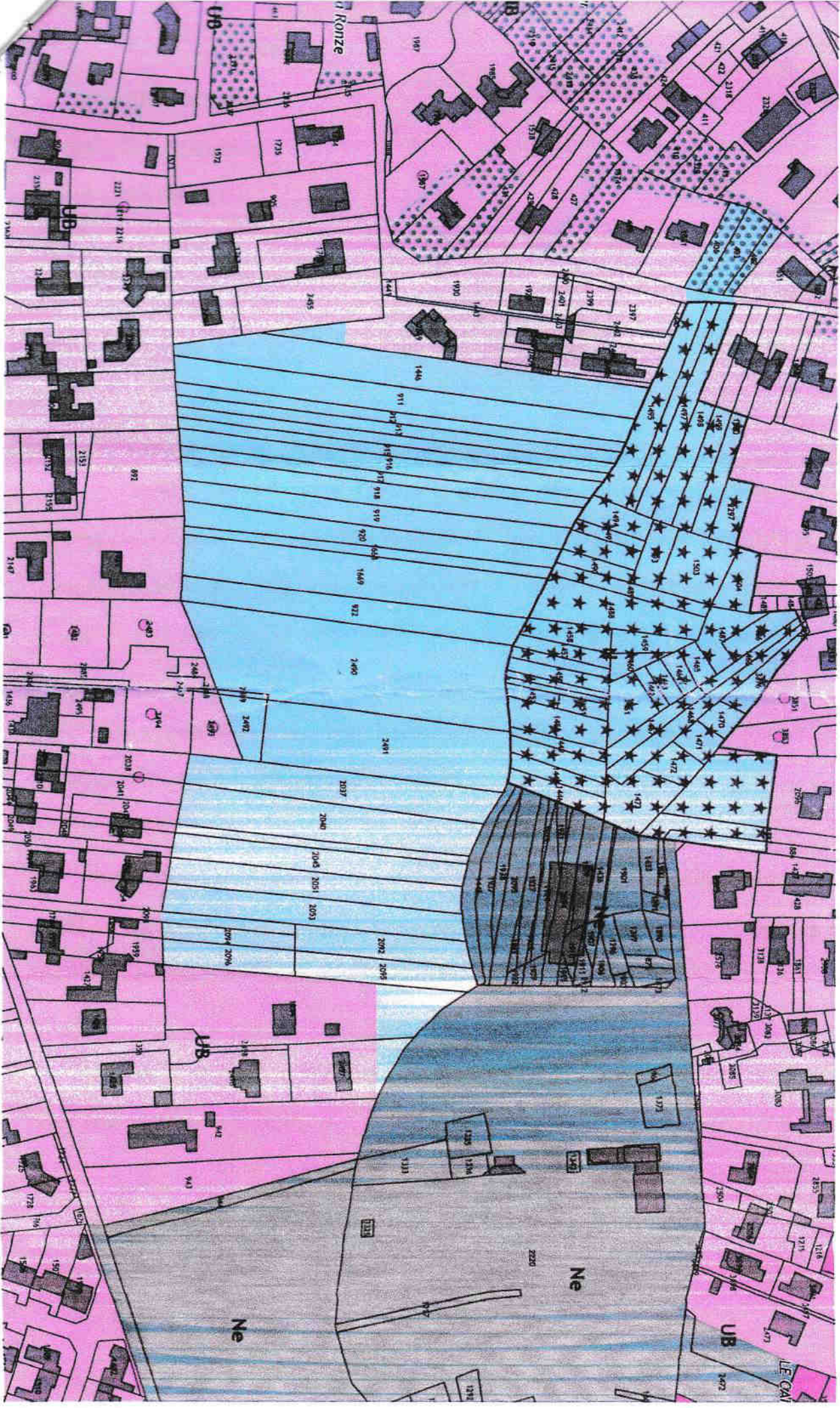
En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

P.J Plan de la zone au PLU précédent

Délibération du CM arrêtant le projet après le dépôt en SP

Plans de la zone concernée

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Renaud". The signature is written in a cursive style with a long, sweeping underline.



## Remarques et propositions de propriétaires du Fief de la Roche

Le projet de PLU soumis à l'enquête publique par arrêté n°2019-10 du 04 octobre 2019 ne prend pas en considération, dans une même zone classée N, le cas de grands terrains bâtis ou à bâtir.

Cette situation est rencontrée dans le secteur du **Fief de la Roche** où des parcelles de surface suffisante pour être bâties sont mitoyennes de parcelles déjà bâties ou en voie de l'être.

Certains terrains ont d'ailleurs été acquis, même très récemment (2018) comme constructibles.

Dans un souci d'équité, par rapport à l'ensemble des propriétaires (certains ont pu construire et d'autres ne pourront plus alors qu'ils sont voisins) de la même zone classée N, les signataires de ce texte proposent donc l'ajout d'une clause dans les clauses particulières :

### N2.- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITONS PARTICULIÈRES

pages 93/107 de la pièce n° 5.0 – Règlement écrit

*Dans la zone N proprement dite, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :*

*2.3 bis : Hors espace proche du rivage, les constructions nouvelles, leurs extensions sous réserve qu'elles soient réalisées " dans une zone constructible à défrichement limité" (cf. ancien UCb du POS) ou "dans une zone urbaine boisée pavillonnaire" (cf. PLU 2017) ;*

Le texte devrait mentionner les objectifs :

- *Conserver aux secteurs considérés leur caractère résidentiel et préserver les espaces boisés*
- *Autoriser l'hébergement dans le cadre de l'habitat individuel pavillonnaire exclusivement.*

Par ailleurs, de façon à garantir le caractère boisé auquel les signataires sont très attachés, le texte devrait préciser :

- *Comment préserver le patrimoine végétal en faisant référence explicitement aux espèces végétales à privilégier (essences végétales communes en Poitou-Charentes)*
- *L'obligation de maintenir l'aspect boisé en conservant les espèces existantes, les arbres en particulier et en les replantant/compensant en cas d'abattage*
- *Un pourcentage de surface boisée à garantir impérativement, y compris sur les parcelles déjà bâties (cf. l'objectif de "replantation" mentionné dans le PLU pour la zone N).*

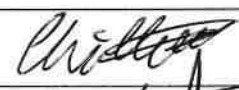
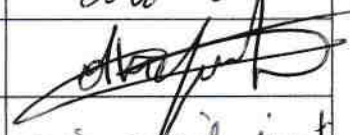



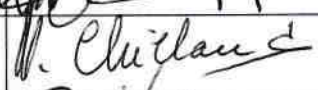
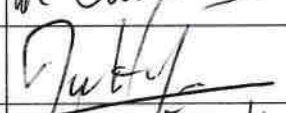

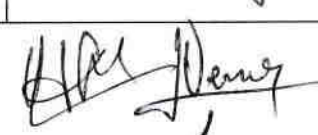

Cette clause serait à reformuler par les rédacteurs du PLU.

Ainsi cette zone N du PLU, se situant dans le prolongement de zones urbaines, peut-être une zone naturelle à constructibilité très limitée, sorte de secteur de transition entre urbain et rural.

Avec cette proposition, il n'y aurait pas étalement de la zone déjà urbanisée ni perte de la spécificité forestière du quartier ni de l'aspect boisé qui est à l'origine du nom de notre village de Breuillet (« petit bois ») identifiable dès l'entrée du village.

## Remarques et propositions de propriétaires du Fief de la Roche

Les signataires

Nom / Prénom	Adresse	Propriétaire des parcelles	Signature
Chillaud Jacques	16 Rte du Fief de la Roche		
Desportes Dominique	22 Rte du Fief de la Roche	1770 2300 m <sup>2</sup>	
Ferrier Danielle	15 Rue Champ- Noyaret 38240 Meylan	475 2080 m <sup>2</sup>	voir mail joint
Gillet Hervé et Claire	20 Rte du Fief de la Roche	484, 483, 481, 482, 1766, 1767, 1768, 1769 8600 m <sup>2</sup>	 
Guibert Micheline	Rte du Fief de la Roche	1739, 485 8800 m <sup>2</sup>	voir mail joint
Lebaube Philippe et Brigitte	18 Rte du Fief de la Roche	2695 6860 m <sup>2</sup>	
Méchein Maggie	16 Rte du Fief de la Roche	476, 477, 478 3941 m <sup>2</sup>	
Mutot Yan	<del>18</del> Rte du Fief de la Roche	2992	
Noinin Alain et Valérie	12 Rte du Fief de la Roche	2393, 2842, 2844, 2848 10981 m <sup>2</sup>	
Sillion Dominique		2696 à 2702	voir mail joint
HA VENON Alain	6, Route du Fief de la Roche	2551 à 2583 2460 m <sup>2</sup>	
DUC Christian	44 Route du Fief de la Roche	1615	

---

**projet PLU - Fief de la Roche**

1 message

**ferrier danielle** <danyhferrier@yahoo.fr>

3 décembre 2019 à 13:37

À : "enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr" &lt;enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr&gt;

Cc : Claire Gillet &lt;clairehervegillet@gmail.com&gt;

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Je m'associe aux commentaires et demandes formulés dans le document ci-joint émis par les propriétaires du Fief de la Roche, concernant le projet de PLU.

Je suis propriétaire de la parcelle D 475 (2080 m2), qui était autrefois constructible, et je demande par la présente qu'elle soit à nouveau classée en zone constructible.

Cette parcelle, située au bout des terrains construits, est accessible aux véhicules réglementaires par la route du Fief de la Roche. Elle est entretenue et toutes les commodités sont limitrophes.

Il est possible d'y construire une habitation sans nuire à l'aspect boisé du quartier.

Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à ma demande et vous prie d'agréer,

Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

Danielle Ferrier  
15 rue Champ-Noyaret  
38240 MEYLAN  
danyhferrier@yahoo.fr  
07 81 04 92 07

---

 commentaires PLU 2019 29 nov.pdf  
64K

Fwd: TR: Commentaires PLU

Claire Gillet

Mar 03/12/2019 14:23

À : Claire Gillet <clairehervegillet@hotmail.com>

Début du message transféré :

Expéditeur: [guibert.mich@orange.fr](mailto:guibert.mich@orange.fr)

Date: 2 décembre 2019 à 10:26:06 UTC+1

Destinataire: Philippe Lebaube <[philippe.lebaube@orange.fr](mailto:philippe.lebaube@orange.fr)>

Objet: Rép : TR: Commentaires PLU

Répondre à: [guibert.mich@orange.fr](mailto:guibert.mich@orange.fr)

Merci à vous.j avais reçu ce doc de Claire et suis d accord pour le signer.  
J ai aussi envoyé ma signature par mms que Claire a reçu.....reste à vous a la transcrire sur la pétition.... !!!!

Bon courage. Suis à Paris et ne peux dans les temps venir à Breuillet.

Amitiés.

Micheline Guibert. tel 0614932058.

Envoyé depuis l'application Mail Orange

M. et Mme. Dominique et Nicole SILLION  
Quartier TADDART  
Bloc 111 N° 98  
AGADIR 80030  
MAROC

Le 26 novembre 2019,

PJ : Plan de situation  
Projet de PLU  
Certificat d'urbanisme

Monsieur l'Enquêteur,  
Enquête publique du P.L.U.  
Mairie de Breuillet  
[enquetepublique@breuillet-17.fr](mailto:enquetepublique@breuillet-17.fr)

Monsieur,

Nous vous remercions de l'accueil que vous nous avez réservé

Nous sommes, sur la route du fief de la roche, propriétaires fonciers de terrains constructibles (Zone UB du POS, puis constructibles dans le projet précédent de P.L.U.), en zone verte dans le prochain projet de P.L.U..

Le passage en zone verte, interdit de faire tout projet de construction dans les dix ans qui viennent.

Ces terrains sont historiquement constructibles depuis plus de trente ans (Parcelles en UB, D Numéro 2696, D n°2697, D n° 2698, D n° 2699, D n° 2700, D n° 2701, D n° 2702, D n°2703).

Etant contigües à la zone UA du nouveau projet, nos parcelles peuvent réglementairement être maintenues dans leur caractère constructible.

Nous avons prévu de faire construire une résidence principale lorsque nous étions professionnellement installés à Breuillet. Etant mutés, nous avons dû ajourner ce projet.

Nous prévoyions de nouveau une construction sur ces terrains afin de jouir d'une retraite paisible en famille et au sein de nos amitiés.

La décision de ce nouveau P.L.U. nous met dans l'embarras, et nous spolie ainsi que nos héritiers.

Nous souhaitons fermement que soient respectés les engagements précédents pris par la mairie, du plan d'occupation des sols, ou du précédent PLU, base sur laquelle nous, citoyens responsables, avons engagé nos deniers.

Toute spoliation engage une compensation financière égale au préjudice subi.

Vous remerciant de votre attention.

Très cordialement,

Nicole SILLION



Dominique SILLION



Claire et Hervé GILLET  
20 route du Fief de la Roche  
17920 BREUILLET

Breuillet,  
le 30 Novembre 2019

Objet : Projet de PLU/ zone N

Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Nous ressentons un fort sentiment d'injustice :

Nous avons acheté en juin 2018 un terrain de 8066 m<sup>2</sup> sur lequel est construit une maison d'emprise au sol de moins de 250 m<sup>2</sup> (densité de construction très faible) et ce terrain nous a été vendu comme constructible ;

M. Dumas, responsable de l'urbanisme auprès de la Mairie de Breuillet, que nous avons consulté avant l'achat en février 2018, nous avait rassurés en nous indiquant que notre terrain serait en zone UB en raison des remarques faites lors de la précédente enquête publique.

Avec cet achat, nous avons projeté de céder une partie de notre terrain pour que nos enfants puissent y construire une maison.

C'est pour cela que nous sommes signataires de la demande très raisonnable du groupement de propriétaires du Fief de la Roche d'adapter la classification en zone N par des conditions d'occupation du sol pour demander la possibilité ~~encadrée de construire de nouvelles maisons lorsque la surface d'une parcelle~~ est suffisante (à définir par le législateur) tout en conservant le cadre boisé de notre quartier.

De plus, la proximité du bourg permet de limiter l'utilisation des véhicules pour l'accès aux commerces et aux services : ce qui va dans le sens de la limitation des émissions de gaz -carbone.

Pour rappel, toute la route du Fief de la Roche ( contrairement à ce que le plan cadastral pourrait faire croire) est goudronnée, entretenue par la mairie et desservie par les réseaux ( EDF, eau, poste, éboueurs).

Nous vous remercions pour la prise en considération de notre requête.

C. Gillet

H. Gillet

Breuillet, le 29 novembre 2019

Mme Yannick Raguet (Personne-relais du secteur «Route de l'Eglise»)  
Mr Philippe Raguet  
16 Route de l'Eglise  
17920 Breuillet  
Tél : 06 85 31 37 33

à

Mr le Commissaire-Enquêteur,



Après avoir consulté les documents du PLU et vous avoir rencontré, nous vous faisons part ci-dessous de quelques remarques à propos du projet de construction de 167 logements dont une grande partie de logements aidés sur notre commune de Breuillet.

Ce parc de logements aidés est supposé nous permettre de respecter le quota de 25% de logements aidés dès lors que la population atteint 3500 habitants.

Quels sont les éléments qui justifient cette prévision d'accroissement important et rapide de notre population?

Nous comprenons parfaitement la nécessité de densifier l'habitat, mais ceci doit se faire de façon harmonieuse et progressive pour assurer une bonne intégration des nouveaux habitants dans la commune. Or la perspective de ces concentrations de logements nous rend très pessimistes quant au maintien de la qualité de vie que les habitants et les visiteurs apprécient en général à Breuillet.

Ce projet pose quelques questions, par exemple :

- . La demande existe-t-elle vraiment pour tous ces logements? Ne risque-t-on pas de devoir entretenir à grands frais des logements vides?
- . Pourquoi concentrer les logements aidés dans quelques zones au risque de créer des sortes de ghettos?
- . Les Breuilletons subissent déjà une circulation difficile et génératrice de nuisances dans la rue du Centre. Saurons-nous gérer un trafic supplémentaire sans que ça devienne insupportable?
- . Nous n'avons aucun médecin depuis 6 mois; comment allons-nous garantir un service médical de qualité à cette population en forte croissance?

Ce rôle de personne-relais du secteur "Route de l'Eglise" nous a amenés à recueillir des réactions plutôt négatives des résidents de ce quartier, concernant notamment les 2 projets décrits dans le PLU qui nous touchent de près:

#### **L'Arboretum:**

Lors d'une réunion des personnes-relais le 18 avril 2019, Mme Sylvie Mayeur nous a confirmé que l'Arboretum était constructible mais elle a affirmé qu'aucune construction n'était envisagée. Or quelques mois plus tard, nous découvrons ce projet de 29 logements!

De par sa position très centrale, l'Arboretum pourrait être utilisé avantageusement pour des services publics (Poste, mairie, square...).

Ce terrain est d'ailleurs utilisé par l'école dont il est très proche pour des activités de plein air et de sport.

Mais si l'Arboretum devait être construit, il semblerait judicieux de le consacrer plutôt à des seniors pour rapprocher les personnes moins mobiles du centre-ville et construire les logements destinés à des résidents plus jeunes dans les zones un peu plus éloignées

**Le quartier de l'Eglise:**

L'église est notre principal, sinon le seul, bâtiment d'intérêt historique et culturel de Breuillet; cette église romane est d'ailleurs classée Monument historique. Elle mérite d'être mise en valeur et son environnement doit être protégé. La construction de tous ces logements à proximité ne va pas dans le bon sens.

Nous pensons que l'expansion du village doit être raisonnée, maîtrisée et progressive. Nous comptons sur la municipalité pour préserver l'harmonie du village, menacée par ce projet.

Sincères salutations

Mme Yannick Raguét

Mr Philippe Raguét

INDIVISION de MONTALEMBERT  
26, route de l'Eglise  
17920 BREUILLET



Monsieur Le Commissaire Enquêteur  
Mairie de Breuillet  
28 rue du Centre  
17920 BREUILLET

Breuillet, le 28 novembre 2019

Concerne : PLU de BREUILLET - 17920  
Parcelles cadastrées Section D

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Nous tenons à vous remercier de votre accueil et de votre écoute lors de notre dernier entretien du mardi 26 novembre en début d'après-midi. Nous avons pris bonne note que vous aviez bien reçu notre courrier du 5 novembre concernant nos parcelles cadastrées section D (1296, 1297, 2807, 2808, 2809, 2812, 2813, 2814) qui demande le rétablissement du statut antérieur en Zone AU.

En complément nous tenons à apporter quelques précisions.

Nous avons obtenu une autorisation de lotir le 8 mars 2007 et nous avons accepté que des fouilles archéologiques soient réalisées suite à l'arrêté préfectoral du 31 janvier 2007. A la suite de celles-ci un rapport de diagnostic a été établi le 31 octobre 2007 par les services de l'INRAP suivi d'un courrier de la DRAC du 21 janvier 2008 nous demandant de prendre en compte la préservation des vestiges découverts. Vous trouverez ci-joint deux plans, l'un (1) établi par les services de l'INRAP répertoriant le résultat des fouilles et l'autre (2) par le Cabinet DEVOUGE reprenant les consignes demandées par le Conservateur Régional de l'Archéologie. Vous trouverez par la suite quatre courriers émanant du Conservateur et du Cabinet DEVOUGE qui montrent bien les engagements réciproques pris dans le cadre de ce dossier.

La maladie et le décès de notre père n'a malheureusement pas permis de déposer un dossier modificatif dans les délais impartis. C'est pourquoi nous pensons que la reprise

de ce projet dans la concertation est une belle opportunité qui doit s'inscrire dans la révision actuelle du PLU.

Comme cela vous a été dit, nous sommes déterminés à travailler en partenariat avec la Mairie et tous les services concernés pour permettre d'établir ensemble un projet prenant en compte les exigences du futur PLU et celles du Service Régional de l'Archéologie. La lecture des différents procès-verbaux du Conseil Municipal et en particulier celui du 7 février dernier met l'accent sur la conservation de la trame boisée pour maintenir la qualité du cadre de vie, la construction à l'intérieur des limites actuelles des villages, la volonté de dynamiser le centre bourg de Breuillet en le densifiant pour lutter contre l'étalement urbain, la mobilisation des dents creuses et terrains non boisés et pourquoi pas comme l'a indiqué le Conservateur parler du « caractère patrimonial de l'espace vert ainsi créé ». Les parcelles indiquées doivent permettre de répondre à l'ensemble des préoccupations qui structure le futur PLU et en particulier le long de la route de l'église.

Espérant convaincre que ce projet sera une aventure au service des habitants de Breuillet nous réitérons notre demande de changement de destination en zone AU comme cela l'était auparavant.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Indivision de MONTALEMBERT

Pour l'un d'eux

Madame de Montalembert épouse de Rodellec

---



DES  
GÉOMÈTRES EXPERTS  
N° d'inscription : 4831

**Stéphane DEVOUGE**  
INGÉNIEUR S.G.E.  
GÉOMÈTRE EXPERT

Succession de J.-Y. PUSSETT

## Cabinet DEVOUGE

SART DE GÉOMÈTRE EXPERT AU CAPITAL DE 106.867 €

61, Avenue Daniel Hedde - ROYAN - Tél. 05 46 38 38 00 - Télécopie 05 46 38 45 68  
E.mail : cdevouge@wanadoo.fr

ADRESSER LA CORRESPONDANCE : B.P. 90024 - 17202 ROYAN CEDEX

*Bureau secondaire :*

14, rue J Dufaure - 17600 SAUJON - Tél. 05 46 02 80 58 - Télécopie 05 46 02 14 06

### Etude Lestrille

A l'attention de Maître Philippe Lestrille  
2 et 4 Rue de la Granderie

**17750 ETAULES**

### Courrier

**Ref. N° de dossier :** 6054/R

**Objet :** Lotissement "Le Prieuré" à Breuillet

Royan, le mardi 10 février 2009

Cher Maître,

Concernant le partage de la propriété de Montalembert à Breuillet, je vous apporte les précisions suivantes dans la perspective de maintien de ce projet pour d'éventuelles attributions de terrains à bâtir ou de ventes à des tiers :

- l'autorisation de lotir a été délivrée en mars 2007,
- prescription des fouilles archéologiques par arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2007 suspendant le délai d'exécution de l'arrêté,
- réalisation du diagnostic archéologique en juillet 2007,
- rapport de diagnostic établi le 31 octobre 2007,
- courrier de la DRAC du 22 janvier 2008 qui ne prescrit pas de fouilles archéologiques complémentaires si le modificatif à intervenir prend en compte la préservation des vestiges énoncés,
- 23 janvier 2008 : début du délai d'exécution (18 mois pour le démarrage avec achèvement dans le délai de 3 ans).

En conséquence, si les consorts de Montalembert souhaitent garder le bénéfice de cet arrêté, en y apportant d'éventuelles modifications, dans le respect des dispositions archéologiques, il est nécessaire :

- a) de déposer un dossier modificatif avant le 30 avril 2009 pour modification de la composition et éventuellement demande de délai supplémentaire,
- b) réalisation des travaux de viabilité nécessaires pour permettre la reconnaissance de la constructibilité et la délivrance d'éventuels permis de construire.

*Détenteur des archives de Guy TELARD et Georges MATHIEU*

EXPERTISES BIENS MOBILIERS IMPLANTATIONS AMÉNAGEMENTS RURAUX MAINTIEN D'OUVRAGES MONUMENTAUX EN BÂTIMENTS  
TRAVAUX TOPOGRAPHIQUES TRAVAUX DE LOTISSEMENTS CONCEPTION ET DESSIN ASSISTÉS PAR ORDINATEUR TRAVAUX DE 100/50  
R.C. MARIANNES 91 B 138 - SIRET 383 243 185 00014 - N°PI 742 B



100

**enquetepubliqueplu**

**De:** Fabrice DUBO <f.dubo@free.fr>  
**Envoyé:** vendredi 29 novembre 2019 04:17  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Cc:** Jocelyne DUBO; Fabienne DUBO; Patrick Free  
**Objet:** A l'attention de Monsieur Le Commissaire Enquêteur  
**Pièces jointes:** SECTION A N° 44 Surface 1ha01a20ca N° 45 Surface 1ha13a10ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00054.html; SECTION A N° 423 Surface 14a25ca N° 421 Surface 21a15ca N° 422 Surface 22a50ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00057.html; SECTION A N° 434 Surface 14a50ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00060.html; SECTION A N° 443 Surface 6a65ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00063.html; SECTION A N° 522 Surface 11a65ca N° 523 Surface 1a00ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00066.html; SECTION A N° 531 Surface 8a20ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00069.html; SECTION A N° 562 Surface 1a55ca N° 563 Surface 11a60ca N° 564 Surface 5a70ca N° 565 Surface 10a75ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00072.html; SECTION A N° 1151 Surface 10a40ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00075.html; SECTION A N° 1233 Surface 5a90ca N° 1236 Surface 4a90ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00078.html; SECTION A N° 1240 Surface 10a30ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00081.html; SECTION A N° 1424 Surface 57ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00084.html; SECTION A N° 1429 Surface 5a80ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00087.html; SECTION A N° 1460 Surface 30a60ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00090.html; SECTION A N° 1551 Subdivision D Surface 5a08ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00093.html; SECTION A N°454 Surface 3a90ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00096.html; SECTION B N° 38 Surface 66a00ca, N° 39 Surface 58a00ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00099.html; SECTION B N° 40 Surface 3a50ca ETAULES (janicot).pdf; Pièce jointe sans titre 00102.html; SECTION B N° 103 Subdivision A Surface 15a59ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00105.html; SECTION C N° 214 Surface 9a00ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00108.html; SECTION C N° 508 Surface 5a10ca (chaillevette).pdf; Pièce jointe sans titre 00111.html; SECTION D N° 1124 Surface 78ca (le vinet).pdf; Pièce jointe sans titre 00114.html; SECTION E N° 366 Surface 3a60ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00117.html; SECTION F N° 209 Surface 11a40ca.pdf; Pièce jointe sans titre 00120.html

Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de prendre de votre temps dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de PLU de la commune de BREUILLET (17920).

Suite à notre rencontre en date du 26 Novembre 2019, veuillez trouver en copie les différentes parcelles me concernant pour connaître le projet de PLU.

Vous en souhaitant parfaite réception.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur en l'assurance de ma considération distinguées.

Fabrice DUBO



Levaché Fabrice  
22 chemin de la touche garnie  
17920 Breuillet



Mairie de Breuillet  
Monsieur le Maire  
28 rue du centre  
17920 Breuillet

Breuillet, le 21 Novembre 2019.

Objet : demande de recours auprès du commissaire enquêteur suite au nouveau plan de zonage du projet PLU.

Référence cadastrale : parcelle 000 section F N°725 / 724 – chemin de la Groie et F N°726/ N°1859- Chemin de la touche Garnie.

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'ai l'honneur de former un recours sur le nouveau plan de zonage de la ville de Breuillet. Le classement d'une partie de mes parcelles cadastrées section F numéro 725 et 724 de zone UCB en zone A résulte d'une erreur d'appréciation ; et s'oppose à la construction d'un logement.

Tout d'abord, ces parcelles ont été acquise en 2012 sur la base d'un prix de terrain constructible ; en effet elles étaient auparavant classées en zone Ucb depuis plus de 30 ans. Je les ai acquises par le biais d'un financement important, or aujourd'hui en changeant arbitrairement le statut de ces parcelles, elles perdent toute leurs valeurs. De plus, celles-ci sont situées derrière ma résidence principale et font partie d'un projet de construction de logement et de locaux pour mon entreprise. Elles n'ont donc en aucun cas une utilisation à

vocation agricole. Aussi pour réduire les nuisances auprès de mes voisins, j'ai acquis une parcelle N° F1859 – chemin de la Touche Garnie, afin de réaliser un chemin d'accès.

Enfin, je m'acquitte à ce jour et depuis plusieurs années de la taxe TFE, car ces parcelles me sont utiles pour mon activité professionnelle.

En consultant le nouveau plan de projet du PLU, j'ai aussi constaté le rognage en zone A, les  $\frac{3}{4}$  de ma parcelle N°F726, acquise en 1997, pour y réaliser mon domicile Actuel, classé aussi en zone UCB depuis plus de trente ans .

Ce nouveau dispositif nous lèse tout particulièrement, car les parcelles voisines ne sont pas concernées et continuent de bénéficier de l'ancien alignement cohérent des zones.

Nous avons pu rencontrer deux fois Mr Le Maire (la première fois le 16/01/2017), en vue de connaître le classement des parcelles concernées en vue du futur Plan Local d'Urbanisme.

Lors de ces échanges, Mr Le Maire nous a bien informé que les parcelles N° 725 / 724 redeviendrait constructible, ce que nous à confirmer le premier commissaire enquêteur lors de notre entretien.

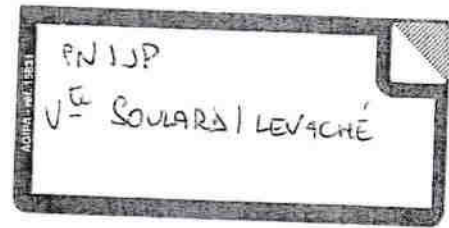
C'est pourquoi, je vous prie de bien vouloir réexaminer le dossier du plan de zonage en ce qu'il classe mon terrain en zone constructible et de revenir sur la décision qui a été prise.

En cas de refus, je me verrais contraint d'intenter un recours contentieux. Vous trouverez en pièces jointes tous les éléments nécessaires à l'étude de ma demande (Certificat d'Urbanisme datant de 2012 et nouvelle demande de CU).

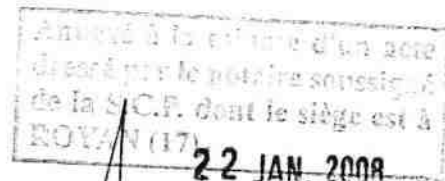
Vous remerciant de l'attention portée à ma présente requête.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Mr Levaché Fabrice



## CERTIFICAT D'URBANISME



Maire de la commune de Breuillet,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé au lieu dit « La Groie » à Breuillet (17920), présentée le 16 novembre 2007 par Maître AVET demeurant 1, Bd de Cordouan à Royan (17200), et enregistrée par la mairie de Breuillet sous le numéro CU 01706407C0051 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 17/07/2006, modifié le 30/11/2006 ;

## CERTIFIE

### Article 1 :

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la réservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### Article 2 :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 17/07/2006, modifié le 30/11/2006.

Le terrain se situe en zone Uc du plan local d'urbanisme.

Levaché Cyril  
63 route du billeau  
17920 Breuillet



Mairie de Breuillet  
Monsieur le Maire  
28 rue du centre  
17920 Breuillet

Breuillet, le 30 novembre 2019.

Objet : demande de recours auprès du commissaire enquêteur suite à l'avis d'enquête publique du futur Plan Local d'Urbanisme

Référence cadastrale : parcelle 000 section E N°3821– Rue du Billeau

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'ai l'honneur de former un recours sur le nouveau plan de zonage de la ville de Breuillet. Le classement de ma parcelle cadastrée E3821 qui passe de zone UC en zone N résulte d'une erreur d'appréciation que je souhaite contester. Ceci s'oppose à l'accord de permis de construire N°PC 017 064 18 00009 accordé le 08 juin 2018 et pour laquelle j'ai débuté mes travaux.

En effet j'ai déjà fait appel à votre expertise le 22 octobre 2017 suite au reclassement de cette même parcelle (anciennement E N°1107 / 1108 et 1109 qui ont été divisées). Votre précédente enquête a permis de statuer cette dite nouvelle parcelle en zone UC. Ce qui a permis la construction d'une maison individuelle (Permis de construire déposé le 09 mars 2018, validé le 08 juin 2018). Par ailleurs j'attire votre attention sur l'absence de « point rouge » sur le projet de PLU sur cette parcelle, qui devrait signifier la présence de mon habitation.

Cyril Levaché : Demande de recours auprès du commissaire enquêteur suite à réception d'un « sursis à statuer » relatif au permis de construire n° 17 064 17N0030.

Je suis certain que ceci résulte d'un oubli de votre part. Par conséquent, je vous serais grès de conserver dans le futur PLU cette parcelle en zone UC. Vous trouverez ci-joint l'ensemble des pièces qui seront nécessaires à dresser l'historique de nos échanges et à prouver le bien-fondé de ma présente demande.

Vous remerciant de l'attention portée à ma présente requête.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Mr Levaché Cyril

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Département de la Charente-Maritime  
Arrondissement de Rochefort  
Canton de La Tremblade  
Commune de BREUILLET

Dossier n°PC 017 064 18 00009  
Date de dépôt : 9 mars 2018  
Complété le : 6 avril 2018  
Demandeur : Monsieur LEVACHE Cyril  
Pour : Construction d'une maison  
d'habitation d'une surface de plancher de  
127 m<sup>2</sup> et édification d'une clôture  
Adresse du terrain : 63 route du Billeau  
À BREUILLET (17920)

**ARRETE n°**  
**ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE BREUILLET**

**Le Maire de BREUILLET,**

Vu la demande de Permis de construire présentée le 9 mars 2018, complétée le 6 avril 2018, par Monsieur LEVACHE Cyril demeurant 24 rue Simone de Beauvoir, appartement n°362, à LA ROCHELLE (17000) ;

Vu l'objet de la demande pour :

- Construction d'une maison d'habitation d'une surface de plancher de 127 m<sup>2</sup> et édification d'une clôture ;
- Sur un terrain situé :
- 63 route du Billeau à BREUILLET (17920) ;

Vu la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

Vu le décret n°4083 du 21 avril 1852 fixant la limite transversale de la mer à l'embouchure de la Seudre au niveau de l'écluse de Ribérou à Saujon ;

Vu le Code de l'environnement, et notamment son article L.321-2 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Règlement National d'Urbanisme et la règle de la constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune ;

Vu la délibération du 13 août 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural (SDEER) du 2 mai 2018 (cf. : annexe ci-jointe) ;

Vu l'avis du Service Assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) du 29 mars 2018 (cf. : annexe ci-jointe) ;

Vu l'avis, réputé favorable, de la Direction des Infrastructures du Département (DID) ;

Vu la Déclaration préalable pour division n° DP 017 064 18 N0018 du 3 juin 2018 ;

Vu l'avis conforme du Préfet du 14 mai 2018 ;

Vu le Permis de construire tacite du 6 juin 2018 ;

## ARRÊTE

### ARTICLE 1

Le Permis de construire est accordé, sous réserve de respecter les prescriptions émises à l'article 2.

### ARTICLE 2

#### Règle d'implantation

La construction sera implantée strictement en limite séparative, sans retrait ni débord sur le fond voisin.

#### Eaux pluviales et assainissement

L'évacuation (infiltration) des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle.

Les eaux usées et vannes, séparées des eaux pluviales, seront amenées obligatoirement au réseau d'assainissement existant.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

Les prescriptions émises par le Service Assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique devront être respectées.

#### Prescriptions du SDEER

Pour ce projet, une extension de réseau est nécessaire. Celle-ci sera prise en charge par le Syndicat jusqu'au passage commun.

En outre, pour ce projet (une voirie commune desservant plusieurs lots à bâtir) une extension de réseau conforme à la norme NF C14-100 doit être réalisée par cet accès. Cette extension sur le domaine privé sera de fait à la charge du pétitionnaire (extension à solliciter auprès du Syndicat à l'aide de l'imprimé joint visé par Monsieur le Maire).

### ARTICLE 3

Au lancement des travaux, le pétitionnaire devra remplir une Déclaration d'Ouverture de Chantier et la faire parvenir en mairie (cf. : DOC ci-jointe).

A l'achèvement des travaux, le pétitionnaire devra remplir une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (cf. : DAACT ci-jointe) et le formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique à l'achèvement des travaux et les faire parvenir en mairie.

Fait à BREUILLET, le 08 JUIN 2018

Le Maire

Jacques LYS



#### Nota

Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (part communale et part départementale) dont le montant vous sera communiqué ultérieurement par un avis d'imposition.

Mme Roullin Claude  
Mme Roullin Jocelyne

77 Route de la Sablière  
17920 BREUILLET



à Breuillet le 28 novembre 2019

A Monsieur le commissaire -enquêteur

Objet Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Breuillet

Monsieur,

Nous revenons vers vous concernant l'attribution de nos terrains situés à La Groix (parcelles 000 G02 762 et 763) et au Mourier (parcelles 000G02 770, 771, 772 et 775).

Dans le dernier projet du PLU, ces terrains faisaient apparaître une partie constructible dans l'alignement logique des terrains construits situés de part et d'autre du chemin du Champ Joli.

A la suite du décès de notre père puis de notre mère en 2016 ces terrains nous avaient été destinés, leur valeur estimée selon le précédent projet de PLU, c'est à dire tenant compte de leur valeur en tant que terrains partiellement constructibles. Voir fichier attaché.

Notre famille est donc très embarrassée du changement de catégorie de ces terrains, leur estimation ne correspondant plus à la valeur stipulée sur les actes notariés et nous nous retrouvons en quelque sorte spoliée avec un projet de maison qui ne peut plus être. Ces terrains font partie, pour l'ensemble jouxtant le chemin du Champ Joli, d'une zone résidentielle pavillonnaire. Le raccordement sur le secteur du chemin du Champ Joli au tout à l'égout n'a d'ailleurs pu se faire qu'avec l'accord de la commune que ces terrains étaient constructibles des deux côtés du chemin.

Nous vous sollicitons donc afin que puisse être rétabli le tracé de l'ancien projet de PLU concernant ces terrains, voir document cadastral attaché.

En vous remerciant de votre compréhension, veuillez agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'expression de nos sentiments distingués.

Roullin Claude

Roullin Jocelyne

FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
INFORMATISÉ

Département :  
CHARENTE MARITIME  
Commune :  
BREUILLET

Section : G  
Feuille : 000 G 02  
Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/2500  
Date d'édition : 23/08/2010  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre  
des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion Cadastre  
Branche de Saintes 4 Cours Charles De Gaulle  
17108  
17108 SAINTES Cedex  
tél. 05/46/96/51/54 - fax 05/46/96/51/55  
pige. 170.saintes@ddgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
cadastre.gouv.fr  
©2007 Ministère du budget, des comptes publics et  
fonction publique



(95)

## enquetepubliqueplu

---

**De:** courriergaelle@free.fr  
**Envoyé:** samedi 30 novembre 2019 21:33  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Objet:** Demande de révision de la zone attribuée aux parcelles : G 375,376 et 377,  
**Pièces jointes:** 2019\_Route\_Sablere\_G375\_376\_377.JPG; 2019\_Route\_Genetrie\_G375\_376\_377.JPG;  
G375\_376\_377\_Courrier-PUIS-BAMBEAUD\_2019.pdf

Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous remercie de bien vouloir trouver ci-joint un courrier relatif à une demande de révision des parcelles G 375, 376, 377. Je vous joins également les photographies du terrain correspondant à ces trois parcelles. Vous remerciant de toute l'attention que vous voudriez bien y apporter.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en mes sentiments dévoués,

Gaëlle PUIS



**Madame Simone PUIS-RAMBEAUD (Propriétaire de terrains sur la commune de BREUILLET)**

19 avenue Pierre Curie

91 210 DRAVEIL

Tél : 01 69 03 63 29

**Madame Gaëlle PUIS (Fille de Madame Simone PUIS)**

86 rue des Acacias

91 270 Vigneux sur Seine

Tél : 06 22 42 80 96



**Monsieur le Commissaire Enquêteur**

**Monsieur Guy BONNIN**

**Mairie de BREUILLET**

**28 rue du Centre**

**17 920 BREUILLET**

**Vigneux sur Seine, le 29 novembre 2019**

**Objet : *Enquête publique, Elaboration du Plan Local d'Urbanisme***

**Demande de révision de la zone attribuée aux parcelles :**

**G 375, 376 et 377 (situées entre les routes de la Sablière et de la Génétrie).**

**Monsieur le Commissaire Enquêteur,**

Suite à la dernière proposition pour un nouveau PLU, le terrain correspondant aux parcelles G 375, 376 et 377, se situe dans (en limite d') une zone « Naturelle et Forestière ».

Je me permets de solliciter votre attention avec le souhait que cette attribution puisse être revue en faveur d'une zone à urbaniser, comme cela était le cas dans la première version de ce PLU en projet.

Je précise, par ailleurs, que ma mère, Madame Simone PUIS-RAMBEAUD, possède quelques terrains sur la commune de Breuillet. L'ensemble de ces terrains (à l'exception d'une parcelle où se situe une maison ancienne) sont ; soit en zone naturelle, soit en zone agricole. Certains de ces terrains demeurent invendables vu leur situation et leurs dimensions. Ainsi Madame PUIS-RAMBEAUD contribue amplement et avec compréhension à la sauvegarde du patrimoine naturelle de la commune.

Hors ces parcelles (G 375, 376 et 377) situées en limite de zone (près d'une zone AU), ne sont pas boisées et nécessitent un entretien annuel nécessaire pour des questions de sécurité, notamment pour les pavillons situés en bordure. Elles ne présentent effectivement aucun intérêt ni pour l'écologie (puisque régulièrement fauchées), ni pour l'esthétique ou l'historique du paysage (espace totalement nu).

Comme je vous le précise ci-dessus, ma mère possède une maison ancienne (en deux parties ou deux maisons) sur la commune de BREUILLET. Une vente du terrain en question permettrait le financement de la restauration plus que nécessaire de cette habitation. L'objectif étant pour elle et moi-même de nous y installer en résidence principale. Et ainsi de contribuer avec force et volonté à la survie du patrimoine historique de la commune avec, de plus, une mise en valeur du terrain de cette habitation (en zone N) afin de permettre la création éventuelle d'un futur arboretum.

Dans cette éventualité, j'apprécierais de mettre mes compétences personnelles et professionnelles (titulaire de la FPT et d'un BAC + 5, dans le milieu culturel) à la disposition de la commune de BREUILLET que j'affectionne particulièrement.

Malheureusement, sans cette vente, ma mère qui est actuellement sous le seuil de la pauvreté ne peut en aucun cas réaliser ce beau projet, à la fois pour elle-même mais aussi pour la commune de Breuillet. Il va de soi que mes propres revenus ne peuvent subvenir entièrement à cette restauration.

Je crains ainsi que cette habitation datée du 17<sup>ème</sup> siècle ne soit détruite en faveur de constructions modernes, comme me l'a déjà proposée une agence immobilière. Je n'ose alors imaginer la perte d'un patrimoine historique et esthétique pour la commune de Breuillet !

**Ainsi je me permets de solliciter votre attention dans objectif que soit révisée l'attribution de la zone des parcelles G 375, 376 et 377 en zone à urbaniser.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'expression de ma sincère reconnaissance.

**Madame Gaëlle PUIS**



**Madame Simone PUIS-RAMBEAUD**







(94) (Signature)

## ÉRIC MITARD

Avocat associé  
Docteur en droit  
Spécialiste en droit public  
Avocat mandataire  
en transactions immobilières

## MARINE BAUDRY

Avocat associé  
Master 2 - Urbanisme et construction  
Master 2 - Droit des collectivités locales

## AUDREY NICOLAS

Avocat associé  
Master 2 - Urbanisme et construction

## BÉRANGÈRE EXPOSITO

Avocat associé  
DU - Conseil et contentieux  
de la fonction publique  
Master 2 - Cadres territoriaux  
et environnementaux

En collaboration avec :

## MATHILDE YONNET

Avocat  
Master 2 - Contentieux publics

## BENJAMIN ROUCHÉ

Avocat et Médiateur  
DU de Médiateur  
Master 2 - Urbanisme et construction  
Master 2 - Droit public des affaires

## CHARLOTTE WAILLY

Avocat et Médiateur  
DU de Médiateur  
Master 2 - Urbanisme et construction  
Master 2 - Droit des contrats publics

Secrétariat juridique :

ROSE-MARIE FENECH  
CORALIE BORDAS

Case Palais TGI n°16

En société civile de moyens avec :

## SELARL OLIVIER BERTRAND

Olivier BERTRAND  
Avocat  
Docteur en droit

Anne-Marie DUVIVIER  
Avocat



Commune de BREUILLET

Mairie

A l'attention de Monsieur le Commissaire

Enquêteur

28 rue du Centre

17 920 BREUILLET

Par LRAR : 1A 167 752 1386 6

LA ROCHELLE, le 26 novembre 2019

N/Réf. : 19131 – GENDRE C. CNE DE  
BREUILLET AN / CW

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'interviens auprès de votre autorité en qualité de conseil de Monsieur Thierry GENDRE demeurant 23 route de la Grange à BREUILLET (17920) dont je suis chargée des intérêts dans le cadre du futur plan local d'urbanisme (PLU) classant sa parcelle en espace boisé classé (EBC).

- Monsieur GENDRE est propriétaire d'une parcelle située Allée de la Genetrie à BREUILLET (17920) cadastrée section E 2359 d'une surface totale de 1 022 m<sup>2</sup> :

## SELARL MBA AVOCATS

Capital de 109 370 Euros  
RCS LA ROCHELLE  
SIRET 798 686 804 00013 / APE 6910Z



## TÉLÉPHONE/FAX

Tél. : 05.46.50.08.08  
Fax : 05.46.50.08.10



## E-MAIL/INTERNET

contact@mba.avocat.fr  
mba.avocat.fr



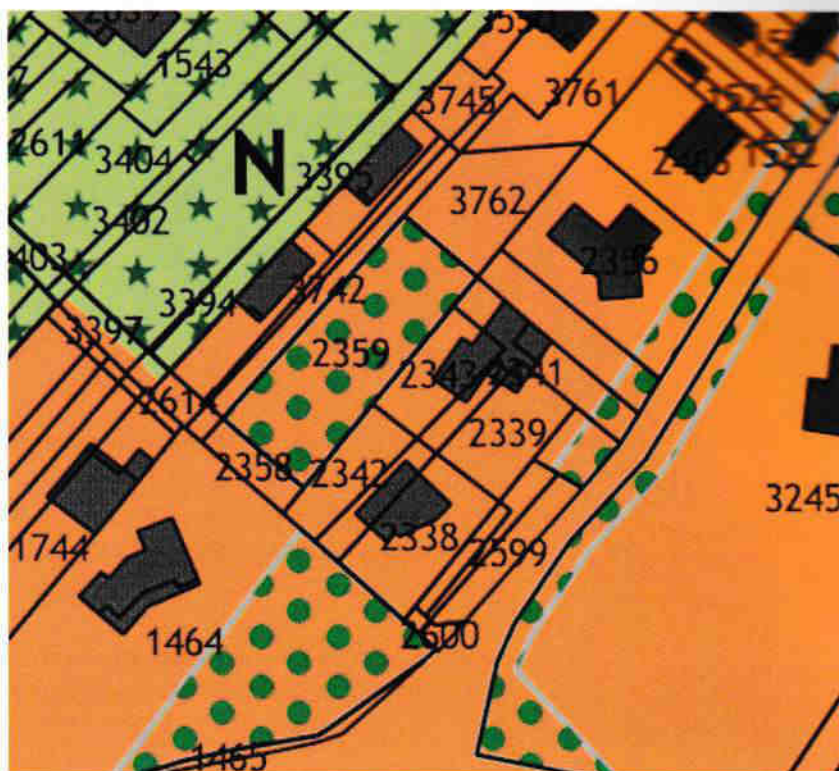
## ADRESSE

308, av. Jean Guitor  
17000 LA ROCHELLE



➤ Pièce n° 1 : extrait plan cadastral

Outre un classement en zone UB, le futur PLU classe cette parcelle en ~~UB~~, ce qui aura pour effet de rendre ce terrain inconstructible :



C'est ainsi que le 18 juin 2019, Monsieur GENDRE a déposé deux permis de construire sur cette parcelle deux habitations de 183 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et quatre aires de stationnement.

➤ Pièce n° 2

Le 12 août 2019, à la suite d'une demande du 5 mars 2019, Monsieur GENDRE a reçu un certificat d'urbanisme opérationnel lui indiquant que son opération était réalisable.

➤ Pièce n° 3

Par arrêté n° 313 du 23 octobre 2019, il a été sursis à statuer sur la demande de permis et porté retrait du permis obtenu tacitement aux motifs que son projet de construction aurait « pour effet de nuire à la préservation de l'espace boisé repéré au sein du village » et, à ce titre, de compromettre l'exécution du futur PLU.

➤ Pièce n° 4

Monsieur GENDRE envisage de contester cet arrêté.

- Au-delà de cette contestation, le classement en EBC de la parcelle de Monsieur GENDRE apparaît manifestement injustifié au regard notamment de son état actuel dépourvu de tout boisement.

**En effet et en premier lieu**, le rapport de présentation du futur PLU prévoit que le classement en EBC en zone UB doit porter sur **des entités boisées (chênes)** de petite taille et présentant une densité de sujets relativement satisfaisante :

#### 4.2.2.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone UB occupe une superficie de 159.17 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 7.96 % de la surface communale.

Les limites de la zone UB ont été dessinées, à quelques exceptions près, au plus près du bâti existant. Les exceptions concernent des parcelles directement liées au tissu urbain, ayant perdu leur caractère naturel ou agricole.

Afin de préserver et maintenir le caractère boisé du tissu urbain de Breuillet et cerner le potentiel urbanisable disponible au sein de cette zone urbaine, la municipalité a fait le choix de :

- ❖ Reconnaître en Espace Boisé Classé (EBC), les entités boisées (chênes) de petite taille, et présentant une densité de sujets relativement satisfaisante,

Or, Monsieur GENDRE a procédé à l'abattage des arbres présents sur sa parcelle en janvier 2019, de sorte que sa parcelle se trouve sans aucun boisement :

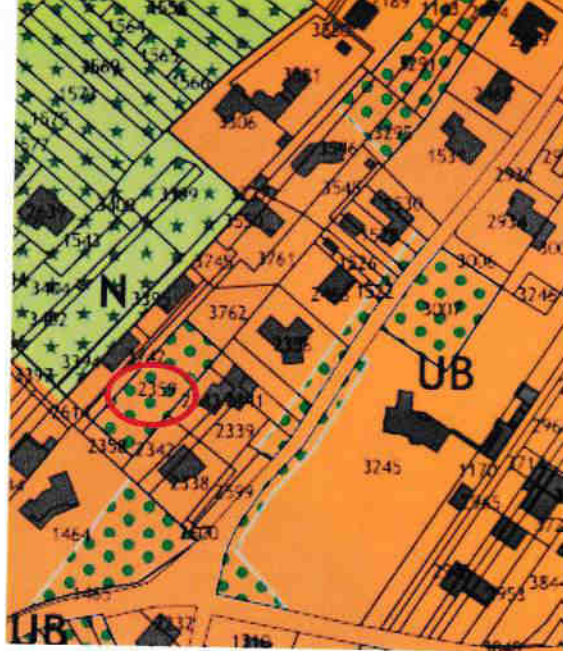
➤ Pièce n° 5

**Le classement de la parcelle de Monsieur GENDRE se trouve donc entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en l'absence de tout boisement, le rapport de présentation exigeant la présence d'entité boisée pour tout classement en EBC.**

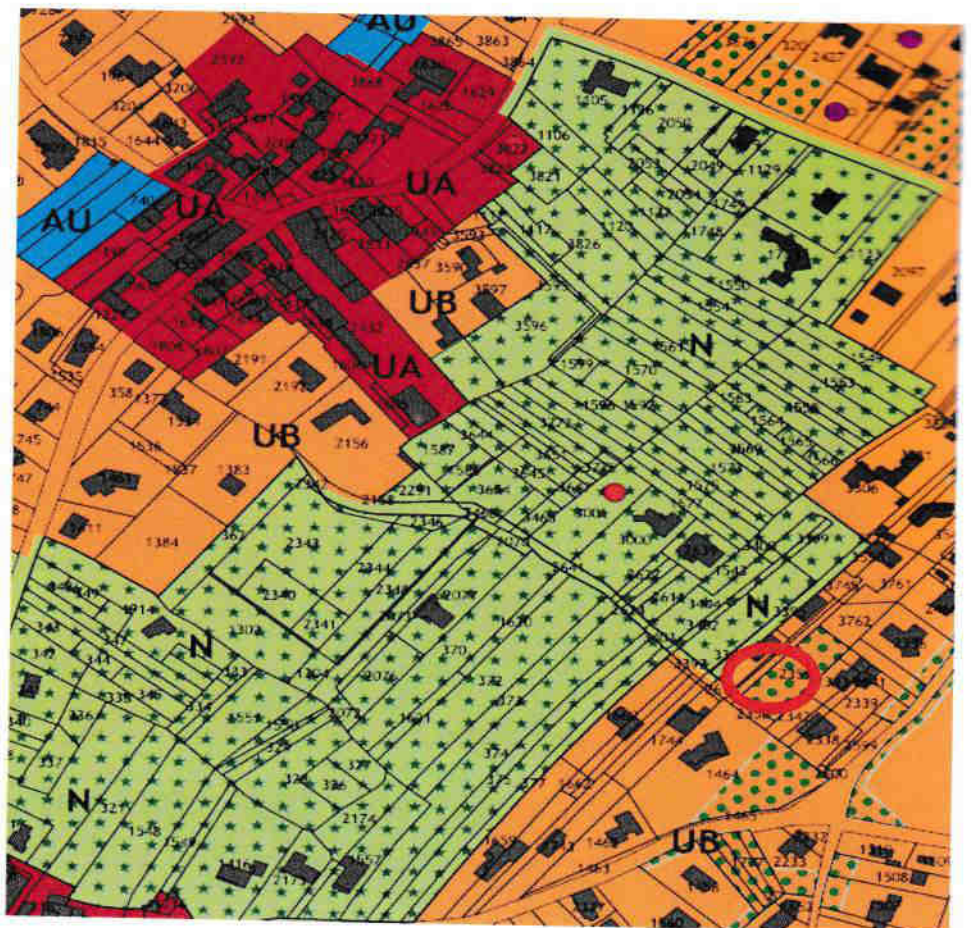
C'est la raison pour laquelle Monsieur GENDRE sollicite la suppression de ce classement qui ne correspond à aucune réalité et se trouve, à ce titre, injustifié.

**En deuxième lieu**, la parcelle de Monsieur GENDRE d'une surface totale 1 022 m<sup>2</sup> est située dans un ensemble urbain d'une superficie totale de 159,17 hectares.

Or, il ressort du plan de zonage du futur PLU que sa parcelle se trouve non seulement entourée de nombreuses et vastes parcelles classées en EBC, sans compter la surface totale d'EBC prévue dans la zone UB dans son ensemble :



Sa parcelle se trouve également située à proximité immédiate d'une importante zone naturelle correspondant à un bois (cercle rouge identifiée la parcelle de Monsieur GENDRE) :



L'existence de ce bois et de nombreux EBC à proximité de la parcelle de Monsieur GENDRE vient largement garantir l'objectif d'urbanisme retenu de préserver et maintenir le caractère boisé du tissu urbain.

Le déclassement de la parcelle de Monsieur GENDRE d'une surface de 1 022 m<sup>2</sup> n'aurait en aucun cas pour effet d'y faire obstacle.

**De plus et en troisième lieu**, l'article UB 12 du futur PLU prévoit que les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes et les plantations existantes, à défaut d'être conservées, doivent être replantées :

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

12.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire, en privilégiant les essences locales.

12.3. Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

---

Ainsi, les dispositions précitées de l'article UB 12 du futur PLU précise que les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, le maire ayant en outre la possibilité de prescrire au pétitionnaire le remplacement des arbres abattus par des plantations équivalentes.

**Il ressort ainsi de ces dispositions que le maire dispose du pouvoir d'imposer aux constructeurs des obligations en matière de plantation afin de répondre aux objectifs retenus dans le PLU de garantir le caractère boisé du tissu urbain.**

La Commune pourrait alors fixer des prescriptions permettant d'ouvrir la parcelle à la construction tout en assurant le caractère boisé de la parcelle et en préservant le caractère boisé de la zone dans laquelle elle s'intègre.

**Pour toutes ces raisons, Monsieur GENDRE sollicite dans le cadre de cette enquête publique la suppression du classement de sa parcelle en EBC.**

Dans l'attente de votre réponse et restant à votre disposition, je vous prie de recevoir mes sincères salutations.

Audrey NICOLAS





INDIVISION de MONTALEMBERT  
26, route de l'Eglise  
17920 BREUILLET



Monsieur Le Commissaire Enquêteur  
Mairie de Breuillet  
28 rue du Centre  
17920 BREUILLET

Breuillet, le 28 novembre 2019

Concerne : PLU de BREUILLET - 17920  
Parcelles cadastrées Section D

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Nous tenons à vous remercier de votre accueil et de votre écoute lors de notre dernier entretien du mardi 26 novembre en début d'après-midi. Nous avons pris bonne note que vous aviez bien reçu notre courrier du 5 novembre concernant nos parcelles cadastrées section D (1296, 1297, 2807, 2808, 2809, 2812, 2813, 2814) qui demande le rétablissement du statut antérieur en Zone AU.

En complément nous tenons à apporter quelques précisions.

Nous avons obtenu une autorisation de lotir le 8 mars 2007 et nous avons accepté que des fouilles archéologiques soient réalisées suite à l'arrêté préfectoral du 31 janvier 2007. A la suite de celles-ci un rapport de diagnostic a été établi le 31 octobre 2007 par les services de l'INRAP suivi d'un courrier de la DRAC du 21 janvier 2008 nous demandant de prendre en compte la préservation des vestiges découverts. Vous trouverez ci-joint deux plans, l'un (1) établi par les services de l'INRAP répertoriant le résultat des fouilles et l'autre (2) par le Cabinet DEVOUGE reprenant les consignes demandées par le Conservateur Régional de l'Archéologie. Vous trouverez par la suite quatre courriers émanant du Conservateur et du Cabinet DEVOUGE qui montrent bien les engagements réciproques pris dans le cadre de ce dossier.

La maladie et le décès de notre père n'a malheureusement pas permis de déposer un dossier modificatif dans les délais impartis. C'est pourquoi nous pensons que la reprise

de ce projet dans la concertation est une belle opportunité qui doit s'inscrire dans la révision actuelle du PLU.

Comme cela vous a été dit, nous sommes déterminés à travailler en partenariat avec la Mairie et tous les services concernés pour permettre d'établir ensemble un projet prenant en compte les exigences du futur PLU et celles du Service Régional de l'Archéologie. La lecture des différents procès-verbaux du Conseil Municipal et en particulier celui du 7 février dernier met l'accent sur la conservation de la trame boisée pour maintenir la qualité du cadre de vie, la construction à l'intérieur des limites actuelles des villages, la volonté de dynamiser le centre bourg de Breuillet en le densifiant pour lutter contre l'étalement urbain, la mobilisation des dents creuses et terrains non boisés et pourquoi pas comme l'a indiqué le Conservateur parler du « caractère patrimonial de l'espace vert ainsi créé ». Les parcelles indiquées doivent permettre de répondre à l'ensemble des préoccupations qui structure le futur PLU et en particulier le long de la route de l'église.

Espérant convaincre que ce projet sera une aventure au service des habitants de Breuillet nous réitérons notre demande de changement de destination en zone AU comme cela l'était auparavant.

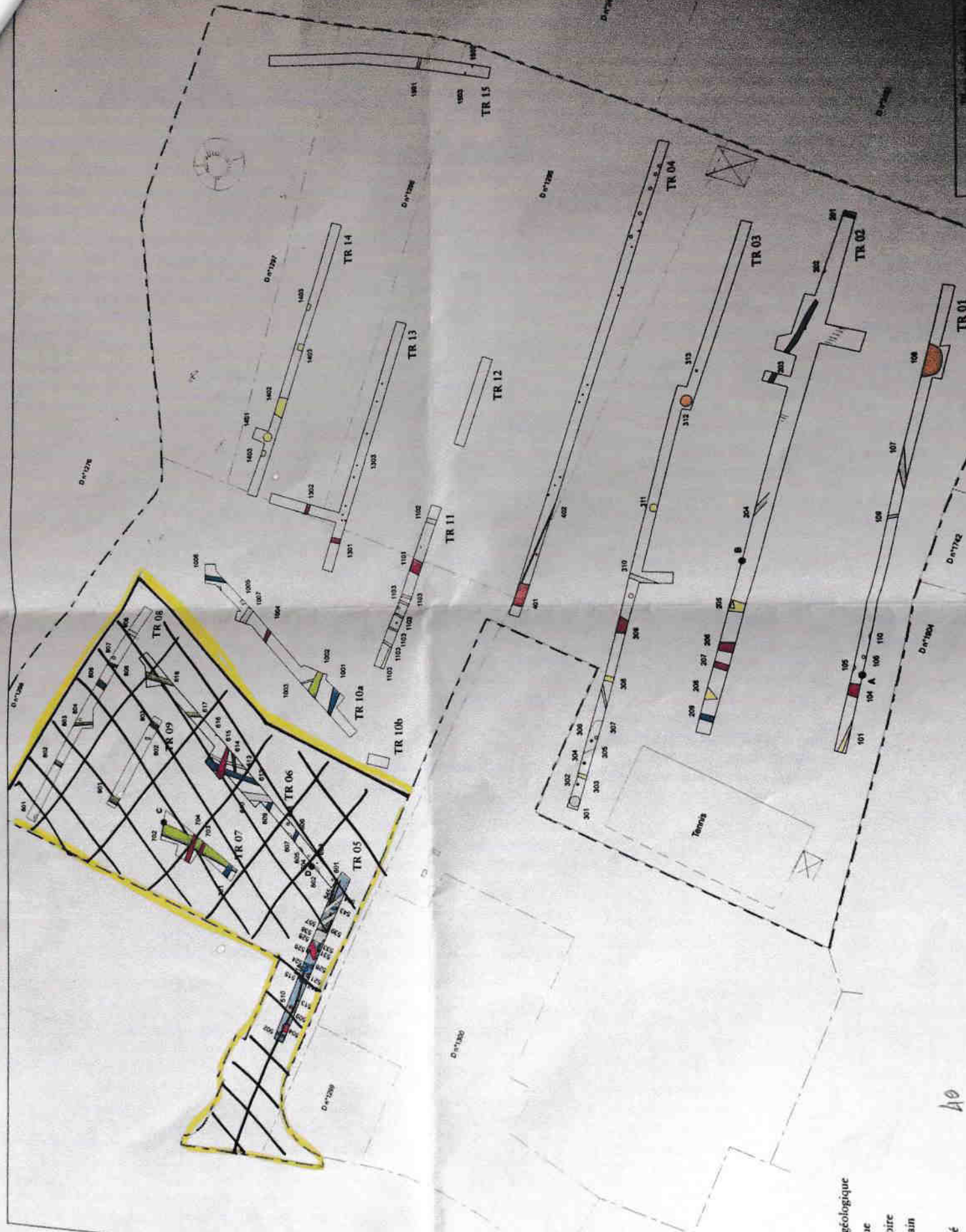
Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Indivision de MONTALEMBERT

Pour l'un d'eux

Madame de Montalembert épouse de Rodellec

  
\_\_\_\_\_

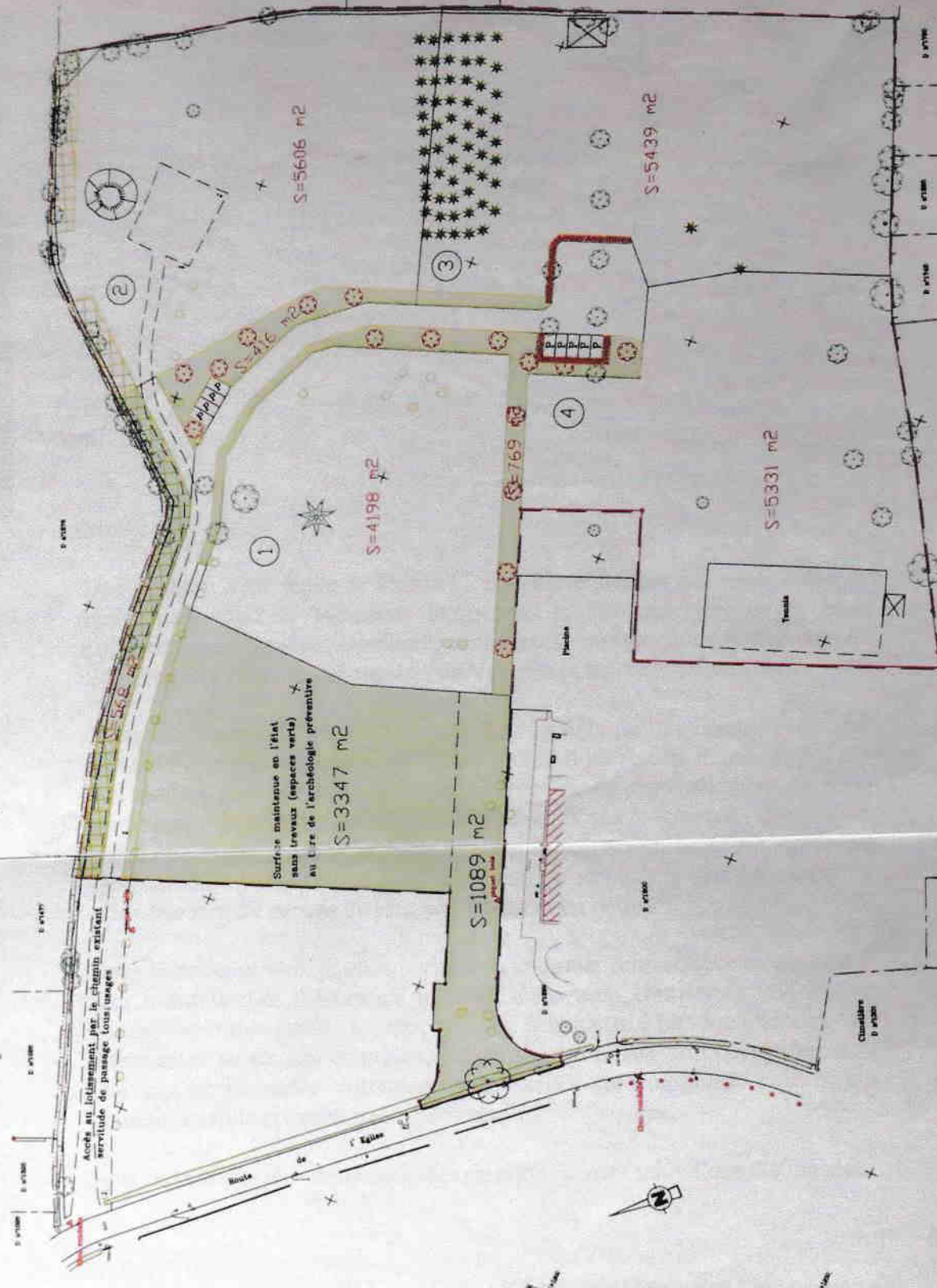


- A sondage géologique
- néolithique
- protohistoire
- gallo-romain
- médiéval
- indéterminé
- alluvions contemporaines ou traces néolithiques

40

Copie  
D. n° 1201

2



COMMUNE DE BREUILLET  
 leudit: Le Prieuré  
 propriété de M. Henri de Montalembert

lotissement: Le Prieuré

LAN DE COMPOSITION

- LEGENDAIRE
- Surface existante
  - ▲ Application matérielle
  - Sept
  - ✱ Aire d'ens
  - Pl.
  - Sans limite claire
  - Périmètre du projet
  - (sensit. cont. rattaché au système NF Normalisé)
- \* Piquet bois combiné  
 ▲ Station  
 ○ Aire à planter  
 — (sensit. cont. rattaché au système NF Normalisé)

Projet n° 1394/1286,1286,1287,1288,1289 et 1300p.  
 du 14 Septembre 2006  
 6054/R - P/CE

Echelle 1/1000

Observations	Date	Observations

PRÉFECTURE DE LA RÉGION POITOU-CHARENTES



Poitiers, le

18 DEC. 2007

Monsieur,

Une réunion s'est tenue le mardi 11 décembre dernier en votre présence ainsi que celle de Monsieur Devouges, maître d'oeuvre, et de mon collaborateur, Monsieur Normand, concernant votre projet de lotissement au lieu-dit « **le Prieuré** », **commune de Vérines (Charente-Maritime)**.

Monsieur Normand vous a présenté les résultats du diagnostic réalisé par l'INRAP sur l'emprise de votre projet actuel. Il en résulte la présence d'une occupation gauloise et gallo-romaine importante principalement dans un périmètre situé à l'ouest du lotissement. Vous trouverez, ci-joint, le périmètre incluant les vestiges offrant un intérêt scientifique majeur et qui devront faire l'objet d'une fouille préventive si votre projet est poursuivi dans le cadre du permis de lotir actuellement en cours.

Dans le cas contraire, je vous invite à en informer mon service au plus tôt et ceci avant la date d'échéance indiquée dans mon courrier du 31 octobre dernier accompagnant le rapport de diagnostic. La modification du lotissement ou de son emprise devra m'être transmise afin de vérifier si le nouveau projet exclut correctement les zones archéologiques considérées comme sensibles et soumises à prescription.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

le Conservateur Régional de l'Archéologie

  
Jacques Buisson-Catil

**Monsieur Henri DE MONTALEMBERT**  
**26, route de l'Eglise**  
**17920 BREUILLET**

*copie à : SAT de Royan et SDAP 17*



ORDRE DES  
GEOMETRES-EXPERTS  
N° d'inscription : 4531

**Stéphane DEVOUGE**

INGENIEUR E.S.G.I.  
GEOMETRE-EXPERT

Successor de J.-Y. PEUSCET

## Cabinet DEVOUGE

S.A.R.L. DE GEOMETRE-EXPERT AU CAPITAL DE 106.867 €

61. Avenue Daniel Hedde - ROYAN - Tél. 05 46 38 38 00 - Télécopie 05 46 38 45 68

E.mail : cdevouge@wanadoo.fr

ADRESSER LA CORRESPONDANCE : B.P. 90024 - 17202 ROYAN CEDEX

*Bureau secondaire :*

14. rue J Dufaure - 17600 SAUJON - Tél. 05 46 02 80 58 - Télécopie 05 46 02 14 06

### DRAC

A l'attention de M. Eric Normand

102 Grand Rue

B.P. 553

**86020 POITIERS**

### Réponse courrier

**Ref. N° de dossier : 6054/R**

**Objet : Lotissement "Le Prieuré" à Breuillet**

Royan, le vendredi 25 janvier 2008

Cher Monsieur,

En réponse à votre correspondance du 22 janvier dernier, je vous confirme, à la demande de Monsieur De Montalembert, le lotisseur :

- que le caractère patrimonial de l'espace vert créé pour la préservation des vestiges archéologiques découverts fera l'objet d'une mention spécifique dans le règlement du lotissement.

- cet espace vert sera borné et délimité par une clôture pendant toute la durée des travaux cet espace vert ne fera l'objet d'aucun aménagement, sera maintenu dans son état actuel et ne fera donc l'objet d'aucun terrassement quel qu'il soit.

Je ne manquerai pas de vous informer du début des travaux et vous de vous inviter aux réunions de chantier afin que vous puissiez vérifier le bon respect de vos préconisations.

Dans cette attente, restant à votre entière disposition pour des renseignements complémentaires,

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

**Stéphane DEVOUGE**

**Copie à : - Monsieur De Montalembert**

**- DDE Royan**

**- SDAP**

*Détenteur des archives de Guy TETARD et Georges MATHIEU*

EXPERTISES - BORNAGES - IMPLANTATIONS - AMENAGEMENTS RURAUX - MAITRISE D'OEUVRE VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

LEVES TOPOGRAPHIQUES - ETUDES DE LOTISSEMENTS - CONCEPTION ET DESSIN ASSISTES PAR ORDINATEUR - BANQUES DE DONNEES

R.C. MARENNES 91 B 148 - SIRET 383 243 185 00014 - APE 742 B

Cabinet  
certifié  
ISO 9001:2000  
par



**enquetepubliqueplu**

---

**De:** Dr. Fabienne Kutscher-Puis <fkp@kutscher-puis.com>  
**Envoyé:** lundi 2 décembre 2019 10:55  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Objet:** Enquête publique dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
**Pièces jointes:** Lettre à la mairie de Breuillet du 02.12.2019.pdf

Mesdames, Messieurs,

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe mon courrier de ce jour adressé à Monsieur le commissaire enquêteur Guy Bonnin.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer l'expression de mes sentiments distingués.

Fabienne Kutscher-Puis  
Avocat à la Cour de Paris

**KUTSCHER-PUIS | LEGAL**  
Jägerhofstraße 31-32  
40479 Düsseldorf  
Tel.: 0049 (0)211/989 489 60  
Fax. 0049 (0)211/989 489 54  
[fkp@kutscher-puis.com](mailto:fkp@kutscher-puis.com)  
[www.kutscher-puis.com](http://www.kutscher-puis.com)



VERTRAULICH - CONFIDENTIEL – CONFIDENTIAL

Wir schützen Ihre Daten | Nous protégeons vos données | We protect your data

Let us protect the environment. Print only if necessary.

**Dr. Fabienne Kutscher-Puis, LL.M.**Rechtsanwältin, Avocat à la Cour de Paris  
Fachanwältin für Internationales Wirtschaftsrecht

KUTSCHER-PUIS | LEGAL • Jägerhofstraße 31-32 • 40479 Düsseldorf

Monsieur le commissaire enquêteur  
Monsieur Guy Bonnin  
Mairie de Breuillet  
28, rue du centre  
17920 Breuillet



Unser Zeichen

Ihr Zeichen

E-Mail

fkp@kutscher-puis.com

Datum

02.12.2019

**Enquête publique dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**  
**Demande de révision de la zone attribuée aux parcelles G 375, 376 et 377**

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'ai l'honneur de vous écrire en ma qualité d'avocate au Barreau de Paris et de fille de madame Simone Puis, propriétaire de quelques terrains situés sur la commune de Breuillet. Ainsi que vous le savez peut-être, ma mère née Rambeaud est originaire de Breuillet et a passé de nombreuses années à l'exploitation agricole de ses parents. Elle est ainsi très attachée à la commune, même si sa résidence principale est située en région parisienne.

Par la présente, je souhaite appuyer les propres déclarations de ma mère dans sa lettre rédigée conjointement avec ma sœur, Gaëlle Puis, qui vous parviendra par courrier distinct.

Nous avons été informés que les parcelles sus-désignées situées entre les routes de la Sablière et de la Généttrie qui, initialement, devaient être classées comme terrains constructibles à l'image des terrains voisins, sont actuellement considérées comme devant être affectées à la zone naturelle et forestière. Ce nouveau classement se heurte à une vive incompréhension de notre part.

En effet, aux termes de l'article Article R 123-8 du Code de l'urbanisme,

*« peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs [d'une] commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »*

Or, nous ne voyons pas en quoi les parcelles sus-désignées remplissent les conditions de cette disposition.

1. En effet, ces parcelles ne sont pas boisées. Je précise à cet égard qu'un boisement par pins a bien eu lieu pendant une petite période, les pins ayant été plantés par mon grand-père alors en fin de vie, pour faciliter l'entretien des parcelles. Or, la commune de Breuillet sur plaintes répétées de voisins a enjoint ma mère de déboiser la parcelle. Depuis, les parcelles sont constituées de terrains sans aucune plantation, lesquels doivent être défrichés annuellement à grand frais par ma mère.
2. De même, on ne peut prétendre que les parcelles sus-désignées présentent un « intérêt esthétique, historique ou écologique ». La photo annexée à la lettre de ma mère montre bien que les terrains en cause consistent tout simplement en des terrains recouverts d'herbes fauchées régulièrement qui, peut-être, historiquement ont eu une vocation agricole mais ne l'ont plus depuis des décennies puisqu'ils sont désormais entourés de propriétés résidentielles lesquelles constituent en quelque sorte un prolongement logique du vieux bourg de la Sablière.

Pareillement, l'argument selon lequel ces parcelles seraient nécessaires pour permettre une respiration naturelle dans une zone urbanisée ne peut prospérer car cet objectif est réalisé par les prescriptions de la commune en termes d'implantation des constructions par rapport aux voiries et aux limites séparatives et d'emprise au sol des constructions. C'est ainsi qu'il est manifeste que les propriétés résidentielles riveraines bénéficient de grands terrains aménagés en jardins et, en comparaison avec la taille des terrains, de constructions de faible emprise au sol.

3. Enfin et dans le prolongement de ce qui précède, il est incontestable que les parcelles en cause situées en voisinage direct de propriétés bâties ne peuvent être considérées comme ayant un « caractère d'espaces naturels » tel que requis par l'article R 123-8 du Code de l'urbanisme. Le fait que les parcelles avoisinantes soient quasiment toutes construites montre bien que les terrains situés dans la zone en question n'ont jamais été considérés comme des espaces naturels devant être protégés. Et pour cause, ces terrains bénéficient d'accès par la voie publique ; en ce qui concerne les parcelles susvisées par les routes de la Sablière et de la Génétrie, la route de la Sablière étant incontestablement une voie publique de grande importance pour la commune. De plus, les raccordements aux réseaux

publics d'eau, d'électricité et d'assainissement sont tous présents du fait du grand nombre d'habitations sur la route de la Sablière. Ceci montre bien que les parcelles susvisées, par leur emplacement géographique dans la commune, sont destinées par nature à être qualifiées de constructibles.

Pour toutes ces raisons, je me permets de vous demander de revoir l'affectation actuelle des parcelles sus-désignées en faveur d'une affectation en zone à urbaniser.

À défaut, nous nous réservons toute voie de recours appropriée.

Veillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma profonde considération.



Fabienne Kutscher-Puis  
Avocat au Barreau de Paris

Société d'Avocats  
**MORICEAU**



Jean-Hugues MORICEAU  
Avocat au Barreau de Saintes  
Ancien Membre du Conseil de  
l'Ordre

Professionnel qualifié  
(Art. 255.9° du Code civil)  
Membre du réseau de l'Association  
Nationale des Avocats exerçant  
un Mandat Judiciaire

Avocats Collaborateurs

Aurélie NOUREAU  
Docteur en Droit

ATTENTION CHANGEMENT  
D'ADRESSE

À compter du 20 DECEMBRE 2018  
82, Avenue Daniel Hedde  
17200 ROYAN

82, Av. Daniel Hedde  
17200 ROYAN  
Tél.: 05.46.05.42.44  
Email : [avocats@moriceau.net](mailto:avocats@moriceau.net)  
Site internet :  
[www.avocat-royan-moriceau.fr](http://www.avocat-royan-moriceau.fr)



MAIRIE DE BREUILLET  
HOTEL DE VILLE  
28 Rue du Centre  
17920 BREUILLET

Envoi par Email :  
[enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr](mailto:enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr)

Royan, le 28 novembre 2019

Nos Réfs. : JHM/AN 220180164  
VANTOMME / PLU

**Vos Réfs. : Enquête publique PLU commune de BREUILLET**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

En qualité de conseil des Consorts VANTOMME, propriétaires des parcelles cadastrées E n°1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501 et 1503 sises Route des Petits Bois sur la commune de BREUILLET, j'ai l'honneur de vous présenter les observations et propositions suivantes, suite à notre rencontre le 27 novembre 2019 à la mairie de BREUILLET dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet PLU :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la Commune de BREUILLET, les consorts VANTOMME sont directement impactés par le projet.

Les parcelles cadastrées E n°1496 et 1497 initialement classées en zone AU, intégreraient désormais la Zone N. Pourtant, les plans versés ci-après démontrent que ces parcelles sont situées dans un environnement fortement urbanisé en sortie du bourg de BREUILLET et coïncident avec une bande urbanisée dans le prolongement des propriétés voisines effectivement bâties.

Ce déclassement des parcelles en zone N constitue un préjudice financier certain pour mes clients dès lors que ces terrains subissent une dépréciation en raison de ce classement.

D'autre part, les consorts VANTOMME sont propriétaires de plusieurs parcelles en recul des parcelles 1496 et 1497, constituant

ainsi un vaste ensemble. Et les parcelles 1496 et 1497 permettent un accès aux services de voirie et à l'ensemble des réseaux collectifs.

Ces parcelles situées en recul sont effectivement boisées. Mais comme le rappelle le rapport de présentation, le quartier de la Route des Petits Bois a pour caractéristique prégnante l'édification de maisons d'habitation sur des parcelles boisées.

L'existence de bois ne saurait être un obstacle à l'édification de maison d'habitation.

Dès lors, les consorts VANTOMME sollicitent que les parcelles, 1496 et 1497 dans leur continuité avec les propriétés voisines classées en zone UB (constituant ainsi une bande urbanisée – cf. plans), soient maintenues en zone UB. Et pour les parcelles constituant un vaste ensemble, en recul des parcelles 1496 et 1497, les consorts ont le projet de faire ériger une maison d'habitation dont l'accès serait desservi par le biais des parcelles 1496 et 1497.

L'emprise de construction pourrait relever des parcelles 1503, 1493, 1494n 192, 1491, 1490, 1489, débordant sur le fond des parcelles 1500, 1499 et 1498, consistant ainsi un tout et serait desservie par les parcelles 1496 et 1497.

La classification en Zone N ferait ainsi obstacle à ce projet puisqu'en zone N des contraintes sur les constructions existantes sont prévues, outre l'interdiction de construction neuves.

Néanmoins, il serait possible d'envisager la mise en œuvre de la dérogation prévue par **l'article L151-13 du Code l'Urbanisme**, modifié par la loi ELAN – art.40 – qui permet, à titre exceptionnel de délimiter « *dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées [STECAL] dans lesquels peuvent être autorisés :*

***1° Des constructions ; [...]***

*Il 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, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

***Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».***

L'ensemble des parcelles se situent au cœur d'une zone fortement urbanisée comme le démontrent les annexes ci-jointes. L'ensemble de ces parcelles est parfaitement desservi par des réseaux ou équipements collectifs, par le biais des parcelles 1496 et 1497 qui donnent un accès sur la voie publique et les réseaux. Un *STECAL* pourrait être envisagé dans l'emprise de ces parcelles dès lors qu'il incorpore un environnement plutôt très urbanisé.

La commune a envisagé la création d'un *STECAL* comme le confirme le rapport de présentation à propos de la création d'un *STECAL* en Zone NrO – pour les activités ostréicoles -.

Toutefois, la condition de création d'un *STECAL* n'est pas subordonnée à l'existence d'une activité économique ou de la présence d'activités particulières dans un secteur donné.

Ainsi, un *STECAL* pourrait très bien être envisagé permettant aux consorts VANTOMME l'édification d'une maison d'habitation.

Ainsi, le maintien en zone UB des parcelles 1496 et 1497 est sollicité. Et dans l'hypothèse où l'ensemble des parcelles appartenant aux consorts VANTOMME ne pourrait être classé en zone UB et serait maintenu en zone N, la création d'un *STECAL* (offrant un cadre plus contraignant) permettrait de préserver le droit de construire une maison d'habitation sur le terrain constitué de l'ensemble des parcelles figurant aux annexes.

Ces solutions limitent l'atteinte portée au droit de propriété de mes clients telle qu'elle résulte de la classification « sèche » en zone N retenue à ce jour pour l'ensemble de leurs parcelles.

Je vous remercie d'étudier ces propositions et de les soumettre à la commune. Les solutions proposées ne modifient pas substantiellement le projet de PLU adopté par la Commune et permettent à cette dernière de tenir ses objectifs en matière de préservation des espaces naturels et également de consommation des espaces.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

**Aurélie NOUREAU**

*PJ:*

Annexes jointes : plans





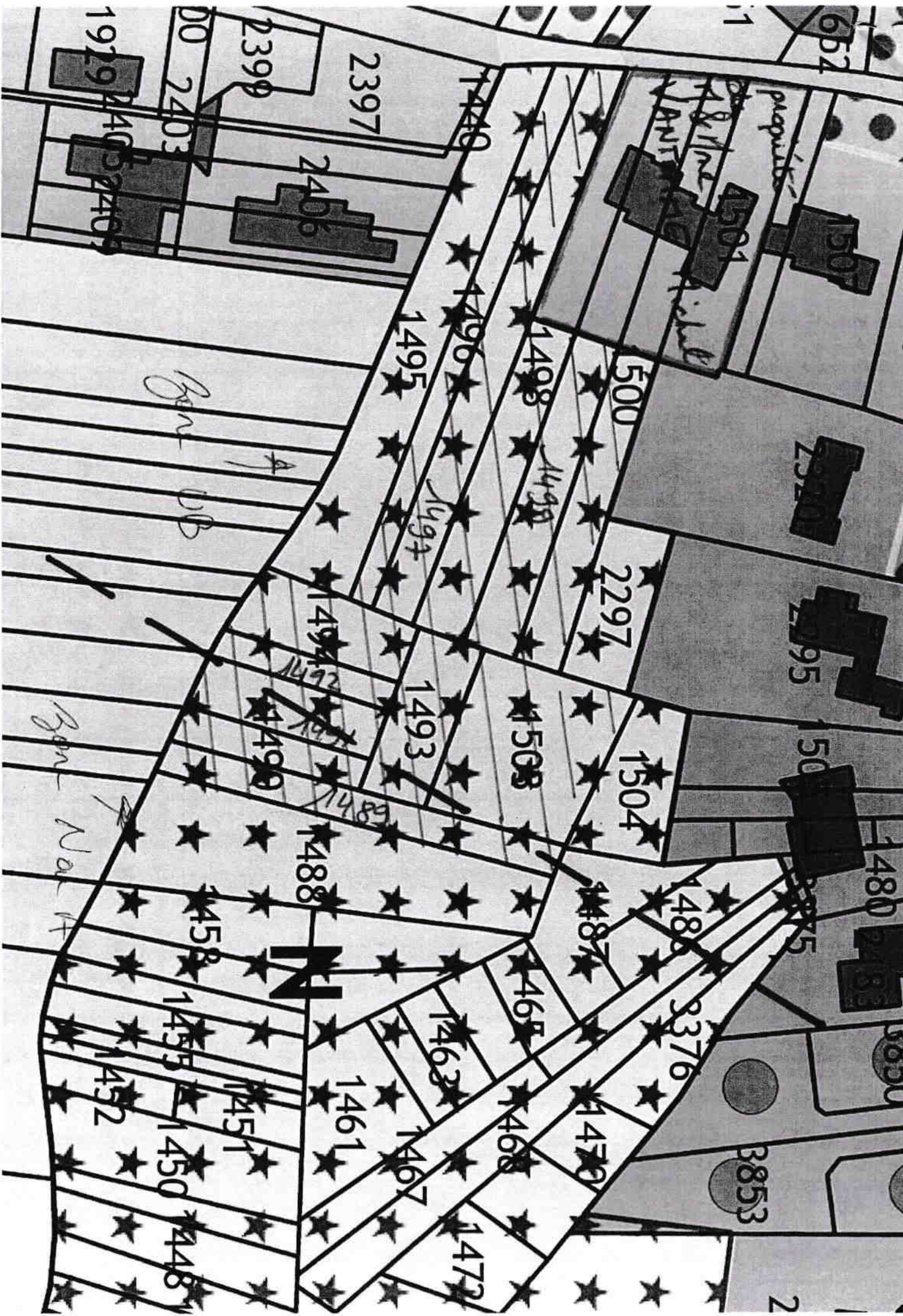
Google

Images ©2019 Maxar Technologies, Données cartographiques ©2019 20 m

Ensemble des parcelles appartenant aux consorts VANSTONE  
Coutière des parcelles E 1487, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494

1496, 1497, 1498, 1499, 1500 et 1501





1929 2405 2403

2399 2403

2397

2406

1440

1496

1495

1498

1491

1499

1500

2297

1493

1508

1504

1488

1465

1486

3376

1458

1455

1451

1450

1452

1461

1467

1468

1470

1472

3853

2

1501  
1502  
1503  
1504  
1505  
1506  
1507  
1508  
1509  
1510  
1511  
1512  
1513  
1514  
1515  
1516  
1517  
1518  
1519  
1520  
1521  
1522  
1523  
1524  
1525  
1526  
1527  
1528  
1529  
1530  
1531  
1532  
1533  
1534  
1535  
1536  
1537  
1538  
1539  
1540  
1541  
1542  
1543  
1544  
1545  
1546  
1547  
1548  
1549  
1550  
1551  
1552  
1553  
1554  
1555  
1556  
1557  
1558  
1559  
1560  
1561  
1562  
1563  
1564  
1565  
1566  
1567  
1568  
1569  
1570  
1571  
1572  
1573  
1574  
1575  
1576  
1577  
1578  
1579  
1580  
1581  
1582  
1583  
1584  
1585  
1586  
1587  
1588  
1589  
1590  
1591  
1592  
1593  
1594  
1595  
1596  
1597  
1598  
1599  
1600

proprietors

1501  
1502  
1503  
1504  
1505  
1506  
1507  
1508  
1509  
1510  
1511  
1512  
1513  
1514  
1515  
1516  
1517  
1518  
1519  
1520  
1521  
1522  
1523  
1524  
1525  
1526  
1527  
1528  
1529  
1530  
1531  
1532  
1533  
1534  
1535  
1536  
1537  
1538  
1539  
1540  
1541  
1542  
1543  
1544  
1545  
1546  
1547  
1548  
1549  
1550  
1551  
1552  
1553  
1554  
1555  
1556  
1557  
1558  
1559  
1560  
1561  
1562  
1563  
1564  
1565  
1566  
1567  
1568  
1569  
1570  
1571  
1572  
1573  
1574  
1575  
1576  
1577  
1578  
1579  
1580  
1581  
1582  
1583  
1584  
1585  
1586  
1587  
1588  
1589  
1590  
1591  
1592  
1593  
1594  
1595  
1596  
1597  
1598  
1599  
1600

2397

2395

1504

1480

1500

1500

1500

Ban-UB

Ban-Nor

N

90

## enquetepubliqueplu

---

**De:** yannick mutot <yanmutot@gmail.com>  
**Envoyé:** lundi 2 décembre 2019 17:03  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Objet:** projet de modification PLU fief de la roche.

Monsieur l'enquêteur publique,

Nous sommes propriétaire depuis le 6 juin 2018 d'un terrain section D du cadastre parcelles no:2992/2293/2294 sur le FIEF DE LA ROCHE .Ce terrain fait parti d'un lotissement de deux lots le premier construit courant 2018 appartenant à mon fils et sa compagne ,le second ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire le 20/08/2019 encore en suspend, en raison de manquement en matière de protection incendie.Dont nous espérons une bonne issue à cette situation dommageable .

La révision du PLU en zone N, nous préoccupe sur L'avenir de notre parcelle en cas de rejet de notre permis de construire .

Est-il possible d'entre-voir la possibilité d'un délais suffisant à l'obtention de notre permis dans l'attente que soit réalisé les travaux de sécurité protection incendie des lors que les règles en matières d'occupation des sols risque de changer ?

Veillez croire, Monsieur ,en mes meilleurs salutations.



M. MESMANN François  
20 route des Pifrerries  
17920 BREUILLET

REÇU LE 6143  
03 DEC. 2019  
Mairie de BREUILLET

M. BONNIN Guy  
Mairie de BREUILLET  
28 rue du Centre  
17920 BREUILLET

lundi 2 décembre 2019

Monsieur,

La lecture des documents du futur PLU de la commune de Breuillet m'amène à formuler un certain nombre de remarques, particulièrement sur les espaces boisés classés et les zones Au:

1°) les espaces boisés classés

*Considérations générales*

Je suis très étonné de constater l'organisation de certains de ces espaces. Plusieurs sont constitués de multiples fragments de parcelles n'ayant aucune matérialisation territoriale puisque ne correspondant qu'à des portions de parcelles cadastrales. Leurs limites ne sont que des traits sur un plan. Même si légalement il n'y a aucune illégalité, le respect de ces délimitations me paraît pratiquement impossible. La réunion de ces morceaux de parcelles ne semblent avoir été réalisée que pour satisfaire les exigences du législateur, mais sans respecter ses intentions.

Ce sont donc des constructions intellectuelles qu'il sera bien difficile de faire respecter. Elles me paraissent aussi porter atteinte à la notion de propriété privée.

De plus, beaucoup de ces espaces ne constituent pas des entités remarquables tant sur le plan des surfaces que de la biodiversité et leurs créations relèvent d'appréciations arbitraires et ne sont pas argumentées.

*Considérations personnelles*

Une parcelle nous appartenant (E 1425) a été classée dans ces espaces boisés classés. Un permis de construire a été accordé pour la parcelle voisine, dont la nature boisée est en tout point identique et appartient également à ce zonage (à noter que le règlement graphique-planche Sud ne mentionne pas ce permis).

Ce classement nous paraît abusif. Notre parcelle correspond plus, compte tenu de la proximité du bourg (500 m), à la définition de la dent creuse à combler, comme indiqué à plusieurs reprises dans les documents du PLU, qu'à un espace boisé à classer. De plus, ce bois n'a rien de remarquable et nous devons probablement gérer les plaintes des futurs voisins qui appréhenderont, soit la chute des arbres lors des tempêtes, soit l'obstruction des gouttières par les feuilles ou tout autre désagrément naturel...

Nous vous informons que cette parcelle a été divisée en présence de représentants de la commune, qu'à ce moment aucune information du futur classement ne nous a été donnée. Des compromis de vente ont été signés, mais la commune a déclaré un sursis à statuer. Une action en justice est donc en cours.

## 2°) les zones AU

### *Considérations générales*

Je constate que 8 zones (9 si on compte le secteur de Taupignac) sur 16 sont en périphérie du bourg. Cela ne participe pas à la densification de l'habitat voulu par le législateur.

Pour les 2 zones dont la commune a la maîtrise foncière, elle a choisi une part de logements sociaux égale à 75 %.

Pour les autres zones, cette part s'échelonne de 25 à 75%. Cela aura des conséquences financières pour les propriétaires des parcelles constituant ces zones lors de la réalisation de ces projets.

Les choix de taux différents ne sont pas argumentés ni justifiés.

Cette différence de traitement me semble contrevenir au principe d'égalité des citoyens.

### *Considérations personnelles*

J'évoquerais plus particulièrement la zone Pifrerries Sud

Cette zone est constituée de la seule parcelle 1028. La desserte sera une impasse ouverte sur la route des Pifrerries qui n'a pas le tout-à-l'égout. Cette zone est actuellement réellement agricole et en fermage.

Les parcelles 2813 et 2814 mitoyennes ouvrent directement sur la route de L'église qui, elle, possède l'ensemble des réseaux de viabilisation y compris le tout-à-l'égout. Or celles-ci sont classées en Ap (secteur agricole d'intérêt paysager) dans le futur PLU. Le caractère agricole a disparu depuis longtemps (plantation d'arbres il y a de nombreuses années) et l'intérêt paysager est contestable puisque caché derrière une haie continue.

Par contre ces parcelles ont toutes les caractéristiques qui ont justifié la création de la zone Pifrerries Sud.

Le classement en Ap me paraît tout à fait arbitraire et non réellement argumenté. Les parcelles 2813 et 2814 pourraient, elles aussi, tout à fait justifier d'un classement AU.

Là encore, cette différence de traitement me semble contrevenir au principe d'égalité des citoyens.

En conséquence, il me semblerait responsable d'émettre, pour le moins un avis sous réserve pour ce PLU qui, par bien des aspects, comporte trop d'imprécisions et parfois d'insincérités.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

François MESMANN

89

**enquetepubliqueplu**

---

**De:** Mesfra gmail aiphaime <mesfra17@gmail.com>  
**Envoyé:** mardi 3 décembre 2019 00:34  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Objet:** Enquête publique PLU Breuillet  
**Pièces jointes:** Enquête publique PLU 2019.pdf

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous trouverez en pièce jointe un document contenant mes observations sur le projet de PLU de la commune de Breuillet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations respectueuses.

François MESMANN



88

## enquetepubliqueplu

---

**De:** Philippe Lebaube <philippe.lebaube@orange.fr>  
**Envoyé:** mardi 3 décembre 2019 13:22  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Cc:** mairie@breuillet-17.fr  
**Objet:** Commentaires sur le projet de PLU  
**Pièces jointes:** Commentaires PLU 2019 - Lebaube.pdf; commentaires PLU 2019 30 nov.pdf

A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur,  
Veuillez trouver en pièce jointe

- nos commentaires sur le projet de PLU,
- copie des commentaires et propositions formulés par plusieurs propriétaires dans le quartier du Fief de la Roche que nous soutenons et avons signés.

Ce dernier document vous sera remis ce jour par Mme Claire Gillet.

Je suis à votre disposition si vous avez des questions.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ces remarques et propositions qui vont dans l'intérêt commun des habitants et du devenir de notre commune.

Bien à vous  
Philippe Lebaube  
18 Route du Fief de la Roche  
F-17920 Breuillet  
GSM : 06 70 19 33 69





De

Mr Philippe Lebaube  
18 Route du Fief de la Roche  
17920 Breuillet  
[philippe.lebaube@orange.fr](mailto:philippe.lebaube@orange.fr)  
Portable 0670193369



À l'attention de

Mr le Commissaire enquêteur  
Mairie de Breuillet  
28 Rue du Centre  
17920 Breuillet

Objet : Commentaires PLU 2019

Monsieur le Commissaire,

Veillez trouver ci-dessous mes commentaires sur le projet de PLU pour la commune de Breuillet.

Nous soutenons l'initiative signée par plusieurs propriétaires dans le quartier du Fief de la Roche qui est jointe à ces commentaires.

Je suis à votre disposition si vous avez des questions.

Bien à vous

Philippe Lebaube

Pièce jointe : Remarques et propositions de propriétaires du Fief de la Roche



PIECE N°2.0 - PADD

2.3 Axe 3- économie et 2.4 Axe 4 – aménagement du territoire et urbanisme

Le PLU devrait viser le développement des infrastructures comme :

- *Dynamiser le centre-bourg en restructurant la rue du Centre, la circulation piétonnière, la place du village et permettre le regroupement de commerces, en particulier par la création d'une halle qui permettrait de rendre le marché plus accueillant mais également d'héberger des animations.*
- *Offrir, en collaboration avec les services de la CARA, des circuits **balisés** de randonnée pédestre, cycliste et équestre, parcours vtt.*
- *S'inscrire dans la transition écologique en développant une offre de location courte durée de véhicules électriques et des bornes de recharge pour les véhicules électriques tout en s'inscrivant dans l'approche « place au vélo » pour les déplacements au quotidien, y compris parking pour les vélos et bornes de recharge pour les VAE.*
- *S'inscrire dans le développement du « tourisme sans voiture » et du vélotourisme en développant les points accueil vélo (hébergement, réparation) dans la commune et en assurant la liaison avec les parcours balisés comme les chemins de Seudre ou la Vélodyssée.*
- *Offrir des voies douces entre les principaux campings et le centre bourg.*
- *Offrir une aire de stationnement pour les camping-cars.*

Le PLU devrait avoir comme objectif de

- *Développer des voies douces en site propre permettant d'assurer les liaisons entre*
  - *Breuillet / Mornac,*
  - *Breuillet / Vaux sur mer / Royan,*
  - *Breuillet / Saint Palais,*
  - *Breuillet / Saint Sulpice,*
  - *Breuillet / Saint Augustin.*

Les planches des règlements graphiques montrent bien la volonté de développer des voies douces au sein des nouveaux lotissements / aménagements mais aucune mention de la même volonté de développer des voies douces dans l'existant

*Le village et ses hameaux devraient être **tous** reliés avec les villages limitrophes par des voies douces en site propre.*

*Le centre bourg et les édifices publics devraient tous être accessibles par des voies douces.*

*Une voie douce (piéton et cycle) devrait relier la route du Fief de la Roche vers le centre bourg via l'arboretum donnant accès à la rue de l'Eglise.*

*Une voie douce devrait relier le camping Transhulance au centre bourg en viabilisant et balisant les chemins existants vers le Château Vert, la route du Montil et la rue de l'Eglise.*

Le PLU devrait avoir comme objectif d'accompagner le vieillissement de la population en créant des structures, équipements et services (y compris transport à la demande) répondant à leurs besoins : Le texte devrait mentionner l'objectif d'offrir de l'habitat intergénérationnel de façon à intégrer la population vieillissante auprès des services (santé en particulier), des commerces des populations plus jeunes (objectif de mixité intergénérationnelle et non de cloisonnement uniquement dans des structures spécialisées style maison de retraite ou EHPAD),.

#### **Pièce n° 5.0 Règlement écrit**

D'une manière générale, le texte ne met pas assez en évidence la volonté de préserver le caractère boisé du village et l'objectif de plantation voire de replantation.

Le texte devrait préciser :

- *Comment préserver le patrimoine végétal en faisant référence explicitement aux espèces végétales à privilégier  
cf. liste des essences communes en Poitou-Charentes*
- *Une obligation de maintenir l'aspect boisé en conservant les végétations existantes, les arbres en particulier et en les remplaçant/compensant en cas d'abattage.*

#### **Transition énergétique**

Le texte devrait encourager la production et l'utilisation de **toutes** les énergies renouvelables : solaire thermique, solaire photovoltaïque, « petit » éolien, hydrolien, biomasse, ... Les technologies évoluant rapidement, il est important de laisser la formulation ouverte et ne pas restreindre uniquement au solaire, géothermique ou aérothermique (cf. 10.7 Les énergies renouvelables).

En outre, l'habitat passif et basse consommation devrait être encouragé dans le texte du PLU dans les paragraphes respectifs où cela est pertinent.

#### **Chapitre 8 - La Zone N**

Dans le quartier du Fief de la Roche, certaines parcelles sont tellement bâties, aménagées voire imperméabilisées qu'elles ont déjà perdu leurs qualités paysagères et naturelles premières qui sont une des caractéristiques de la Zone N.

Le texte devrait prévoir des clauses incitant les propriétaires à remettre les parcelles en conformité avec les objectifs de la zone N, en particulier pour les parcelles occupées par des entreprises non agricoles ou forestières qui devraient **impérativement** déplacer leurs locaux, le stockage de leurs matériaux y compris de démolition, le stationnement de leurs engins de chantier et des véhicules de leurs ouvriers dans une zone d'activités appropriées à l'ampleur de leur activité.

## Remarques et propositions de propriétaires du Fief de la Roche

Le projet de PLU soumis à l'enquête publique par arrêté n°2019-10 du 04 octobre 2019 ne prend pas en considération, dans une même zone classée N, le cas de grands terrains bâtis ou à bâtir.

Cette situation est rencontrée dans le secteur du **Fief de la Roche** où des parcelles de surface suffisante pour être bâties sont mitoyennes de parcelles déjà bâties ou en voie de l'être.

Certains terrains ont d'ailleurs été acquis, même très récemment (2018) comme constructibles.

Dans un souci d'équité, par rapport à l'ensemble des propriétaires (certains ont pu construire et d'autres ne pourront plus alors qu'ils sont voisins) de la même zone classée N, les signataires de ce texte proposent donc l'ajout d'une clause dans les clauses particulières :

### N2.- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

pages 93/107 de la pièce n° 5.0 – Règlement écrit

*Dans la zone N proprement dite, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :*

*2.3 bis : Hors espace proche du rivage, les constructions nouvelles, leurs extensions sous réserve qu'elles soient réalisées " dans une zone constructible à défrichement limité" (cf. ancien UCb du POS) ou "dans une zone urbaine boisée pavillonnaire" (cf. PLU 2017) ;*

Le texte devrait mentionner les objectifs :

- *Conserver aux secteurs considérés leur caractère résidentiel et préserver les espaces boisés*
- *Autoriser l'hébergement dans le cadre de l'habitat individuel pavillonnaire exclusivement.*

Par ailleurs, de façon à garantir le caractère boisé auquel les signataires sont très attachés, le texte devrait préciser :

- *Comment préserver le patrimoine végétal en faisant référence explicitement aux espèces végétales à privilégier (essences végétales communes en Poitou-Charentes)*
- *L'obligation de maintenir l'aspect boisé en conservant les espèces existantes, les arbres en particulier et en les replantant/compensant en cas d'abattage*
- *Un pourcentage de surface boisée à garantir impérativement, y compris sur les parcelles déjà bâties (cf. l'objectif de "replantation" mentionné dans le PLU pour la zone N).*

Cette clause serait à reformuler par les rédacteurs du PLU.

Ainsi cette zone N du PLU, se situant dans le prolongement de zones urbaines, peut-être une zone naturelle à constructibilité très limitée, sorte de secteur de transition entre urbain et rural.

Avec cette proposition, il n'y aurait pas étalement de la zone déjà urbanisée ni perte de la spécificité forestière du quartier ni de l'aspect boisé qui est à l'origine du nom de notre village de Breuillet (« petit bois ») identifiable dès l'entrée du village.

## Remarques et propositions de propriétaires du Fief de la Roche

Les signataires

Nom / Prénom	Adresse	Propriétaire des parcelles	Signature
Chillaud Jacques	16 Rte du Fief de la Roche		
Desportes Dominique	22 Rte du Fief de la Roche	1770 2300 m <sup>2</sup>	
Ferrier Danielle	15 Rue Champ- Noyaret 38240 Meylan	475	
Gillet Hervé et Claire	20 Rte du Fief de la Roche	484, 483, 481, 482, 1766, 1767, 1768, 1769 8600 m <sup>2</sup>	
Guibert Micheline	Rte du Fief de la Roche	1739, 485 8800 m <sup>2</sup>	
Lebaube Philippe et Brigitte	18 Rte du Fief de la Roche	2695 6860 m <sup>2</sup>	
Méchein Maggie	16 Rte du Fief de la Roche	476, 477, 478 3941 m <sup>2</sup>	
Mutot Yan	18 B Rte du Fief de la Roche	2992	
Noinin Alain et Valérie	12 Rte du Fief de la Roche	2393, 2842, 2844, 2848 10981 m <sup>2</sup>	
Sillion Dominique		2696 à 2702	

87

Breuillet, le 29 novembre 2019

Mme Yannick Raguet (Personne-relais du secteur «Route de l'Eglise»)  
Mr Philippe Raguet  
16 Route de l'Eglise  
17920 Breuillet  
Tél : 06 85 31 37 33

à

Mr le Commissaire-Enquêteur,

Après avoir consulté les documents du PLU et vous avoir rencontré, nous vous faisons part ci-dessous de quelques remarques à propos du projet de construction de 167 logements dont une grande partie de logements aidés sur notre commune de Breuillet.

Ce parc de logements aidés est supposé nous permettre de respecter le quota de 25% de logements aidés dès lors que la population atteint 3500 habitants.

Quels sont les éléments qui justifient cette prévision d'accroissement important et rapide de notre population?

Nous comprenons parfaitement la nécessité de densifier l'habitat, mais ceci doit se faire de façon harmonieuse et progressive pour assurer une bonne intégration des nouveaux habitants dans la commune. Or la perspective de ces concentrations de logements nous rend très pessimistes quant au maintien de la qualité de vie que les habitants et les visiteurs apprécient en général à Breuillet.

Ce projet pose quelques questions, par exemple :

. La demande existe-t-elle vraiment pour tous ces logements? Ne risque-t-on pas de devoir entretenir à grands frais des logements vides?

. Pourquoi concentrer les logements aidés dans quelques zones au risque de créer des sortes de ghettos?

. Les Breuilletons subissent déjà une circulation difficile et génératrice de nuisances dans la rue du Centre. Saurons-nous gérer un trafic supplémentaire sans que ça devienne insupportable?

. Nous n'avons aucun médecin depuis 6 mois; comment allons-nous garantir un service médical de qualité à cette population en forte croissance?

Ce rôle de personne-relais du secteur "Route de l'Eglise" nous a amenés à recueillir des réactions plutôt négatives des résidents de ce quartier, concernant notamment les 2 projets décrits dans le PLU qui nous touchent de près:

### **L'Arboretum:**

Lors d'une réunion des personnes-relais le 18 avril 2019, Mme Sylvie Mayeur nous a confirmé que l'Arboretum était constructible mais elle a affirmé qu'aucune construction n'était envisagée. Or quelques mois plus tard, nous découvrons ce projet de 29 logements!

De par sa position très centrale, l'Arboretum pourrait être utilisé avantageusement pour des services publics (Poste, mairie, square...).

Ce terrain est d'ailleurs utilisé par l'école dont il est très proche pour des activités de plein air et de sport.

Mais si l'Arboretum devait être construit, il semblerait judicieux de le consacrer plutôt à des seniors pour rapprocher les personnes moins mobiles du centre-ville et construire les logements destinés à des résidents plus jeunes dans les zones un peu plus éloignées

**Le quartier de l'Eglise:**

L'église est notre principal, sinon le seul, bâtiment d'intérêt historique et culturel de Breuillet; cette église romane est d'ailleurs classée Monument historique. Elle mérite d'être mise en valeur et son environnement doit être protégé. La construction de tous ces logements à proximité ne va pas dans le bon sens.

Nous pensons que l'expansion du village doit être raisonnée, maîtrisée et progressive. Nous comptons sur la municipalité pour préserver l'harmonie du village, menacée par ce projet.

Sincères salutations

Mme Yannick Raguet

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Y. Raguet', written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the right.

Mr Philippe Raguet

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Raguet', written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the right.

(86)

**enquetepubliqueplu**

---

**De:** ferrier danielle <danyhferrier@yahoo.fr>  
**Envoyé:** mardi 3 décembre 2019 13:38  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Cc:** Claire Gillet  
**Objet:** projet PLU - Fief de la Roche  
**Pièces jointes:** commentaires PLU 2019 29 nov.pdf

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Je m'associe aux commentaires et demandes formulés dans le document ci-joint émis par les propriétaires du Fief de la Roche, concernant le projet de PLU.

Je suis propriétaire de la parcelle D 475 (2080 m2), qui était autrefois constructible, et je demande par la présente qu'elle soit à nouveau classée en zone constructible.

Cette parcelle, située au bout des terrains construits, est accessible aux véhicules réglementaires par la route du Fief de la Roche. Elle est entretenue et toutes les commodités sont limitrophes. Il est possible d'y construire une habitation sans nuire à l'aspect boisé du quartier.

Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à ma demande et vous prie d'agréer,

Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

Danielle Ferrier  
15 rue Champ-Noyaret  
38240 MEYLAN  
danyhferrier@yahoo.fr  
07 81 04 92 07



## Remarques et propositions de propriétaires du Fief de la Roche

Le projet de PLU soumis à l'enquête publique par arrêté n°2019-10 du 04 octobre 2019 ne prend pas en considération, dans une même zone classée N, le cas de grands terrains bâtis ou à bâtir.

Cette situation est rencontrée dans le secteur du **Fief de la Roche** où des parcelles de surface suffisante pour être bâties sont mitoyennes de parcelles déjà bâties ou en voie de l'être.

Certains terrains ont d'ailleurs été acquis, même très récemment (2018) comme constructibles.

Dans un souci d'équité, par rapport à l'ensemble des propriétaires (certains ont pu construire et d'autres ne pourront plus alors qu'ils sont voisins) de la même zone classée N, les signataires de ce texte proposent donc l'ajout d'une clause dans les clauses particulières :

**N2.- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES  
CONDITIONS PARTICULIÈRES**

pages 93/107 de la pièce n° 5.0 – Règlement écrit

*Dans la zone N proprement dite, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :*

*2.3 bis : Hors espace proche du rivage, les constructions nouvelles, leurs extensions sous réserve qu'elles soient réalisées " dans une zone constructible à défrichement limité" (cf ancien UCb du POS) ou "dans une zone urbaine boisée pavillonnaire" (cf PLU 2017) ;*

Le texte devrait mentionner les objectifs :

- *Conserver aux secteurs considérés leur caractère résidentiel et préserver les espaces boisés*
- *Autoriser l'hébergement dans le cadre de l'habitat individuel pavillonnaire exclusivement.*

Par ailleurs, de façon à garantir le caractère boisé auquel les signataires sont très attachés, le texte devrait préciser :

- *Comment préserver le patrimoine végétal en faisant référence explicitement aux espèces végétales à privilégier (essences végétales communes en Poitou-Charentes)*
- *L'obligation de maintenir l'aspect boisé en conservant les espèces existantes, les arbres en particulier et en les replantant/compensant en cas d'abattage*
- *Un pourcentage de surface boisée à garantir impérativement, y compris sur les parcelles déjà bâties (cf. l'objectif de "replantation" mentionné dans le PLU pour la zone N).*

Cette clause serait à reformuler par les rédacteurs du PLU.

Ainsi cette zone N du PLU, se situant dans le prolongement de zones urbaines, peut-être une zone naturelle à constructibilité très limitée, sorte de secteur de transition entre urbain et rural.

Avec cette proposition, il n'y aurait pas étalement de la zone déjà urbanisée ni perte de la spécificité forestière du quartier ni de l'aspect boisé qui est à l'origine du nom de notre village de Breuillet (« petit bois ») identifiable dès l'entrée du village.



## Remarques et propositions de propriétaires du Fief de la Roche

### Les signataires

Nom / Prénom	Adresse	Propriétaire des parcelles	Signature
Chillaud Jacques	Rte du Fief de la Roche		
Desportes Dominique	16 Rte du Fief de la Roche	1770	
Ferrier Danielle			
Gillet Hervé	20 Rte du Fief de la Roche	484, 483, 481,482, 1766, 1767,1768, 1769 8600 m <sup>2</sup>	
Guibert Micheline	Rte du Fief de la Roche	1739, 485 8800 m <sup>2</sup>	
Lebaube Philippe	18 Rte du Fief de la Roche	2695 6860 m <sup>2</sup>	
Mutot Yan	18 B Rte du Fief de la Roche	2992	
Noinin Alain	Rte du Fief de la Roche	2844	
Sillion Dominique		2696 à 2702	

Monsieur Soulard Guy  
11 route du bois du breuil  
17920 BREUILLET

Monsieur le commissaire enquêteur

Breuillet  
Le 28/11/2019

Monsieur,

Suite à notre entretien en mairie de Breuillet , je vous adresse par écrit mes observations concernant mes terrains situés allée de la geneterie.

Ma première remarque porte sur les parcelles suivantes :

.-3645 , 3648 , 3651 et 3653, 3654, 3467 le tout pour une surface de 1506 m<sup>2</sup> qui était constructible desservit en eau, électricité et tout à l'égout.

Il y a une trentaine d'années lorsque la route à été implantée, celle-ci devait passer en bout de chaque parcelle , mais pour une raison inconnue, la route à été faite en coupant plusieurs de mes parcelles sur une surface de 995 m<sup>2</sup> sans aucun dédommagement.

Après réclamations auprès du maire il m'a été répondu que grâce à la route mes terrains étaient constructibles.

A ce jour, mes terrains ne sont plus constructibles alors que de part et d'autre ils le sont; d'autre part la route n'a toujours pas été régularisée entièrement une partie m'appartient encore ....

Ma deuxième remarque porte sur un terrain situé un face du premier terrain, celui -ci est une jachère (terrain impropre à la culture) .

N° de parcelles 2339, 2341, 2344, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350

Ce terrain était dans une zone à aménager, il a fait l'objet d'une proposition d'aménagement par la société ACANTHE a laquelle j'avais signé une promesse de vente.

La mairie de Breuillet avait validé le projet ....Je ne comprends pas pourquoi aujourd'hui le projet a été invalidé par la préfecture alors qu'il était prévu de faire un

lotissement avec des parcelles entre 300 et 500m<sup>2</sup> ainsi que le recommande la loi littoral.

J'espère que mes remarques seront étudiées et que vous en tiendrez comptes lors de l'approbation du nouveau PLU .

Dans l'attente de nouveaux éléments, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes respectueuses salutations

Guy SOULARD

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guy Soulard', written in a cursive style. The signature is positioned below the printed name and is underlined with a long, sweeping horizontal stroke.

86  
M<sup>r</sup> SOULARD Serge  
Impasse du Bois de Tolent  
17920 BREVILLET

Monsieur,

① Dans le secteur de la Génétue parcelles n° G 2338 à 2350 il s'agit d'une parcelle agricole qui devenant de plus en plus difficile à exploiter au vue des constructions entourant les dites parcelles (traitement phyto...) aussi en fonction des anciens PLU et POS nous avons esquissé un projet de lotissement.

- Pourquoi un classement en zone N de plus avec éléments de paysage alors qu'aucun arbre n'existe sur ces parcelles. Aussi je demande le rattachement à la zone UB mitoyenne.

② Du côté de la Simendièrre (Parcelles G 1446 911 à 914) il s'agit de parcelles que j'exploite en vignes en partie propriétaire et en partie fermage que je me voie contraint d'arracher pour des raisons d'accès (il n'y a plus aucun chemin pour y accéder avec un tracteur) et de plus beaucoup de difficultés pour réaliser les

traitements phytos (nouvelles normes de distances non traitées) et de plus le va et vient des incessants des promeneurs dus aux constructions alentours. Sur ces parcelles il existait un projet d'ensemble jusqu'au n° 2491 avec sortie sur le 1495 depuis plus de 10 ans aussi je demande le retour de la faisabilité sur ce secteur.

③ Suite à tous ces déclassements de parcelles on voit apparaitre une zone AU(10) appartenant à la commune et servant de plateau scolaire, parking pour le marché du mardi en période estivale et arboretum.

Ce classement au détriment des particuliers et du commerce local est-il bon pour la commune ?

MICHELE BOLORE  
15 CHEMIN DE SMOURIERS  
17420 BREUILLET  
tel 0546027906

Monsieur le Maire  
Mairie de BREUILLET  
17420 BREUILLET

BREUILLET le 29 novembre 2019

objet : étude PLU  
LR avec AR  
copie M.BONNIN

Monsieur le Maire,

Après avoir pris connaissance du projet PLU en Mairie début Novembre 2019 où j'ai eu la surprise de voir ma maison au 15 chemin des Mouriers figurer en zone agricole.

Après repérage une incompréhension totale une zone de 12 pavillons classée en zone agricole ? Pas de dents creuses , des chênes de 50 ans – réunion de petites parcelles incultivables, boisées et (ma maison datant de 1993.)

A noter que l'accès en 2000 (date de mon acquisition) figure sur le chemin des Mouriers et que sur mon acte de propriété il est mentionné que la Mairie se réservait le droit de prendre ce chemin qu'elle avait bitumé viabilisé, éclairage public, ramassage poubelles.

Il est bien évident que l'étude s'est passée sur plan et que cela n'est pas parlant, mais vous êtes intervenu il y a quelques années pour un problème de canon pour éloigner les pigeons trop gourmands dans notre quartier et que vous n'êtes pas revenu depuis et le plan n'est pas explicite

Je suis venue vous voir en novembre 2018 suite au décès de mon mari et nous avons vu le plan de ma propriété avec ses chênes que je soigne avec amour !!!.

**Cette mise en zone agricole est tellement incompréhensive qu'avec mes voisins nous avons demandé le 12 novembre 2019 à M.BONNIN Commissaire enquêteur de venir voir sur place ce qu'il a fait le jour même et a constaté que le plan ne permettait pas se rendre compte et qu'il en prenait note.**

Je vous demande instamment de revoir la correction de cette zone déjà limitée et que là vous nous mettez dans une situation difficile et qui n'apporte rien à la commune, aucun cultivateur ne pourra exploiter.(à voir avec la SAFER si nécessaire.)

Vous remerciant et vous priant d'agréer l'expression de mes sentiments distingués

M.BOLORE

Monsieur le Maire  
MAIRIE  
28 rue du Centre  
17920 BREUILLET

Le, 27 novembre 2019

**Objet : Plan Local d'Urbanisme**

Monsieur le Maire,

Nous vous informons que nous avons pris contact avec le Commissaire Enquêteur le 12 novembre 2019 et vu la difficulté d'interpréter les plans (trop petits), nous lui avons demandé de venir voir sur place, ce qu'il a fait le jour même. (Sept riverains présents).

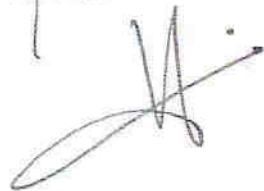
Constatations faites d'une zone pavillonnaire de douze maisons située à gauche dans le chemin des Mouriers est classée dans le nouveau PLU en zone NA alors que la partie droite est en zone U.

Il est évident que la limite constructible doit s'arrêter à la limite des champs comme inscrit dans l'ancien POS, terrains constructibles depuis 1981. Au vu des superficies des parcelles il n'y a aucun intérêt agricole.

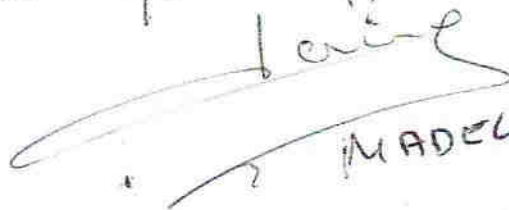
Le chemin des Mouriers est goudronné, entretenu par la Commune, possède tous les réseaux : éclairage public, eau, téléphone, assainissement collectif, distribution du courrier, et enlèvement des ordures ménagères.

Nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte notre demande. *et de modifier en conséquence le PLU en cours de projet*  
Vous en remerciant par avance, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en notre entière et parfaite considération

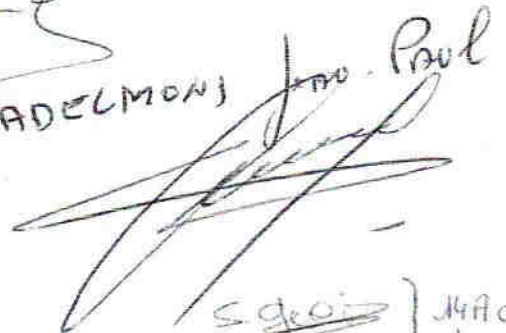
Maurice Rowand




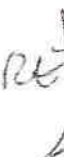
M. Philippe CLASSE

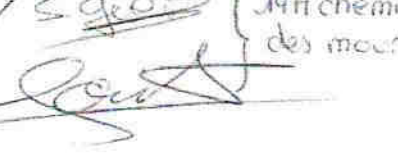


MADELMON



Melle : Laïse  


BOLWRE  


sgo  
 M. A. chemin des mouriers

M. et Mme LORPHELIN Dominique  
Lieu dit « LE CARREFOUR »  
N°30  
79370 AIGONNAY

Aigonnay, le 30 novembre 2019

A Monsieur Le Commissaire Enquêteur  
P.L.U. Commune de BREUILLET

Objet : Projet de PLU sur la commune de Breuillet

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Nous nous déplaçons ce jour à votre permanence qui se tient à la Mairie de Breuillet pour vous exposer notre situation concernant le sursis à statuer pour la délivrance de notre permis de construire sur le terrain que nous souhaitons acquérir dans une zone que la commune envisage de classer EBC. Nous sommes très surpris par cette décision car les parcelles attenantes (1421/1428) ont reçus un avis favorable pour leurs permis de construire le 28/01/2019 -19/07/2019 -09/09/2019 et ont pu déboiser leurs parcelles sans problème. Seule la parcelle 1425 d'environ 1100 m<sup>2</sup> (30 m de largeur sur 35 m de profondeur) restera boisée ce qui est incompréhensible et arbitraire car plus loin à 150 m environ un énorme terrain a été déboisé pour construire 4 maisons.

Nous vous joignons le sursis à statuer de notre permis de construire n° 352 du 25 novembre 2019 en pièce jointe.

En vous remerciant de nous recevoir, veuillez agréer, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, nos sincères salutations.

M. et Mme LORPHELIN



REPUBLIQUE FRANCAISE  
Département de la Charente-Maritime  
Arrondissement de Rochefort  
Canton de La Tremblade  
Commune de BREUILLET

Dossier n°PC 017 064 19 N0065  
Date de dépôt : 25 septembre 2019  
Demandeur : Monsieur LORPHELIN  
Dominique et Madame LORPHELIN Nadia  
Pour : Construction d'une maison  
d'habitation d'une surface de plancher de  
101 m<sup>2</sup>  
Adresse du terrain : Route de la Sablière  
À BREUILLET (17920)

ARRETE n° 352  
**SURSIS A STATUER SUR UN PERMIS DE CONSTRUIRE  
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE BREUILLET**

Le Maire de BREUILLET,

Vu la demande de Permis de construire présentée le 25 septembre 2019 par Monsieur LORPHELIN Dominique et Madame LORPHELIN Nadia demeurant 30 lieu-dit "Le Carrefour" à AIGONNAY (79370) ;

Vu l'objet de la demande pour :

- Construction d'une maison d'habitation d'une surface de plancher de 101 m<sup>2</sup> ;

Sur un terrain situé :

- Route de la Sablière à BREUILLET (17920) ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du 13 août 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS), devenu caduc, en Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'application du Règlement National d'Urbanisme et de la règle de constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune ;

Vu la délibération du conseil municipal de Breuillet du 25 juin 2019 arrêtant le projet de Plan Local d'urbanisme ;

Vu la Déclaration préalable n°DP 017 064 19 N0037 ayant fait l'objet d'un sursis à statuer le 1<sup>er</sup> août 2019 ;

Considérant que l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme précise que : *"l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'à lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable"* ;

Considérant que le projet, objet de la présente demande d'autorisation d'urbanisme, consiste, sur un terrain situé route de la Sablière à BREUILLET (17920), en la construction d'une maison d'habitation d'une surface de plancher de 101 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le conseil municipal, à travers les orientations politiques inscrites au PADD souhaite valoriser l'image "verte" de la commune en fonction des milieux et habitats naturels présents. La commune

de Breuillet étant inscrite au coeur d'un espace naturel et paysager d'exception, le conseil municipal souhaite rendre plus cohérente l'organisation du bourg, protéger et mettre en valeur les espaces agricoles, ostréicoles, naturels et forestiers ;

Considérant que le projet se situe sur un terrain boisé à l'intérieur du village de Breuillet, que le conseil municipal souhaite préserver de toute forme d'urbanisation en demandant le classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour objectif de mettre fin au mitage des boisements présents sur la commune et de protéger les espaces naturels et forestiers pour maintenir la qualité du cadre de vie de la commune de Breuillet ;

Considérant que le PLU, arrêté le 25 juin 2019, classe le terrain d'assiette du projet en Espace Boisé Classé (EBC) ;

Considérant, dans ces circonstances, que la réalisation du projet serait de nature à compromettre l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme ;

## ARRÊTE

### ARTICLE 1

Conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, il est sursis à statuer sur la demande de Permis de construire n° PC 017 064 19 N0065, déposée par Monsieur LORPHELIN Dominique et Madame LORPHELIN Nadia.

### ARTICLE 2

Le sursis est prononcé pour une durée de deux (2) ans à partir du présent arrêté rendu exécutoire.

En application de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, à l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

### ARTICLE 3

La présente décision fera l'objet d'une notification à l'intéressée et sera adressée à Monsieur le Préfet. Elle est exécutoire à compter de l'accomplissement de ces formalités.

Fait à BREUILLET, le 22 11 2019

Le Maire

Jacques LYS

# Commune de BREUILLET

## 19 Route de la Sablière et Allée des Sports

### Section E n°1425

### Propriété de l'Indivision MESMANN

## PROJET DE DIVISION

Le 22 Mars 2019

Levé et dressé par la SCP Bruno GUINARD Géomètre-Expert D.P.L.G - Espace Géografico,  
 37 Rue de la Manche (angle avenue du Québec) BP 70090 17206 Royan Cedex  
 Tél : 05.46.05.50.48 - Fax : 05.46.05.90.38 - e-mail : scpbrunoguinard@wanadoo.fr

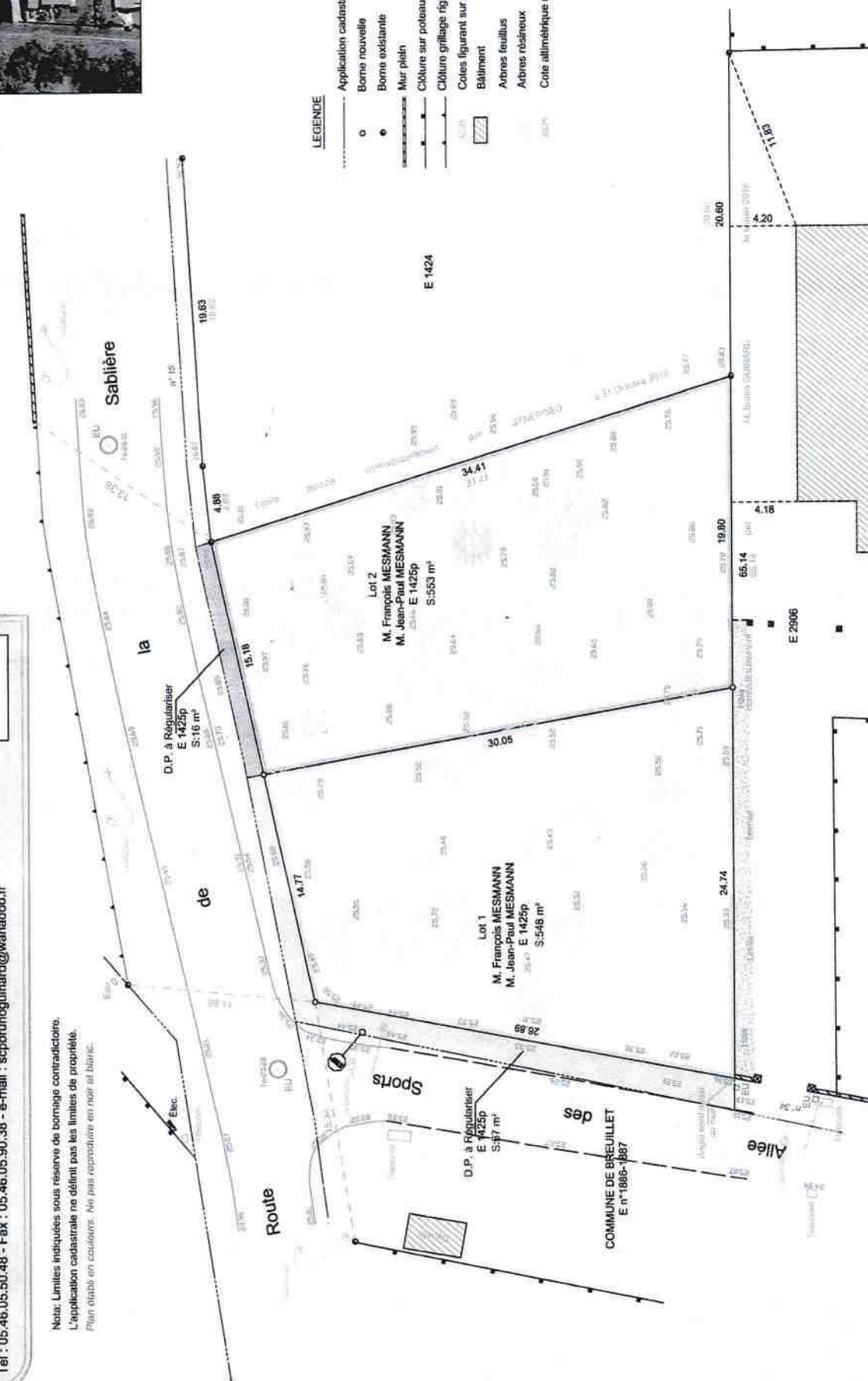


DP 10

Photo



Notes: Limites indiquées sous réserve de bornage contradictoire.  
 L'application cadastrale ne définit pas les limites de propriété.  
 Plan établi en couleurs. Ne pas reproduire en noir et blanc.



#### LEGENDE

- Application cadastrale
- Borne nouvelle
- Borne existante
- Mur plein
- Closure sur poteaux béton (représentation symbolique)
- Closure grillage rigide (représentation symbolique)
- Cotes figurant sur le plan d'origine
- Bâtiment
- Arbres feuillus
- Arbres résineux
- Cote altimétrique rattachée au NGF IGN 69

## SAS TRANSHUMANCE

Domaine de CELESTE

Route de Royan - La Métairie de la Roche

17920 Breuillet

RCS SAINTES 479.075.160

81

**Monsieur Guy BONNIN**  
**Commissaire enquêteur**  
Mairie de Breuillet  
28, rue du centre  
17920 BREUILLET

Breuillet, le 03 décembre 2019

Objet : Demande de modification PLU en enquête publique

**Monsieur Le Commissaire enquêteur,**

Nous sommes propriétaires et exploitant du camping « Domaine de Céleste » situé sur la commune de Breuillet composé des parcelles suivantes : H 814, H 1639 et H 1787. Ces 3 parcelles totalisent une surface de 80 185 m<sup>2</sup>.

Ces parcelles seront classées dans le secteur Nk du PLU en projet.

Notre camping bénéficie d'une autorisation d'aménager pour 360 emplacements. Nous recevons environ 1.600 touristes par semaine en haute saison.

Au vu de notre fréquentation, les infrastructures actuelles et notamment le parc aquatique existant du camping sont beaucoup trop petits et doivent donc être étendus.

### **Article N8 : limite d'emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> pour le secteur Nk**

Dans le Plan Local d'Urbanisme en projet, la limite de l'emprise au sol des constructions et installations fixée dans l'article N8 va nous empêcher de construire le moindre ouvrage et donc d'exercer convenablement notre activité de camping.

**En effet, pour le secteur Nk, cette emprise au sol est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 100 m<sup>2</sup>.**

L'unité foncière est définie par le règlement du PLU (page 17/107), de la manière suivante : "est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul des droits à

construire, les parties grevées par un espace boisé classé et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R.332-16 du Code de l'urbanisme".

Le règlement est donc extrêmement restrictif car la limite s'applique à l'ensemble de nos 3 parcelles et tient compte des constructions existantes qui dépassent d'ores et déjà ce seuil des 100 m<sup>2</sup>.

Il y a clairement une erreur dans le règlement du PLU en projet concernant la zone Nk : l'article N2 nous autorise à installer et construire les infrastructures nécessaires au fonctionnement du camping mais l'article N8 nous empêche toutes nouvelles constructions avec cette limite des 100 m<sup>2</sup>.

Pour information, les 100m<sup>2</sup> représente un pourcentage constructible pour notre camping d'environ 0.12%.

Notre surface construite actuelle est d'environ 2.300 m<sup>2</sup>. Soit 2,86% de l'unité foncière.

Nous avons besoin d'ajouter une piscine de plus de 400 m<sup>2</sup> d'eau.

Ce qui représente 0,25 m<sup>2</sup> d'eau par touriste accueilli.

**Conclusion :**

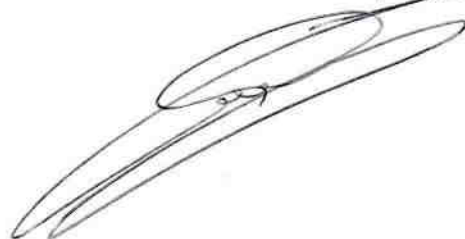
**Nous demandons donc les modifications suivantes sur l'article N8 pour la zone Nk:**

- **Fixer le seuil de limitation de l'emprise au sol des constructions et installations à 5% de la superficie de l'unité foncière.**
- **Supprimer la limite des 100 m<sup>2</sup>**

Nous vous remercions de nous aider en faisant modifier le projet à l'étude.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'expression de nos sincères salutations.

**Fabien GOUZENNES**  
Directeur Exploitation



M. et Mme BOULLOUD  
45, route de Mornac  
17920 BREUILLET

A

Monsieur le Maire de BREUILLET  
Monsieur le Commissaire Enquêteur P.L.U. BREUILLET

Breuillet, le 03 décembre 2019

Messieurs,

Par la présente, nous nous opposons à l'esquisse du projet du P.L.U. de la Commune de Breuillet (17920), au motif, sur le plan affiché en Mairie notre propriété foncière sur 5 111 m<sup>2</sup> en partie bâtie répartie sur un ensemble de parcelles cadastrées – C 427 de 0ha 15a 00ca – C 452 de 0ha 290 86ca – C 625 de 0ha 06a 25ca figure en zone A (agricole) ainsi que les propriétés riveraines (C624/C417/C426/C428) en partie bâtie et une seule parcelle en terre inculte (ZH 15 sur 7 080 m<sup>2</sup>).

Le fait d'inclure les parcelles bâties sus visées en zone A est une incohérence dans le code de l'urbanisme avec une faible possibilité d'agrandissement de bâti, rend invendable ou avec une forte dévaluation immobilière les habitations concernées.

Nous insistons auprès de vous et des services administratifs d'urbanisme, d'y remédier par une modification sur ledit projet de P.L.U. de retirer de la zone A dudit secteur de l'ensemble des parcelles riveraines aux références C 427 / C 452 / C 625 / C 426 / C 417 / C 428 / C 624 et de remplacer par une zone UB.

Inconcevable de mettre en zone A dans un secteur bâti entre une zone UE et une zone AUX.

Comptant sur votre diligence et le professionnalisme des Administrations d'Urbanisme à remédier à notre requête.

Cordialement.



Bruno BETLAMINI

39 Route de Chalezac

17920 BREUILLET

06 22 33 58 15

Monsieur le Commissaire Enquêteur

PLU Breuillet Charente Maritime

Le 26 Novembre 2019

Monsieur,

Suite à notre entretien de ce jour, je souhaite m'opposer au projet du PLU sur mon terrain qui, depuis toujours, est un terrain agricole. Ce projet de PLU rend mon terrain en zone naturelle.

Rappel des faits :

- Achat du terrain, en tant que terrain agricole, avec possibilité de construire jusqu'à 1800m<sup>2</sup> de bâtiments agricoles, en 2014 parcelle ZD N°64 sis 39 route de Chalezac 17920 BREUILLET.
- Inscris depuis 2017 à la MSA pour mon projet agricole.
- Demande de permis de construire de bâtiments agricoles, déposé le 29 mars 2019.
  - o Dossier complet au 12 Juillet 2019
  - o Permis accordé tacitement au 12 Novembre 2019
  - o Déclaration d'ouverture de chantier pour la totalité des travaux au 13 Novembre 2019 envoyé en recommandé à la mairie.

Mon Projet :

J'ai démarré mon projet de maraichage en agriculture raisonnée, raisonnable en circuit court en mars 2019 et est arrêté en fin de saison en Septembre 2019.

J'ai travaillé avec les restaurants :

- o L'aquarelle – Breuillet – 1 étoile Michelin
- o Le Golf – Saint Palais sur Mer
- o Le Flandre – Saint Palais sur Mer

En travaillant tous les jours, je me suis rendu compte, qu'il me fallait absolument des infrastructures pour travailler correctement.

Je vous précise que les constructions démarrées sont au même niveau que les habitations voisines (environ 30 mètres), à savoir sur le haut du terrain et que la culture du sol et sur tout le reste, soit les 4/5 du terrain. Et comme c'est une agriculture raisonnée et raisonnable il n'y aura pas non plus de serre pour augmenter et protéger ma production.

Par ailleurs, avec la canicule et l'interdiction de la chasse dans le bois juste derrière mon terrain depuis Octobre 2018, les sangliers ont ravagés mes plantations courant Aout 2019, d'où l'arrêt momentané du maraichage.

L'arrêt subit, m'a permis de faire le point avec les restaurateurs pour connaître leurs souhaits pour l'an prochain.

Mais si le projet du PLU sur mon terrain est accordé, je ne pourrai honorer mes partenariats avec ces restaurateurs.

Je pense sincèrement, et ai eu confirmation par ces 3 restaurants, que mon projet est une valeur ajoutée à la commune mais aussi à l'économie locale (via les restaurateurs).

C'est pourquoi je m'oppose au changement de qualification de mon terrain agricole, en qualité de terrain sur zone naturelle.

Je vous remercie d'avance de l'intérêt que vous porterez à ma requête.

Veillez agréer, Monsieur, mes sincères salutations

Bruno BETLAMINI

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. Betlamini', written over a long, sweeping horizontal line that extends across the right side of the page.

Photocopies ci-jointes :

- Certificat d'inscription à la MSA par l'INSEE
- Attestation MSA
- Récépissé de dépôt de déclaration d'ouverture de chantier
- Déclaration d'ouverture de chantier.



SNPO 000675 25414  
SIR\_CERT02  
CI 006256-00000337



DOMAINES DES GRANDES VERSENNES  
MONSIEUR BRUNO BETLAMINI  
39 ROUTE DE CHALEZAC  
17920 BREUILLET

Service Info Sirene  
0972 72 6000 (prix d'un appel local)  
Mél : sirene-agricole@insee.fr

A la date du 12/04/2019

### Description de la personne

Identifiant SIREN	388 554 065
Identifiant SIRET	388 554 065 00085
Nom	BETLAMINI
Nom d'usage	
Prénoms	BRUNO ALAIN
Date et lieu de Naissance	17/04/1971 - ARGENTEUIL(95)
Activité Principale Exercée (APE)	0113Z Culture de légumes, de melons, de racines et de tubercules
Date de prise d'activité	07/01/2017

### Description de l'établissement concerné

Identifiant SIRET	388 554 065 00085
Adresse	39 RTE DE CHALEZAC 17920 BREUILLET
Enseigne	DOMAINES DES GRANDES VERSENNES
Activité Principale Exercée (APE)	0113Z Culture de légumes, de melons, de racines et de tubercules
Date de prise d'activité	07/01/2017
Effectif salarié à la prise d'activité	Non renseigné

### Mise à jour effectuée

Événement	modification de l'activité principale de l'entreprise inscrite au répertoire Sirene
Date de l'événement	01/01/2019
Référence : déclaration n°	X17019005693 Transmise par CHAMBRE D'AGRICULTURE DE CHARENTE-M

**Attention** : conservez précieusement ce document. Aucun duplicata ne pourra être délivré.



santé  
famille  
retraite  
services

des Charentes

Saintes, le 02 mai 2019

*Service Cotisations Non Salariés  
Cotisations des Non Salariés*

Votre interlocuteur : Virginie Barroso  
Téléphone : 0546975050  
Dossier : 1 71 04 95 018 126 (6NBA)  
**BETLAMINI BRUNO**

### ATTESTATION

Je soussigné, Directeur de la Caisse de MSA DES CHARENTES, certifie que :

Monsieur BETLAMINI BRUNO  
domicilié : 39 RTE DE CHALEZAC  
17920 BREUILLET

est inscrit auprès de mon organisme en qualité de cotisant de solidarité

- depuis le 02/04/2019
- sous le numéro : 1710495018126.

Attestation délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

A Saintes, le 02/05/2019.

P/ Le Directeur  
Le Directeur

## RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT

### LA COMMUNE DE BREUILLET

Déclare le chantier ouvert depuis le 13 novembre 2019 pour la Total  
Reconnait avoir reçu ce jour de PC 017 064 19 N 0017 des Travaux

M. R. BETLARINI SOI LES GRANDES VERSENNES  
39 Route DE CHALEZAC  
17920 BREUILLET

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Une demande de permis de construire   | <input type="checkbox"/> Une déclaration préalable                                   |
| <input type="checkbox"/> Une demande de Certificat d'urbanisme | <input type="checkbox"/> Une demande de permis de démolir                            |
| <input type="checkbox"/> Une demande de permis d'aménager      | <input type="checkbox"/> Une demande d'ouverture de chantier                         |
| <input type="checkbox"/> Une demande de permis modificatif     | <input type="checkbox"/> Une attestation d'achèvement travaux                        |
| <input type="checkbox"/> Pièces complémentaires                | <input checked="" type="checkbox"/> ..... Déclaration... construction... Chantier... |

A Breuillet,

Le 21/11/2019





Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser

# Déclaration d'ouverture de chantier



N° 13407\*02

Vous devez utiliser ce formulaire pour :  
Déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

Vous devez déposer à la mairie du lieu du projet  
La présente déclaration a été reçue à la mairie  
le \_\_\_\_\_  
Cachet de la mairie et signature du receveur

**1 - Désignation du permis**

Permis de construire → N° P.C.01706419N0017

Permis d'aménager → N° \_\_\_\_\_

**2 - Identité du déclarant** (La déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame  Monsieur

Nom : BETLAMINI Prénom : BRUNO

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SCI LES GRANDES VERSEINES Raison sociale : SCI

N° SIRET : 75297997100013 Catégorie juridique : S.C.I.

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : BETLAMINI Prénom : BRUNO

**3 - Coordonnées du déclarant** (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du (ou des) co-titulaire(s) de l'autorisation).

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

*J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.*

**4 - Ouverture de chantier**

Je déclare le chantier ouvert depuis le : 13/11/2013

Pour la totalité des travaux

Pour une tranche des travaux  
Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés : \_\_\_\_\_

Surface créée (en m<sup>2</sup>) : 287,66 m<sup>2</sup>

Nombre de logements commencés : 2 dont individuels : 2 dont collectifs : \_\_\_\_\_

Répartition du nombre de logements commencés par type de financement

Logement Locatif Social : \_\_\_\_\_

Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) : \_\_\_\_\_

Prêt à taux zéro : \_\_\_\_\_

Autres financements : \_\_\_\_\_

1

77

Julie LEMIÂLE & Simon Pierre GUILLIORIT  
13 place du Grallet  
17920 BREUILLET

À l'attention de Monsieur Guy BONNIN, commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Breuillet.

**Objet : Demande d'annulation de l'OAP n°1 « Le Grallet » frappant nos parcelles cadastrées G 177, G 185 et G 1229.**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

En notre qualité de nouveaux propriétaires depuis le 7 décembre 2018 d'un bien à usage d'habitation, constituant pour notre famille notre résidence principale, sise au 13 place du Grallet à BREUILLET (17920), cadastré G 177, G 178, G182, G 183, G 1149, G 185 et G 1229, je vous demande, s'il vous plait, de bien vouloir annuler l'OAP n°1 « Le Grallet », ou *a minima*, d'en sortir la partie concernée de notre propriété citée en objet au regard des éléments fournis ci-dessous :

1°) le Certificat d'urbanisme d'information n° CU 017 064 18 N0178 délivré le 06 novembre 2018 par la mairie de Breuillet (annexe n°3) précise dans son article 2 que le terrain est situé **dans une partie actuellement urbanisée de la commune.**

J'attire votre attention sur le fait que nous nous sommes basés sur les informations obtenues en amonts et confirmés par ce document pour l'acquisition de notre maison.

En effet, le terrain étant en zone constructible urbanisée, il nous était donc possible, sous réserve d'obtention d'une autorisation d'urbanisme, de construire une nouvelle maison sur ce foncier, de le diviser pour détacher des parcelles à bâtir et de les vendre...

Ce qui était notre souhait et nécessaire pour le bon financement de nos dépenses liées à l'achat et la rénovation de notre résidence principale.

**Cependant, le PLU élaboré, couplé à l'OAP citée en objet, déclasse cette zone urbanisée et la considère comme une zone AU, donc à urbaniser.**

De ce fait, cela nous occasionne une moins-value significative sur la valeur marchande de notre bien, dont le foncier libre en zone urbanisé au moment de l'achat de notre propriété, représentait une grosse partie du prix.

Effectivement, la maison étant une vieille bâtisse charentaise occasionnant de gros travaux de rénovation, elle ne représente qu'une petite partie du prix de vente de cette propriété.

**Le déclassement de cette zone en question nous occasionne un réel préjudice financier, ce qui est parfaitement inacceptable.**

2°) l'OAP n°1 « Le Grallet », vu les **nombreuses contraintes imposées par sa réglementation très restrictive a peu de chance d'être un jour réalisée.**

Son objectif à terme étant d'attirer de nouveaux ménages, dont des ménages aux revenus modestes (logements sociaux) avec, entre autres, de jeunes enfants permettant de maintenir les effectifs de l'école de Breuillet, sa non-réalisation serait néfaste pour le bon développement de notre commune.

- il est précisé que l'urbanisation de cette OAP devra se faire en une TRANCHE UNIQUE ce qui relève du miracle.

En effet, après échange avec les différents propriétaires de parcelles sur cette OAP, rares sont ceux qui souhaitent vendre leur partie de jardin attenant à leur maison et encore moins au tarif qu'un lotisseur/promoteur propose sur le secteur.

Aussi, alors que la plus grande OAP de la commune est d'une superficie d'environ 15 000 m<sup>2</sup>, et que seulement deux des OAP, dont l'OAP n°1 de près de 10 000 m<sup>2</sup>, se rapprochent ou dépassent l'hectare, la superficie de l'OAP du Grallet est considérée comme une petite surface.

**La tranche unique semble injustifiée et contribue en partie à tuer le projet dans l'œuf ce qui est regrettable pour la population actuelle et à venir**

**SANS ENTENTE DES DIFFÉRENTS PROPRIÉTAIRES PAS D'OAP.**

- La superficie élevée de cette OAP à urbaniser par rapport à la taille de cette partie de quartier est trop grande.

En effet, elle changerait trop brutalement l'ambiance et l'esprit du quartier ce qui va, entre autres, à l'encontre du PADD et des OAP au sens large.

Ce point, sans modification de la part de la municipalité, risque d'inquiéter de nombreux riverains limitrophes au projet en question.

Ces derniers, comme c'est régulièrement le cas, risquent de s'opposer farouchement à la bonne réalisation de cette OAP en formant des recours contre les demandes d'autorisations d'urbanismes. Cela aboutissant trop souvent à l'abandon du projet de la part des promoteurs et lotisseurs.

- L'espace public imposé d'environ 30% de la superficie de l'OAP n°1, est trop important et injustifié vu la proximité immédiate de la place du Grallet (cf. extrait cadastral).

Les habitants actuels du Grallet ne se sont pas appropriés leur place publique au centre de leur quartier, alors que la population s'est renouvelée en bonne partie.

Nombreux sont les jeunes ménages avec enfants autour de ce petit poumon que devrait être cette place.

Malheureusement, cette place est triste, peu arboré ou arboré avec des essences d'arbres qui ne se plaisent pas à cet endroit, dépourvue de mobilier urbain à l'exception de quelques bancs vides, et n'est utilisée que comme parking à voitures.

En résumé, il apparaît comme surprenant d'imposer, à un privé souhaitant lotir cette zone, la création d'un tel espace public supplémentaire, alors qu'à quelques mètres, une place publique existe déjà.

Ce centre de hameau historique, pouvant être accessible directement de l'OAP via une liaison douce pourrait, si la mairie le souhaitait, en concertation avec les riverains, être rénové, modernisé, dynamisé et ainsi répondre aux attentes formulées dans le règlement de l'OAP n°1 (jardins partagés, tables de pique-nique, etc...).

Il semblerait plus judicieux d'imposer ici une taxe au lotisseur de cette OAP permettant de faire de la place du Grallet une véritable place publique comme l'entend la municipalité ayant validé ce règlement d'OAP.

Les complications générées par le règlement trop restrictif de cette OAP sont de véritables freins et **minimisent ses chances de réalisation, ne créant aucun bénéfice aux riverains immédiats du projet et plus largement aux habitants de la commune**, occasionnant également aux propriétaires des parcelles la constituant **un réel préjudice financier**.

En conclusion, je demande l'annulation de cette OAP néfaste au développement souhaité de Breuillet, et encourage la commune à trouver une autre solution moins restrictive et de ce fait réalisable à court terme permettant une urbanisation contrôlée de cette zone.

**Ainsi, les propriétaires de fonciers non bâtis sur ce secteur précis seraient encouragés à détacher des parcelles à bâtir permettant ainsi de répondre aux objectifs 2.4.5, 2.4.6 et 2.4.7 du PADD.**

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à nos salutations respectueuses.

Julie LEMIÂLE et Simon Pierre GUILLIORIT



Liste des annexes :

Annexe n°1 Titre de propriété (p1 à 5)

Annexe n°2 Extrait du plan cadastral

Annexe n°3 Certificat d'urbanisme d'information n° CU 017 064 18 N0178

Département :  
CHARENTE MARITIME

Commune :  
BREUILLET

Section : G  
Feuille : 000 G 01

Échelle d'origine : 1/1250  
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 26/11/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

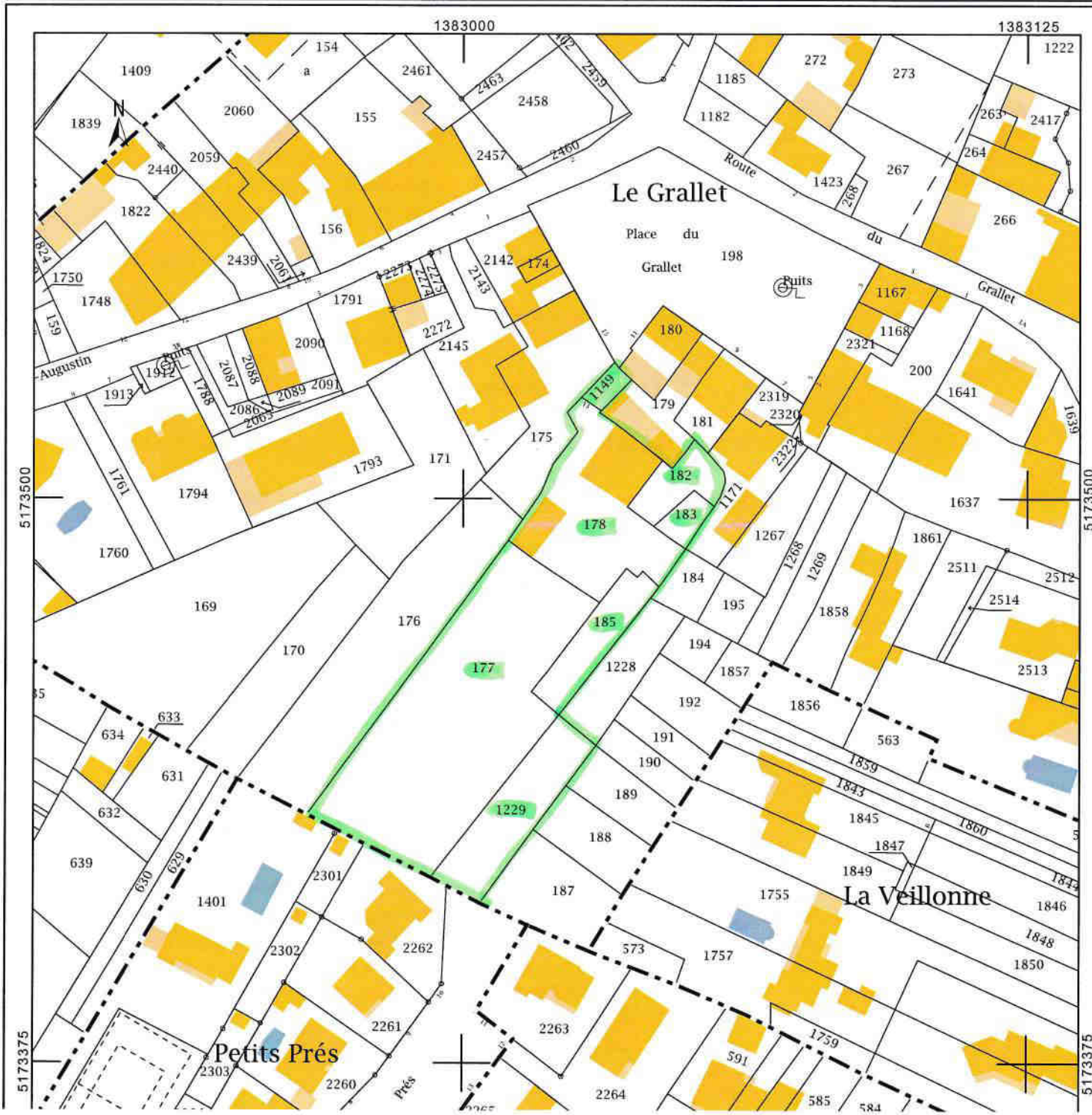
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
26 ave De Fétilly Réception sur RDV  
17020  
17020 La Rochelle cedex 1  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
ptgc.170.la-  
rochelle@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



REPUBLIQUE FRANCAISE  
Département de la Charente-Maritime  
Arrondissement de Rochefort  
Canton de La Tremblade  
Commune de BREUILLET

*Annexe n° 3*  
*F030269*  
*10-6633*

Dossier n°CU 017 064 18 N0178  
Date de dépôt : 28 septembre 2018  
Demandeur : Maître RAZAT Cédric  
Adresse du terrain : 13 route du Grallet  
à BREUILLET (17920)

**CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION n°  
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE BREUILLET**

Vu la demande d'un Certificat d'urbanisme de simple information indiquant, en application de l'article L.410-1a du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé 13 route du Grallet à BREUILLET (17920), cadastré section G n°177, 178, 182, 183, 185, 1149, 1229, présentée le 28 septembre 2018 par Maître RAZAT Cédric demeurant 8 rue Jules Ravet à SAUJON (17600) ;

Vu la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

Vu le décret n°4083 du 21 avril 1852 fixant la limite transversale de la mer à l'embouchure de la Seudre au niveau de l'écluse de Ribérou à Saujon ;

Vu le Code de l'environnement, et notamment son article L.321-2 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.410-1 et suivants et R.410-1 et suivants ;

Vu le Règlement National d'Urbanisme et la règle de la constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune ;

Vu la délibération du 13 août 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

**CERTIFIE**

**ARTICLE 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent Certificat d'urbanisme.

Conformément au troisième alinéa de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, si une demande de Permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une Déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit (18) mois à compter de la date du présent Certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété, tels qu'ils existaient à cette date, ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**ARTICLE 2**

Breuillet est une commune riveraine de la mer. Les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et du décret n°4083 du 21 avril 1982 fixant la limite transversale de la mer à l'embouchure de la Seudre au niveau de l'écluse de Ribérou à Saujon s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, que ce terrain soit ou non situé à proximité du rivage (cf. : articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

**Village et agglomération** : L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme précise que : "*l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement*".

Par dérogation aux dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées et qui ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du Préfet et après consultation de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (cf. : article L.121-10 du Code de l'urbanisme). Le délai d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme est alors majoré de deux (2) mois (cf. : article R.423-25a du Code de l'urbanisme).

**Extension d'une construction ou d'une installation existante** : Elle n'est pas constitutive d'une extension de l'urbanisation (cf. : article L.121-8 du Code de l'urbanisme).

La commune est également soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme et à la règle de la constructibilité limitée. Les articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables.

En l'absence de Plan Local d'Urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de Carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (cf. : article L.111-3 du Code de l'urbanisme).

Par dérogation, peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune : l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes, les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées (cf. : articles L.111-4 et 5 du Code de l'urbanisme).

Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) sont joints en annexes.

**Nota** : Conformément aux dispositions des articles L.410-1, L.422-5 et 6 du Code de l'urbanisme, tout projet devant faire l'objet d'un dépôt de déclaration ou de permis doit être soumis à un avis conforme du Préfet.

Votre terrain se trouve :

- dans une partie actuellement urbanisée de la commune.

### ARTICLE 3

**Votre terrain n'est grevé d'aucune servitude.**

**Il est aussi concerné par :**

#### **Risque termité**

La Charente-Maritime est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois devront être prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°17-196 du 27 janvier 2017 portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme dans le département de la Charente-Maritime.

#### **Risque argile**

Votre terrain est répertorié, selon le classement du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), comme étant sensible au retrait/gonflement des sols argileux (sécheresse), ALEA MOYEN. Renseignements sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

**Risque sismique**

Votre terrain est situé dans un canton classé en zone sismique, ALEA FAIBLE, par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010.

**Risque feu de forêt**

Votre terrain est classé en zone feu de forêt, ALEA FAIBLE, par l'Atlas des risques.

**Défense extérieure contre l'incendie (DECI)**

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie de la Charente-Maritime, approuvé par arrêté préfectoral n°17-082 du 17 mars 2017, devra être respecté.

Il définit les ressources en eau nécessaires aux missions des sapeurs-pompiers et précise les distances maximales autorisées entre une construction et le point d'eau incendie le plus proche.

Les ressources en eau nécessaires et les distances autorisées avec le point d'eau incendie le plus proche varient en fonction des caractéristiques de la (des) construction(s) envisagée(s).

Renseignements sur le site : [www.sdis17.fr](http://www.sdis17.fr) ou [www.charente-maritime.gouv.fr](http://www.charente-maritime.gouv.fr)

Le point d'eau incendie le plus proche, situé à l'angle de la route de l'Ortuge et de l'allée du Bois des Forgits, est implanté à environ 322 mètres linéaires de la propriété cadastrée section G n°177, 178, 182, 183, 1149, 185 et 1229.

#### ARTICLE 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un Permis de construire ou d'une décision de non opposition à une Déclaration préalable :

Taxe d'aménagement (part communale)	Taux = 3,00 %
Taxe d'aménagement (part départementale)	Taux = 2,50 %
Redevance archéologique préventive	Taux = 0,40 %

#### ARTICLE 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un Permis de construire ou d'une décision de non opposition à une Déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux (2) mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une Déclaration préalable.

***Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :***

- Participation pour Équipements Publics Exceptionnels (cf. : article L.332-8 du Code de l'urbanisme).

***Participations préalablement instaurées par délibération :***

- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (cf. : délibération de la CARA n°CC 170717-H1 du 17 juillet 2017).

#### ARTICLE 6

**Sursis à statuer dans le cadre de la révision du document d'urbanisme communal**

Par délibération du 13 août 2015, la commune de Breuillet a prescrit la révision de son document d'urbanisme.

Conformément aux dispositions des articles L.153-11 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune est susceptible, lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis

d'aménager, déclaration préalable...), d'opposer un sursis à statuer.

Fait à BREUILLET, le

06 NOV. 2018

Le Maire

Jacques LYS

Notification au demandeur le : .....

Transmission au contrôle de légalité le : .....

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

**Recours :**

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux (2) mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le Tribunal Administratif de Poitiers (15, rue de Blossac 86000 POITIERS) compétent d'un recours contentieux.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux (2) mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de ce délai vaut rejet implicite).

**Durée de validité :**

Le Certificat d'urbanisme a une durée de validité de dix-huit (18) mois. Il peut être prorogé par période d'une (1) année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation, au moins deux (2) mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du Certificat d'urbanisme :**

Le Certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le Certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de Permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme, ou un nouveau régime de taxes, ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

(76)

Mr et Mme Moreaud  
10 C route de l'église  
17920 BREUILLET

Breuillet,  
le 27 novembre 2019

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous avons acheté notre terrain en 2005, emplacement situé dans le périmètre des 500m des Bâtiments de France. Notre maison se trouve à 200m face à l'église. Nous avons suivi le cahier des charges exigé par les Bâtiments de France, contraintes évoluant d'années en années. Tout ceci a majoré le coût de l'habitat et les contraintes architecturales. En bon citoyen, nous nous y sommes pliés et payons encore les coûts majorés de la construction.

Puis, notre zone a été déclassée. Cette décision a été prise de façon arbitraire, sans aucune concertation de la population. Le périmètre autour de l'église n'a plus aucun sens. Les maisons en regard de l'église ne sont plus soumis aux règles des Bâtiments de France, alors même que des maisons très éloignées et sans aucun vue sur l'église le sont encore. Tout ceci manque de transparence et de clarté. En fait, les zones changent au gré des besoins de l'état et le particulier ne fait que subir les nouvelles règles qui n'ont aucun caractère de protection du patrimoine et de l'esthétique d'un village. Les contraintes ne sont pas les mêmes pour tous !

De plus, nous détruisons de nouveau un espace vert, nommé arboretum où les enfants scolarisés allaient pratiquer leurs activités sportives. Nous ne serons entourés que de goudron, bien loin de l'origine du nom de notre village « petit bois ou clairière » et c'est aussi pour cela que nous avons choisi d'y habiter. Nous n'avons pas envie d'un village qui ressemble à une ville. Nous avons acheté notre terrain pour sa localisation au calme. Le calme n'existera plus car la densité de la population au m<sup>2</sup> ne le permettra plus. A t'on calculé l'impact de la densification, l'école est-elle capable d'accueillir tous ces nouveaux enfants à venir ?

Les nouvelles règles d'urbanisme et écologiques veulent concentrer les habitations dans le centre bourg, mais vous n'empêchez pas la population de prendre sa voiture pour aller au travail ou faire des achats.

Nous pouvons nous demander quelles seront les contraintes architecturales ou aurons nous la joie de découvrir des bâtiments au toit plat avec alors une possibilité de mettre deux étages au lieu d'un. Nous n'avons aucune confiance au projet qui sera mis en place. D'autre part, la mixité sociale n'est pas un problème, mais pour qu'elle soit réelle, il ne s'agit pas de concentrer tous les logements sociaux dans le même quartier. Nous reproduirions alors le même schéma que dans les années 1970.

Nous souhaitons donc pour les habitats à venir : le respect de règles des Bâtiments de France, des espaces verts et de jeux, des constructions existantes (pas de logement de 2 étages donnant sur un jardin), l'harmonisation avec les habitats existants et l'esprit préservé d'un village.

Oui à la mixité sociale dans l'harmonisation et le respect des règles.

Veuillez, recevoir Monsieur le Commissaire enquêteur, mes sincères salutations.

Famille Moreaud



Guy BOURDEAU  
commissaire enquêteur

- (67) M. GENDRE Thierry 1 lettre + 5 pages
- (68) M. GENDRE Thierry 1 lettre + 4 pages
- (69) M<sup>me</sup> GOSY Alice 1 lettre + 10 pages
- (70) M<sup>me</sup> FERRIER Danièle - 1 courriel
- (71) M. SACOURÉ Georges - 1 courriel + 1 page
- (72) M. LÉROT François - 1 courriel + 2 pages
- (73) M<sup>me</sup> LÉROT Sophie - 1 courriel
- (74) M. BENEIX et épouse 1 lettre
- (75) M<sup>me</sup> ALEXIS Frédéric
- Je suis le repreneur du Garage BOURDEAU et M<sup>me</sup> BOURDEAU m'a informé du classement du Pris qui se trouve juste derrière le garage hors nous recherchons et envisageons de racheter cette partie pour faire construire notre maison avec mes 3 enfants ou agrandir le garage mais c'est un projet que nous avons avec ma femme. Nous envisageons le rachat de cette parcelle pour nous rapprocher de notre lieu de travail.
- (76) M. M<sup>me</sup> MOREAU
- (77) M. LÉMIATÉ et Gu. Niozi P. Pierre  
Niozi
- (78) M. BÉILAMINI - (1 lettre + 4 pages)



Monsieur et Madame RENEIX Christian  
8C Allée du Moulin  
17920 BREUILLET

Le 18 novembre 2019

*Les Riverains*  
*M et Mme HENRY Alain*  
*Madame FONTAINE Simone*  
*M et Mme FISCHER Gérard*

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Mairie de BREUILLET

Monsieur,

Nous vous soumettons par la présente notre requête concernant le Plan local d'Urbanisme en cours par rapport aux actions envisagées d'aménagement de notre lotissement privé « Le Clos du Moulin » à Taupignac, commune de Breuillet.

En effet, il est envisagé (par qui ? et pourquoi ?) d'aménager un lotissement de 4 maisons dont 1 logement social sur une résidence privée ayant un règlement strict. Nous ne pouvons que nous étonner et nous opposer fermement à cette ingérence dans ce domaine privatif géré par une association de copropriétaires. D'autre part, l'accès aux maisons est effectué par une voie privée qui sera bientôt close et qui a été conçue pour absorber le trafic des lots existants et gérée par la copropriété.

D'autre part, nous sommes extrêmement surpris qu'il soit prévu d'urbaniser une zone rurale, un lieu-dit en dehors de la ville de Breuillet et où aucun service public, aménagements et commerces ne sont présents. A ce titre Taupignac n'a que peu ou pas de trottoirs, est traversé par une route dangereuse ou la limitation de vitesse va partiellement au-delà de 50km/h, il n'y a pas de boîte à lettres et aucune piste cyclable ne relie Taupignac à la ville de Breuillet. L'augmentation du trafic et de la population ne fait qu'ajouter de l'insécurité car les infrastructures ne sont pas présentes et confirme la volonté de la mairie et des autorités de maintenir Taupignac en zone non citadine.

Nous voyons de nombreuses contradictions dans ce projet y compris environnementales et financières et la densification de Taupignac ne fera qu'ajouter de l'incompréhension et la désapprobation de la population.

Dans l'attente d'une modification de ces prévisions concernant notre lotissement existant,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

M et Mme RENEIX  
Mme FONTAINE  
M et Mme HENRY  
M et Mme FISCHER

73

**mairie@breuillet-17.fr**

**De:** Sophie Pérot <perotsophie@orange.fr>  
**Envoyé:** mercredi 27 novembre 2019 07:16  
**À:** François PÉROT; enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Cc:** mairie@breuillet-17.fr; dpperot@hotmail.com; benedicteperot@orange.fr  
**Objet:** RE: Parcelles 62rue du montait Sect D N° 817 & 1511 Prop Succession Pierre PEROT

Bonjour à tous,

Merci François pour ces infos bien détaillées et surtout merci encore pour tout ce travail que tu as effectué. Les courriers sont très bien, juste une petite erreur d'étourderie dans la lettre au maire : ce devrait être "enquête publique" au lieu de public. Pas grave. Ça peut arriver.

Si je comprends bien, le projet Magarin, c'est un projet prévu à Breuillet qui n'a pas abouti ? Le projet du Montil pourrait le remplacer ?

Bonne journée à tous.

Bises

Sophie



Envoyé depuis l'application Mail Orange

-----  
Le 26/11/2019, à 12:57, François PÉROT a écrit :

Monsieur le Commissaire,

Je reviens vers vous au sujet de nos parcelles sises 62, rue du Montil, cadastrées Section D Numéro: 817 & 1 511 Superficie 1 540 m2.

Dans le cadre d'un classement AU de nos parcelles, la succession serait bien entendu d'accord pour la réalisation d'une opération en une seule phase sur les critères définis dans la pièce n°03 Opération d'Aménagement programmé pour le secteur 8, du Magarin. Ce secteur occupe une superficie de 5 140 m2 comme nos parcelles.

Je vous rappelle que nos parcelles sont déjà desservies par tous les réseaux nécessaires à l'établissement d'habitations.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte cette disposition et joint les fiches du secteur Margarin. Je joint aussi le courrier adressé à Monsieur le Maire , rectifié sur la qualification des zones.

Cordialement

François PÉROT

Représentant Denis-Paul, Sophie et Bénédicte PÉROT de la succession Pierre PÉROT

72

**enquetepubliqueplu**

---

**De:** François PÉROT <f.perot@wanadoo.fr>  
**Envoyé:** mardi 26 novembre 2019 12:58  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Cc:** mairie@breuillet-17.fr; Denis-Paul PEROT; Sophie PEROT; Bene  
**Objet:** Parcelles 62rue du montait Sect D N° 817 & 1511 Prop Succession Pierre PEROT  
**Pièces jointes:** 3.0-oap.pdf; Pièce jointe sans titre 00225.txt; Cr Maire 01 Rect Eq\_Br.pdf; Pièce jointe sans titre 00228.txt

Monsieur le Commissaire,

Je reviens vers vous au sujet de nos parcelles sises 62, rue du Montil, cadastrées Section D Numéro: 817 & 1 511 Superficie 1 540 m2.

Dans le cadre d'un classement AU de nos parcelles, la succession serait bien entendu d'accord pour la réalisation d'une opération en une seule phase sur les critères définis dans la pièce n°03 Opération d'Aménagement programmé pour le secteur 8, du Magarin. Ce secteur occupe une superficie de 5 140 m2 comme nos parcelles.

Je vous rappelle que nos parcelles sont déjà desservies par tous les réseaux nécessaires à l'établissement d'habitations.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte cette disposition et joint les fiches du secteur Margarin. Je joint aussi le courrier adressé à Monsieur le Maire , rectifié sur la qualification des zones.

Cordialement

François PÉROT  
Représentant Denis-Paul, Sophie et Bénédicte PÉROT de la succession Pierre PÉROT

607 REÇU LE  
27 NOV. 2019  
Mairie de BREUILLET

Objet :

Le 25 Novembre 2019

Parcelles Cadastrees :  
Sect. D N° : 807 & 1511  
Surf. : 5 140 m2  
62, route du Montil  
17920 BREUILLET  
Propriétaire :  
Succession P.PÉROT

A l'attention de :

M. Le Maire  
Mairie de BREUILLET  
28, rue du Centre  
17920 BREUILLET

Enquête Publique PLU (i)

Envoi en AR et Courriel  
mairie@breuillet-17.fr

Monsieur le Maire,

J'ai déjà évoqué avec vous, l'avenir des parcelles citées en objet à plusieurs reprises. Leur constructibilité était, comme vous le souhaitiez, toujours d'actualité au précédent PLU, comme me l'avait confirmé l'inspecteur chargé de l'enquête public. Elles étaient en zone pavillonnaire ZUB.

Ce n'est pas le cas aujourd'hui au zonage du PLU(i), puisque nos parcelles sont classées en zone naturelle ZN de même que la centaine d'habitations où elles sont incluses. De ce fait, n'étant pas bâties elles deviennent une zone à risque pour les tiers. C'est une « Dent Creuse ».

J'ai donc rencontré le 19 novembre le commissaire enquêteur et lui ai fait part de notre requête de demande de changement de classement de zone ZN en zone UB ou AU. Je vous adresse une copie de cette demande qui résume la motivation.

Monsieur le Maire, je reste à croire que votre souhait de voir ces parcelles bâties est toujours d'actualité et sollicite votre aide à l'aboutissement de ma demande.

Je vous remercie d'avance de votre compréhension et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

François PÉROT  
Représentant Denis-Paul, Sophie et Bénédicte PÉROT  
de la succession Pierre PÉROT

P.J. : Copie demande remis le 19/11/2019 au commissaire enquêteur.

Copie : Monsieur l'Inspecteur de l'enquête publique du PLU(i) envoi en courriel  
enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr

71

**enquetepubliqueplu**

**De:** Georges Sacoune <georges.sacoune17@orange.fr>  
**Envoyé:** mardi 26 novembre 2019 19:21  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Objet:** panneaux photovoltaïques en surimposition  
**Pièces jointes:** panneaux photovoltaïques commissaire plu.pdf



à l'attention de M. le commissaire enquêteur

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous ai rencontré à Breuillet, le 26 novembre, pour vous faire une demande concernant les panneaux sur le toit en surimposition.

Mon entreprise a déposé depuis le 17 octobre dernier une demande de travaux, à ce jour, ni la CARA, ni la mairie ne m'ont rendu une réponse. Or, j'ai appris que Breuillet n'acceptait pas les panneaux en surimposition, et mon installateur, ne pose pas de panneaux encastrés dans la toiture.

A l'heure, où le gouvernement, Enedis, font la promotion pour l'installation de ces panneaux; les futures constructions ( RT 2020) auront l'obligation d'avoir des panneaux pour s'alimenter en partie, en énergie propre; à Breuillet ces panneaux en surimposition ne seraient pas acceptés..... Il y a donc quelque chose qui ne va pas dans le PLU de Breuillet !!!

Je vous joins 2 documents qui prouvent les avantages et l'esthétique d'installation de panneaux photovoltaïques en surimposition.

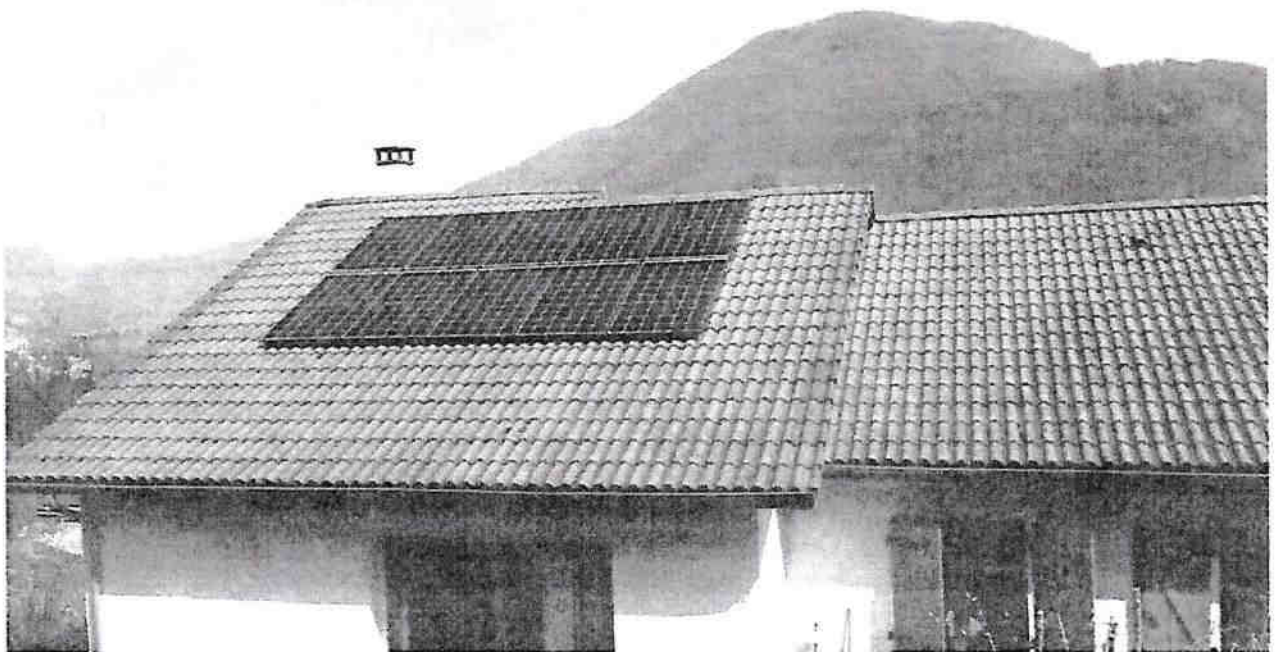
Je vous remercie de prendre en considération ma demande, nous devons faire installer ces panneaux le 19 novembre dernier, nous attendons donc une modification de ce PLU pour que soit possible cette installation au plus vite, vers le printemps maintenant.

Dans cette attente,

Recevez, Monsieur le commissaire, mes sincères salutations.

--  
Georges Sacoune - Martine Guillot

# Installation Photovoltaïque en surimposition - Exemples



# Installation Photovoltaïque en surimposition (1)

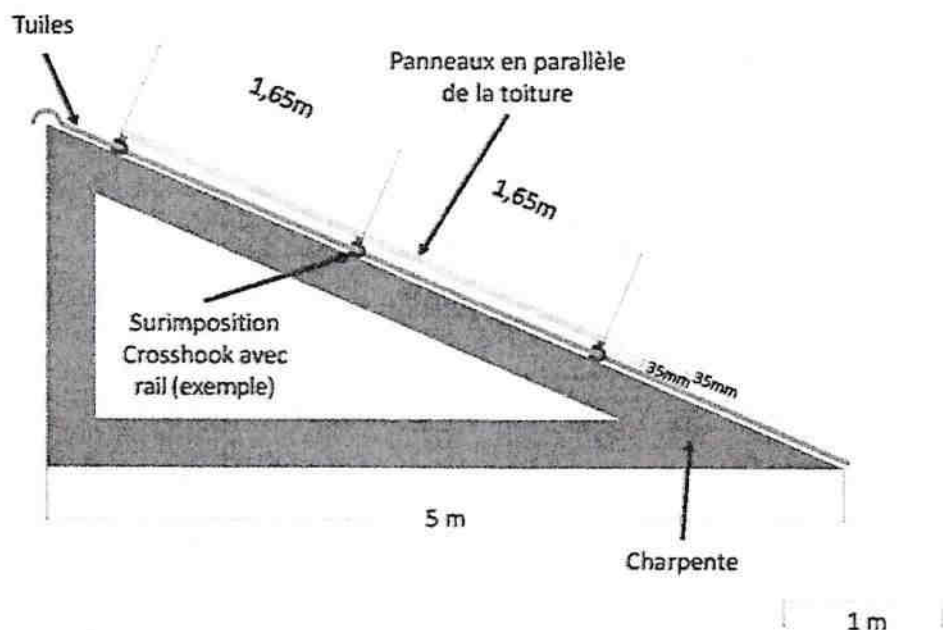
Les panneaux photovoltaïques seront installés en **surimposition**.

C'est-à-dire qu'ils seront disposés au dessus de la toiture sans remplacer les tuiles.

Cependant, la **distance** entre le plan supérieur des panneaux et celui des tuiles sera **inférieure à 10 cm**.

Les panneaux seront posés de **façon parfaitement parallèle à la toiture**, sans modifier la pente, et ne dépasseront pas de la surface de la toiture.

Voici un plan de coupe en exemple.



## L'intérêt de la surimposition :

- **Sécurité** : les panneaux n'impactent pas l'**étanchéité** de la couverture. Ils bénéficient d'un meilleur **refroidissement** grâce à l'air qui circule entre la toiture et les panneaux. Également, un panneau qui attendrait un niveau élevé de chaleur ne serait pas en contact avec la charpente.
- **Écologique** : Il n'est **pas nécessaire de détruire une partie de la toiture** qui est fonctionnelle. Ceci évite par ailleurs la **gestion de déchets** supplémentaires que la collectivité doit gérer.
- **Maintenance** : Les panneaux en surimposition sont **faciles à démonter et à changer**. L'accès aux connexions électriques est également simplifié. Pendant les opérations de maintenance, l'habitation ne se voit pas privée de couverture (comme en intégration au bâti).
- **Productivité** : La production des panneaux en surimposition est nettement supérieure à celle des panneaux en intégration.

70

## enquetepubliqueplu

**De:** ferrier danielle <danyhferrier@yahoo.fr>  
**Envoyé:** mardi 26 novembre 2019 14:52  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Objet:** classement au PLU des parcelles E1133 et E1134

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Je me permets de vous contacter pour exposer ma requête concernant deux terrains dont je suis propriétaire sur la route du Billeau afin qu'elles soient placées en zone constructible dans le futur PLU.

Ce sont les parcelles 000E 1133 pour 1210 mètres carrés  
et 000E 1134 pour 280 mètres carrés.

Ces deux parcelles sont contigües et constituent donc un seul terrain de 1490 m<sup>2</sup> situé au n° 47 route du Billeau.  
C'est un terrain plat entretenu, non boisé, clôturé sur 3 côtés et encadré de parcelles construites.  
Sa façade est de plus de 15 mètres et toutes les viabilités sont au bord.  
(les parcelles avaient été prévues en zone Ub dans le précédent projet de PLU).

Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à ma demande et vous prie de croire, Mjonsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Danielle FERRIER  
15 rue Champ-Noyaret 38240 MEYLAN  
07 81 04 92 07  
04 76 41 95 51  
danyhferrier@yahoo.fr



69

**enquetepubliqueplu**

**De:** Alain <alain.gody@wanadoo.fr>  
**Envoyé:** mardi 26 novembre 2019 21:17  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Objet:** Alice GODY : Commissaire enquêteur / PLU Breuillet - Doléances  
**Pièces jointes:** 1 PARCELLES E3676 et E3678.JPG; 2 PARCELLES E3676 et E3678 GEOPORTAIL.JPG; 3 PARCELLES E3676 et E3678 ECHANGE.jpg; 4 PHOTO VEGETATION.jpg; 5 PHOTO VEGETATION.jpg; 6 PHOTO VEGETATION.jpg; 7 PHOTO VEGETATION.jpg; 8 PHOTO VEGETATION.jpg; 9 PHOTO VEGETATION.jpg; 10 PHOTO VEGETATION.jpg

de la part d'Alice GODY  
 65 Bd de la Côte d'Argent  
 17200 ROYAN  
 06.10.19.06.06



Propriétaire des parcelles situées **48 Route du Billeau portant les numéros E 3676 et E 3678** pour une superficie totale de 1161 m<sup>2</sup> (Plan cadastral **Photo 1**) – **Zone UB** – Accès direct sur la route

**Registre des doléances N°51 en date du 26 novembre 2019**

A l'attention du commissaire enquêteur / PLU Breuillet

Bonjour Monsieur,  
 Suite à notre rapide entrevue à la Mairie de Breuillet ce jour et aux informations portées sur le registre des doléances (N°51), je reviens vers vous pour éclaircir mes propos.

**Je conteste le classement de mes parcelles en zone EBC (Espace Boisé Classé).**

En effet, mes parcelles ne méritent pas ce classement. La végétation ne présente pas d'intérêts particuliers (**Photos 4 à 10** : Pas d'essences nobles, mais seulement des arbustes et arbres en mauvais état y compris quelques pins bien vilains, voire dangereux).

Par ailleurs, la découpe de cette zone est pour le moins curieuse, sachant que les parcelles voisines (à droite, à gauche et au fond), **elles aussi en zone UB**, sont bâties. (**voir photo 2**).

A noter que la parcelle E321 qui borde ma parcelle E 3676 est, sur toute sa longueur, un chemin qui donne accès aux maisons de fond (**voir photo 2**)

Merci de l'intérêt que vous porterez à mes doléances

Bien cordialement

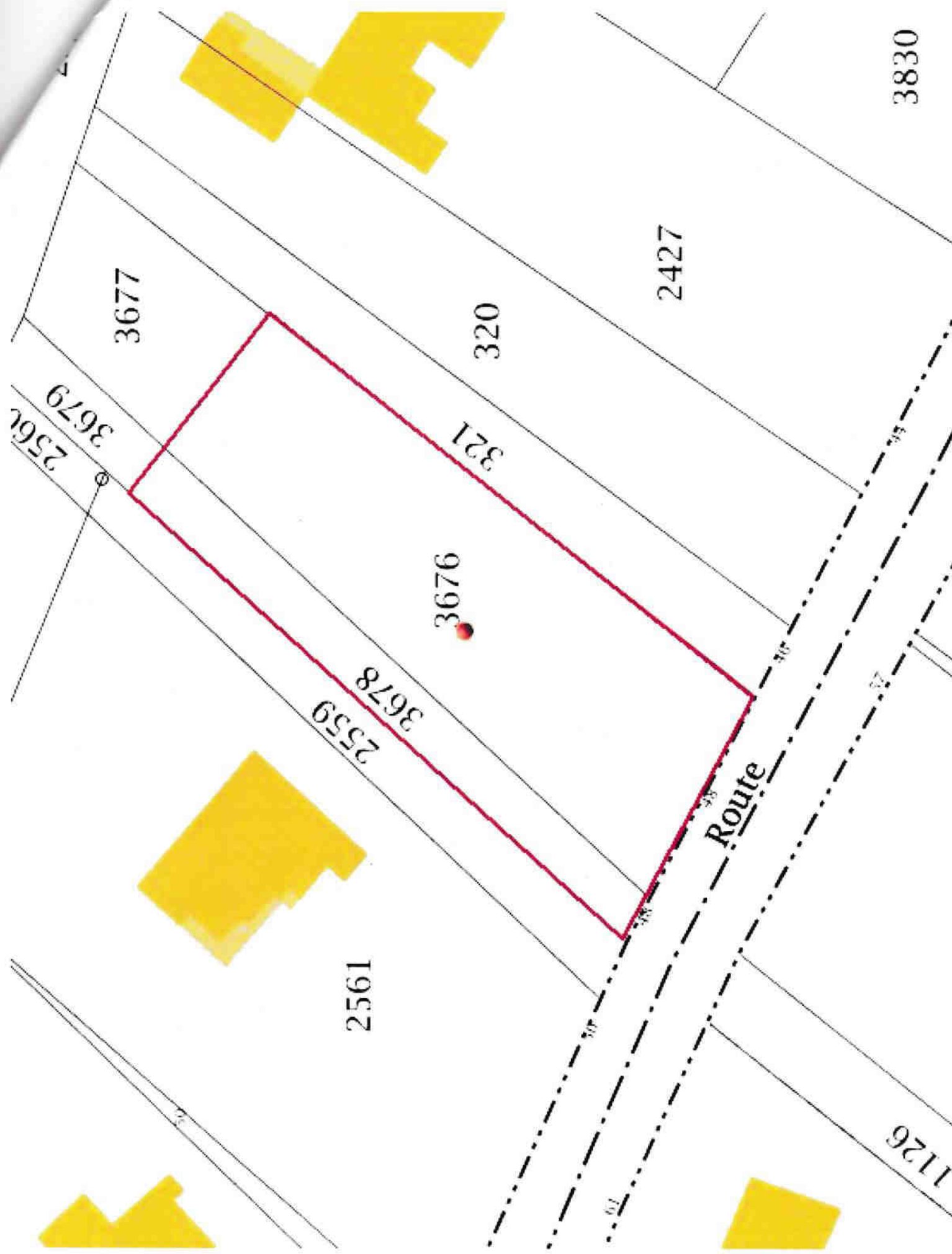
Historique pour mémoire :

1965 : Achat de 2 parcelles

2013 : Je procède à un échange de surface avec mon voisin pour rendre la parcelle plus harmonieuse. (**voir photo 3**)

2019 : Le 27 juin, je dépose un permis de construire (n° PC 017 064 13 N0048) pour la construction d'une maison de 103 m<sup>2</sup> + garage. Par courrier daté du 23.10.19 il m'a été indiqué « Arrêté n°312 portant retrait et sursis à statuer sur un permis de construire délivré au nom de la commune de Breuillet »





3677

320

2427

3830

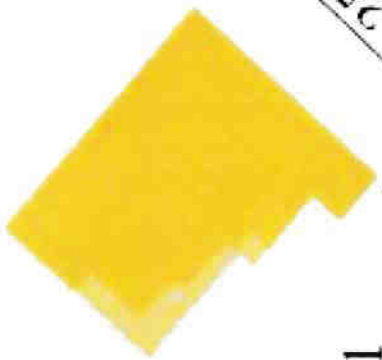
3679  
2561

321

3676

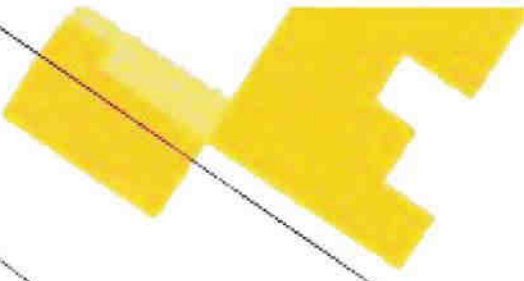
3678  
2559

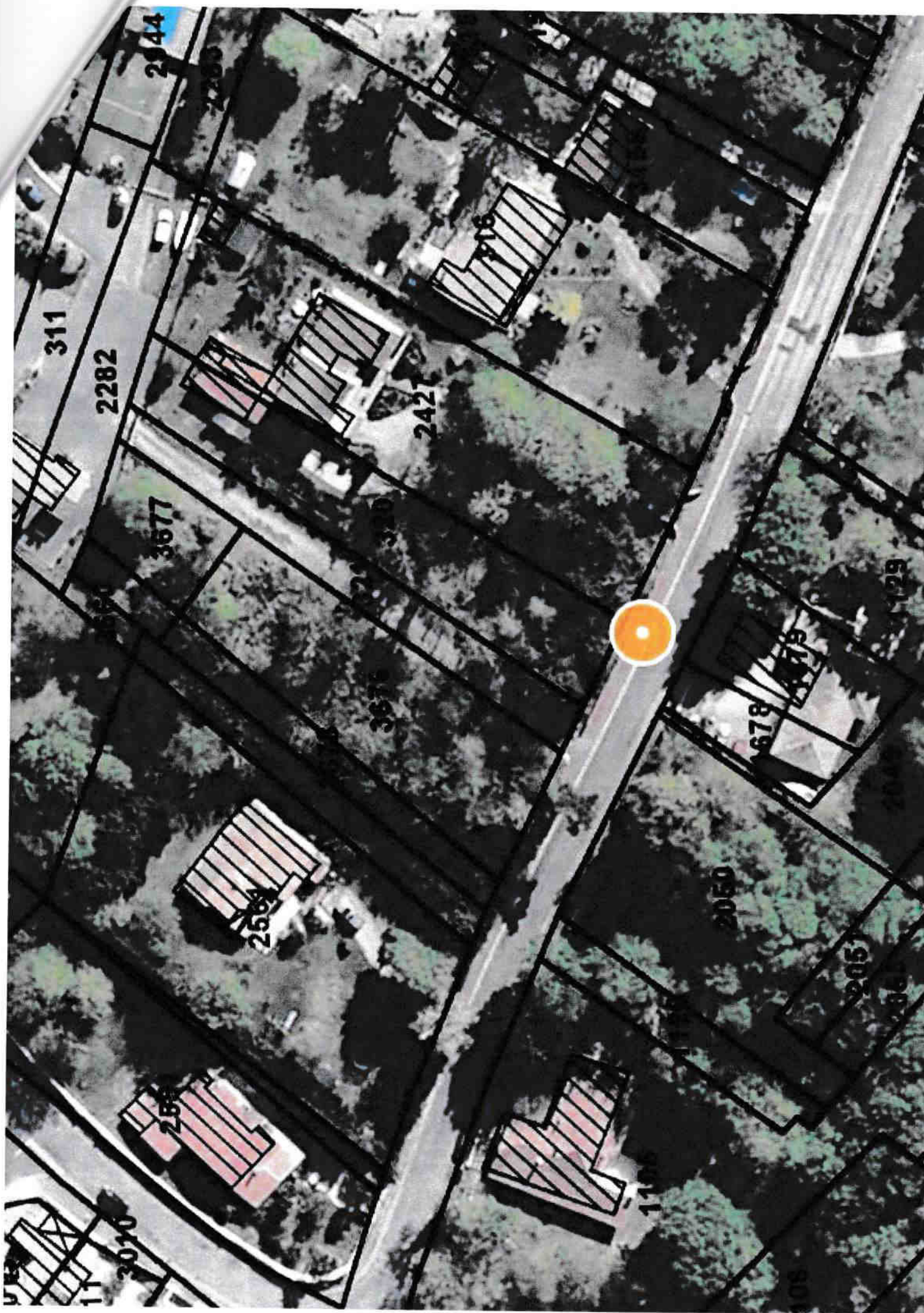
2561



Route

1126

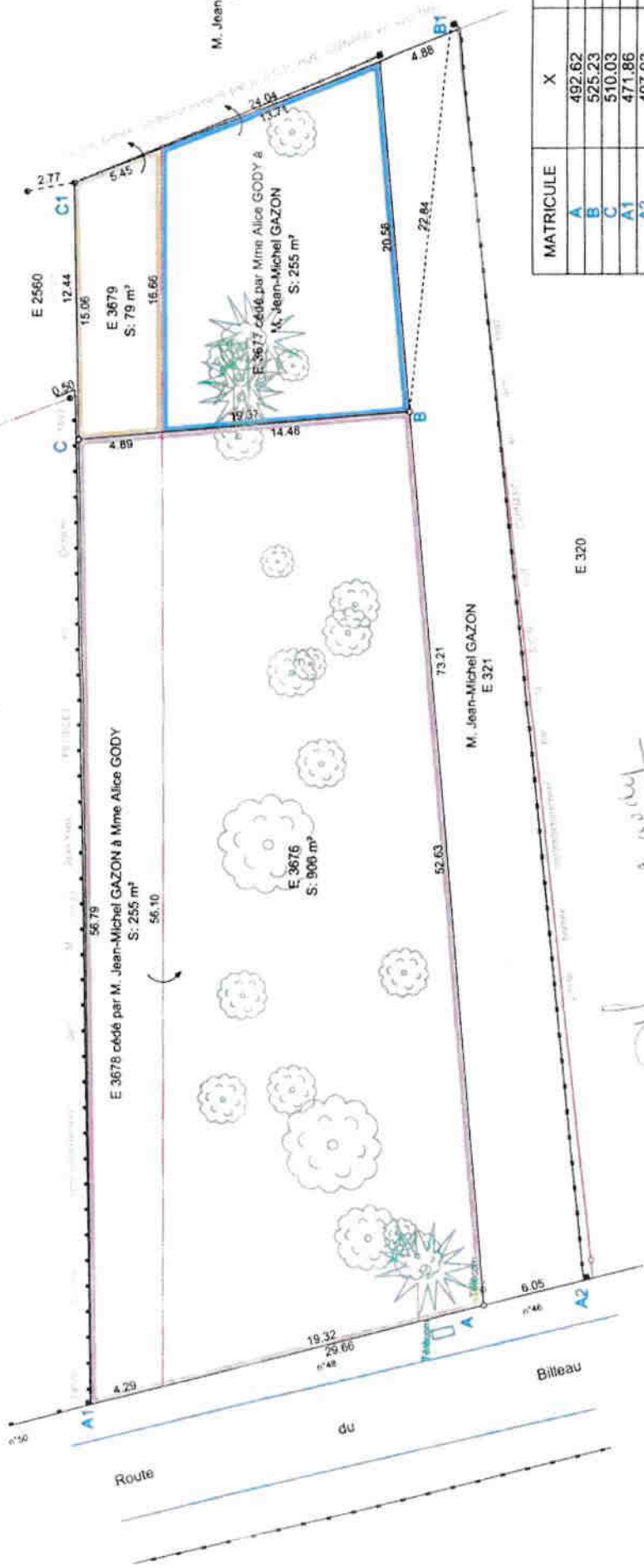




Servitude de passage de réseaux grevant E n°3676 au profit de E n°321



E 2559



M. Jean-Michel GAZON  
E 2282

E 3678 cédé par M. Jean-Michel GAZON à Mme Alice GODY  
S: 255 m²

E 3679  
S: 79 m²

E 3676  
S: 900 m²

M. Jean-Michel GAZON  
E 321

E 320

MATRICULE	X	Y
A	492.62	261.88
B	525.23	303.18
C	510.03	315.18
A1	471.86	273.13
A2	497.93	258.98
B1	542.49	318.14
C1	520.15	326.33



*Agout*

**LEGENDE**

- Application cadastrale
- o Borne nouvelle
- o Emplacement théorique des bornes d'origines
- e Borne existante
- Clôture sur poteau béton (représentation symbolique)
- Clôture légère (représentation symbolique)





LE MARITIME

ne :  
ILLET

Section : G  
Feuille : 000 G 01

Échelle d'origine : 1/1250  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 20/03/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

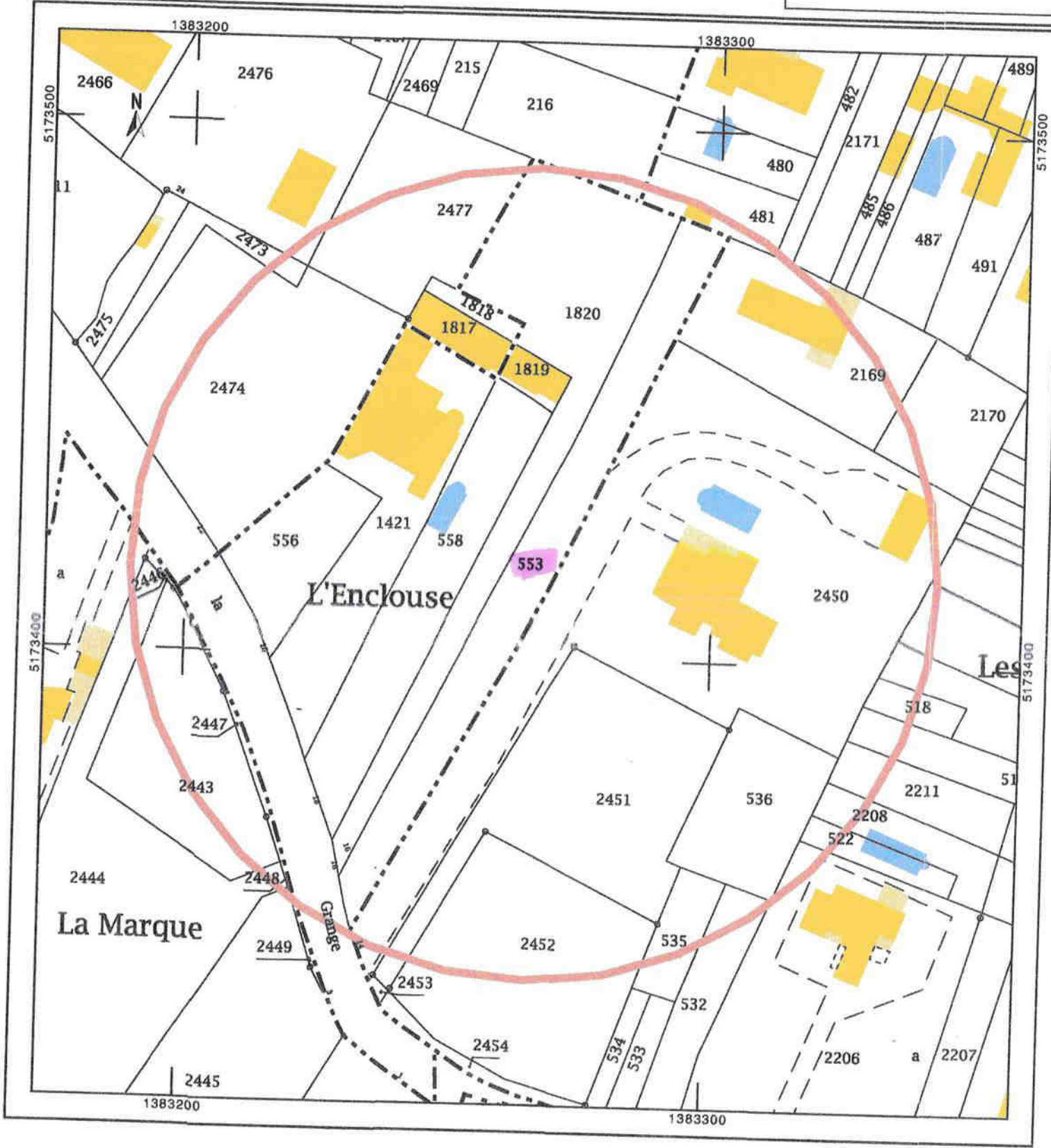
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
26 ave De Fétilly Réception sur RDV  
17020  
17020 La Rochelle cedex 1  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
ptgc.170.la-  
rochelle@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Thierry Gendre  
23 Route de la grange  
17920 Breuillet  
tél : 05 46 22 69 33  
port : 06 07 85 88 51  
Mail : [jordad17@gmail.com](mailto:jordad17@gmail.com)

68

Objet : PLU  
Pièce jointe : Plan cadastral

Monsieur l'enqueteur public,

Je me permet de vous faire ce courrier afin de vous expliquer mon mécontentement.  
Suite au décès de ma mère, Mme Gendre Elyeth, propriétaire du terrain situé route de la Grange au lieu dit « l'Enclouse » section G n° 553, J'ai hérité avec ma sœur entre autre de ce terrain qui était constructible et donc payé la succession sur un terrain constructible.

Nous avons déboisé il y a trois ans pour nettoyer et faire du bois de chauffage.

Je ne comprend pas pourquoi la décision de le passer en non constructible étant donné qu'il n'y a plus d'arbres dessus la parcelle de plus il est entouré de constructions et d'autres permis de construire ont été accepté . En effet, plusieurs fois j'ai été sollicité pour faire tailler et nettoyer mon terrain par les riverains.

J'attends de votre part de la compréhension et surtout du bon sens au vu des remarques faites.

Je vous prie de bien vouloir répondre favorablement à ma demande c'est à dire l'acceptation de mon futur projet en rétablissant la constructibilité de mon terrain.

Veuillez recevoir ma considération distinguée.

Breuillet le 26 novembre 2019

Thierry Gendre





69

**enquetepubliqueplu**

**De:** Alain <alain.gody@wanadoo.fr>  
**Envoyé:** mardi 26 novembre 2019 21:17  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Objet:** Alice GODY : Commissaire enquêteur / PLU Breuillet - Doléances  
**Pièces jointes:** 1 PARCELLES E3676 et E3678.JPG; 2 PARCELLES E3676 et E3678 GEOPORTAIL.JPG; 3 PARCELLES E3676 et E3678 ECHANGE.jpg; 4 PHOTO VEGETATION.jpg; 5 PHOTO VEGETATION.jpg; 6 PHOTO VEGETATION.jpg; 7 PHOTO VEGETATION.jpg; 8 PHOTO VEGETATION.jpg; 9 PHOTO VEGETATION.jpg; 10 PHOTO VEGETATION.jpg



de la part d'Alice GODY  
 65 Bd de la Côte d'Argent  
 17200 ROYAN  
 06.10.19.06.06

Propriétaire des parcelles situées **48 Route du Billeau portant les numéros E 3676 et E 3678** pour une superficie totale de 1161 m<sup>2</sup> (Plan cadastral **Photo 1**) – **Zone UB** – Accès direct sur la route

**Registre des doléances N°51 en date du 26 novembre 2019**

A l'attention du commissaire enquêteur / PLU Breuillet

Bonjour Monsieur,  
 Suite à notre rapide entrevue à la Mairie de Breuillet ce jour et aux informations portées sur le registre des doléances (N°51), je reviens vers vous pour éclaircir mes propos.

**Je conteste le classement de mes parcelles en zone EBC (Espace Boisé Classé).**  
 En effet, mes parcelles ne méritent pas ce classement. La végétation ne présente pas d'intérêts particuliers (**Photos 4 à 10** : Pas d'essences nobles, mais seulement des arbustes et arbres en mauvais état y compris quelques pins bien vilains, voire dangereux).  
 Par ailleurs, la découpe de cette zone est pour le moins curieuse, sachant que les parcelles voisines (à droite, à gauche et au fond), **elles aussi en zone UB**, sont bâties. (**voir photo 2**).  
 A noter que la parcelle E321 qui borde ma parcelle E 3676 est, sur toute sa longueur, un chemin qui donne accès aux maisons de fond (**voir photo 2**)

Merci de l'intérêt que vous porterez à mes doléances

Bien cordialement

Historique pour mémoire :  
 1965 : Achat de 2 parcelles  
 2013 : Je procède à un échange de surface avec mon voisin pour rendre la parcelle plus harmonieuse. (**voir photo 3**)

(68)

Thierry Gendre  
23 Route de la grange  
17920 Breuillet  
tél : 05 46 22 69 33  
port : 06 07 85 88 51  
Mail : [jordad17@gmail.com](mailto:jordad17@gmail.com)

Objet : PLU  
Pièce jointe : Plan cadastral

Monsieur l'enqueteur public,

Je me permet de vous faire ce courrier afin de vous expliquer mon mécontentement.  
Suite au décès de ma mère, Mme Gendre Elyeth, propriétaire du terrain situé route de la Grange au lieu dit « l'Enclouse » section G n° 553, J'ai hérité avec ma sœur entre autre de ce terrain qui était constructible et donc payé la succession sur un terrain constructible.

Nous avons déboisé il y a trois ans pour nettoyer et faire du bois de chauffage.

Je ne comprend pas pourquoi la décision de le passer en non constructible étant donné qu'il n'y a plus d'arbres dessus la parcelle de plus il est entouré de constructions et d'autres permis de construire ont été accepté . En effet, plusieurs fois j'ai été sollicité pour faire tailler et nettoyer mon terrain par les riverains.

J'attends de votre part de la compréhension et surtout du bon sens au vu des remarques faites.

Je vous prie de bien vouloir répondre favorablement à ma demande c'est à dire l'acceptation de mon futur projet en rétablissant la constructibilité de mon terrain.

Veillez recevoir ma considération distinguée.

Breuillet le 26 novembre 2019

Thierry Gendre



(68)

Thierry Gendre  
23 Route de la grange  
17920 Breuillet  
tél : 05 46 22 69 33  
port : 06 07 85 88 51  
Mail : [jordad17@gmail.com](mailto:jordad17@gmail.com)

Objet : PLU  
Pièce jointe : Plan cadastral

Monsieur l'enqueteur public,

Je me permet de vous faire ce courrier afin de vous expliquer mon mécontentement.  
Suite au décès de ma mère, Mme Gendre Elyeth, propriétaire du terrain situé route de la Grange au lieu dit « l'Enclouse » section G n° 553, J'ai hérité avec ma sœur entre autre de ce terrain qui était constructible et donc payé la succession sur un terrain constructible.

Nous avons déboisé il y a trois ans pour nettoyer et faire du bois de chauffage.

Je ne comprend pas pourquoi la décision de le passer en non constructible étant donné qu'il n'y a plus d'arbres dessus la parcelle de plus il est entouré de constructions et d'autres permis de construire ont été accepté . En effet, plusieurs fois j'ai été sollicité pour faire tailler et nettoyer mon terrain par les riverains.

J'attends de votre part de la compréhension et surtout du bon sens au vu des remarques faites.

Je vous prie de bien vouloir répondre favorablement à ma demande c'est à dire l'acceptation de mon futur projet en rétablissant la constructibilité de mon terrain.

Veillez recevoir ma considération distinguée.

Breuillet le 26 novembre 2019

Thierry Gendre



PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
26 ave De Fétilly Réception sur RDV  
17020  
17020 La Rochelle cedex 1  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
ptgc.170.la-  
rochelle@dqfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

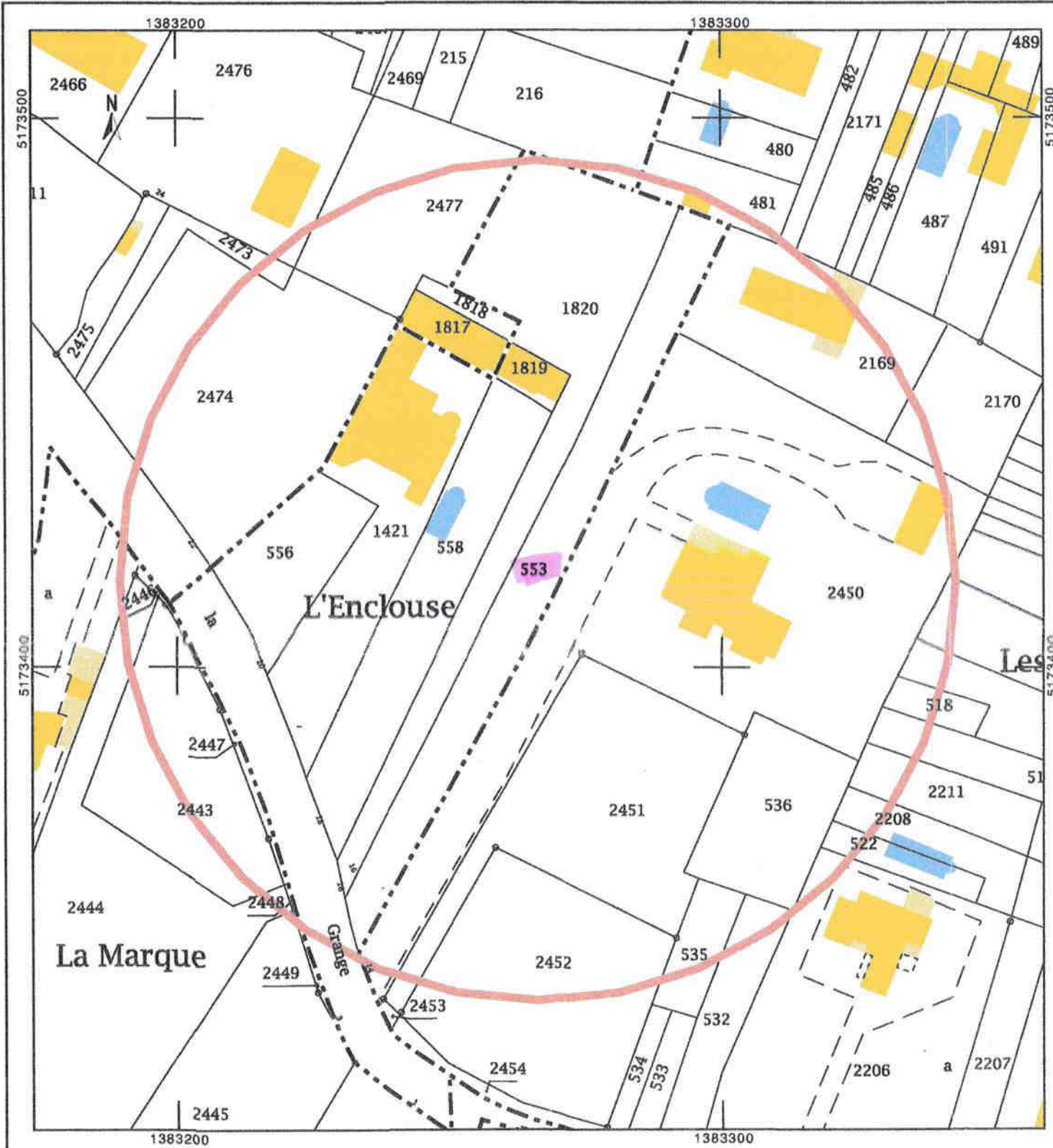
cadastre.gouv.fr

Section : G  
Feuille : 000 G 01

Échelle d'origine : 1/1250  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 20/03/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics



Thierry Gendre  
23 Route de la grange  
17920 Breuillet  
tél : 05 46 22 69 33  
port : 06 07 85 88 51  
Mail : [jordad17@gmail.com](mailto:jordad17@gmail.com)

57

Objet : PLU  
Pièces jointes : Photos

Monsieur l'enqueteur public,

Je me permet de vous faire ce courrier afin de vous expliquer mon mécontentement.  
Suite au décès de ma mère, Mme Gendre Elyeth, propriétaire du terrain situé route de la Généttrie, section E n° 2359, j'ai hérité entre autre de ce terrain qui était constructible et donc payé la succession sur un terrain constructible.

Mes parents ont donné à la commune du temps de Mr Gaborit, maire à l'époque, une partie du terrain afin de réaliser la route de la Généttrie, tout en leur certifiant que ce terrain sera et restera toujours constructible.

J'ai donc déposé un permis de construire le 18 juin 2019, permis n° PC01706419N0045, pour deux habitations de 183 m2 de surface de plancher totale et de 4 aires de stationnement que mes deux garçons hériteront lors de mon décès.

Mon permis est passé de permis tacite au 18 septembre 2019 à permis à statuer au 23 octobre 2019 car mon terrain est passé au vu du futur PLU de terrain constructible à espace boisé classé. Nous sommes pour l'instant sous couvert du RNU et mon terrain était constructible à la date du dépôt du permis de construire soit le 18 juin 2019. Le document graphique du projet du PLU a été arrêté le 25 juin 2019 soit 7 jours après mon dépôt de permis.

Je ne comprend pas pourquoi cette décision car il est entouré de constructions et de plus il n'y a plus d'arbres. En effet, plusieurs fois j'ai été sollicité pour faire tailler et nettoyer mon terrain par les riverains. En janvier 2019 j'ai donc déboisé pour répondre aux demandes des voisins qui étaient ennuyés par les feuilles et la peur que des arbres tombent sur leur propriété en cas de tempête. Certains m'ont d'ailleurs remercié car cela leur faisait plus de lumière dans leur maison.

Avec ce permis je m'engage bien sur à replanter des arbres afin de redonner un peu de verdure sans pour autant que cela entraine des nuisances pour le voisinage.

J'attends de votre part de la compréhension et surtout du bon sens au vu des photos fournies qui comme vous pouvez le voir reflète bien la non présence d'arbres sur le terrain et la promiscuité des autres habitations tout autour.

Je vous prie de bien vouloir répondre favorablement à ma demande c'est à dire l'acceptation de mon futur projet en rétablissant la constructibilité de mon terrain.

Veuillez recevoir ma considération distinguée.

Breuillet le 26 novembre 2019

Thierry Gendre



MARITIME

LETT

ction : E  
Feuille : 000 E 03

Échelle d'origine : 1/1250  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 26/02/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

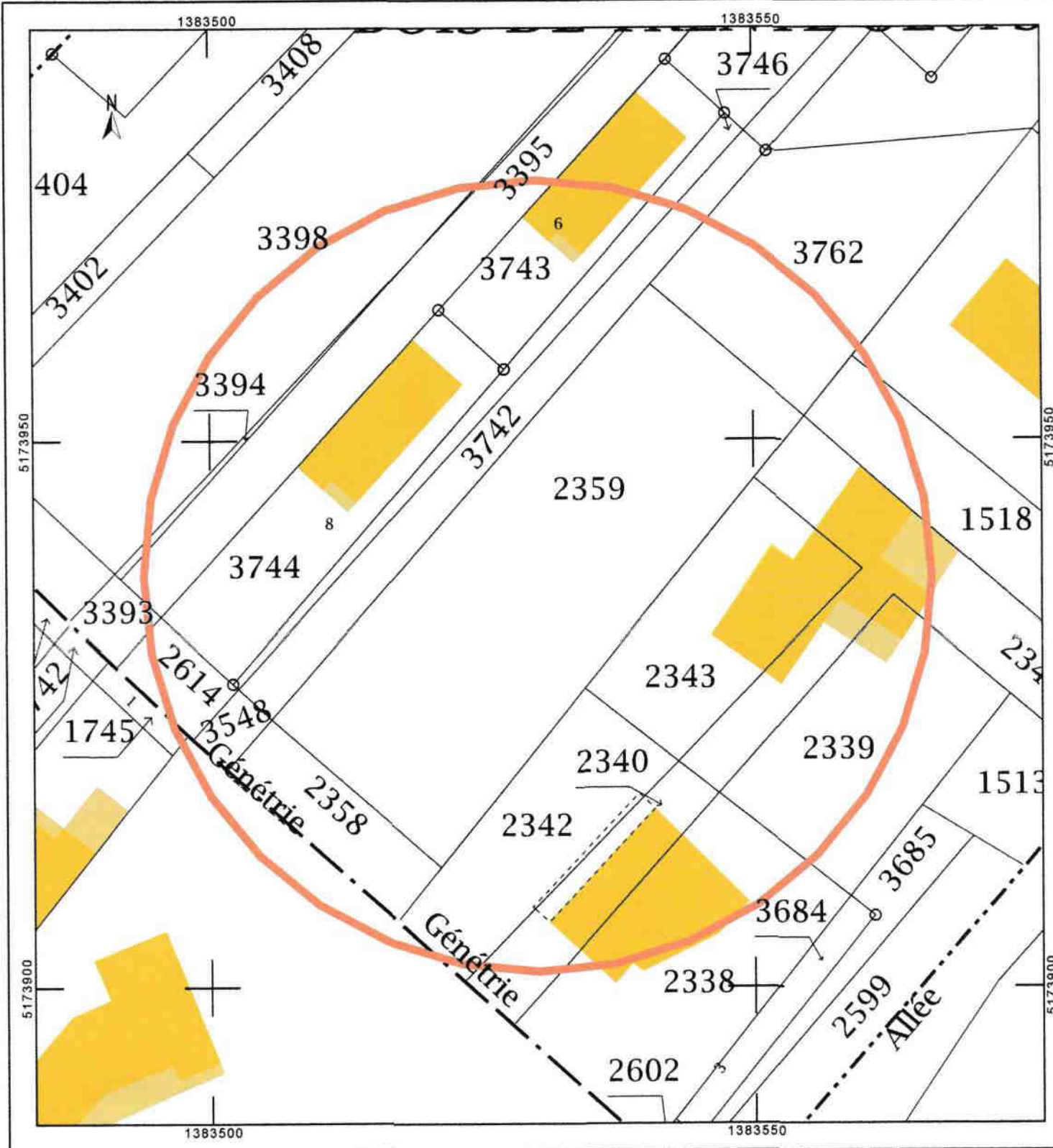
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
26 ave De Fétilly Réception sur RDV  
17020  
17020 La Rochelle cedex 1  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
ptgc.170.la-  
rochelle@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







Breuillet, le 27/11/2019

**Objet : Révision PLU 2019 - Indivision FOURNIER**  
**1 Impasse du Champ de la Prade**

A l'attention de Monsieur Le Commissaire Enquêteur

Monsieur,

Dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU 2019, nous attirons votre attention sur la nouvelle classification donnée à nos parcelles cadastrées sur la commune de Breuillet, section E n° 3428, n°3429, n°3430, n°3432, n°3433 et n°3435, avec leur accès n°3431, n°3436 et n°3437.

Le 25 octobre 2016, Monsieur le Maire, Jacques Lys, a organisé une réunion de présentation du futur PADD en présence du cabinet d'étude Scambio, représenté par Madame Vigneron.

A l'issue de cette réunion, nous avons attiré l'attention de Monsieur le Maire ainsi que du cabinet d'étude Scambio sur la situation de nos parcelles en vue du futur PLU (lettres qui leur ont été adressées en pièces jointes).

Le conseil municipal du 26 juin 2017 adopte un PLU qui a retenu notre requête en classifiant nos parcelles en Zone UB (PLU 2017 joint).

Après l'enquête publique organisée en octobre 2017, la municipalité a dû revoir son projet de PLU en tenant compte des différents avis déposés par les habitants et les personnes publiques associés.

Votre nouvelle enquête publique organisée ces jours-ci dévoile un nième projet de PLU. Nos parcelles ont été déclassées de Zone UB en Zone Naturelle. Une telle modification remet fortement en cause ce qui pourtant avait été validé en 2017 suite à notre requête.

Toutes nos parcelles sont concernées par ce changement. Bien plus, la parcelle E n°3428 sur laquelle se trouve la maison principale construite en 1969 a été également déclassée. Nous sommes vivement étonnés d'une telle décision qui ne nous semble pas rationnelle. En effet, alors que cette nouvelle classification limite les possibilités d'extension, nous ne comprenons pas comment la parcelle E n°3428 qui se trouvait dans une zone UA et UB depuis 50 ans, se retrouve subitement en zone naturelle. Par ailleurs, le règlement relatif à la Zone N prévoit que peuvent être intégrés des « constructions qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées) », ce qui n'est pas la réalité de l'ensemble des parcelles sises Impasse du Champ de la Prade.

Par la présente, nous contestons vivement ce projet qui classe nos parcelles en Zone Naturelle et demandons a minima une requalification de la parcelle E n°3428 en Zone UB.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre requête, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos respectueuses salutations.

Indivision Fournier

P/o B. Bergeron

Paris, le 23 novembre 2016

**Objet** : PADD 2016 – Propriété FOURNIER  
1, Impasse du Champ de la Prade  
17920 Breuillet

A l'attention de Madame Vigneron – Cabinet d'Etude Scambio

Madame,

La Mairie de Breuillet a organisé une réunion le mardi 25 octobre 2016 pour présenter aux Breuilletons le prochain PADD. Présent à cette réunion, j'ai pu voir la présentation du PADD élaboré par votre cabinet d'étude.

A l'issue de cette plénière, une question vous a été posée à propos de division parcellaire. Vous avez répondu que le nouveau projet devra en tenir compte. Votre réponse vient tout à fait corroborer notre requête émise le 15 octobre 2016 auprès de Monsieur Le Maire, Jacques Lys.

Je vous prie de trouver la copie du dossier remis en mains propres à Monsieur le Maire. Le courrier attirait son attention sur la situation de nos parcelles en vue du futur PLU.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma lettre, et de la prise en compte dans votre étude des précédentes autorisations qui avaient été délivrées sur notre terrain familial situé 1, Impasse du Champ de la Prade.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes respectueuses salutations.

Eric Fournier



Ci-joint dossier comprenant la lettre et la vue aérienne du secteur 1, Impasse du Champ de la Prade remises au Maire de Breuillet.

Commune de Breuillet  
Monsieur Le Maire  
28 Rue du Centre  
17920 BREUILLET

Objet : Révision PLU - propriété FOURNIER  
1 Impasse du Champ de la Prade

Breuillet, le 15/10/2016

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de l'élaboration du futur PLU, nous souhaitons attirer votre attention sur la situation des parcelles cadastrées sur la commune de Breuillet, section E n° 3430, 3433, 3429, 3432 et 3436, avec leur accès 3434 et 3437.

En effet, ces parcelles ont été créées dans le respect des dispositions des règles d'urbanisme applicables à l'époque en 2007 et ont pour objet de permettre le partage de la propriété d'origine : parcelle 2176, 3046 et 3048.

Une division a également été effectuée à nos frais afin de régulariser l'emprise constatée de l'impasse du champ de la Prade en vue d'une cession gratuite au profit de la commune.

Elles ne présentaient alors et ne présentent toujours actuellement ni de caractère agricole, ni de risque potentiel pour la construction (pas de risques de feu, ni d'inondabilité).

De plus, la taille des parcelles créées a été envisagée pour permettre la conservation la plus large des éléments paysagers présents sur place (haies, arbres, ...).

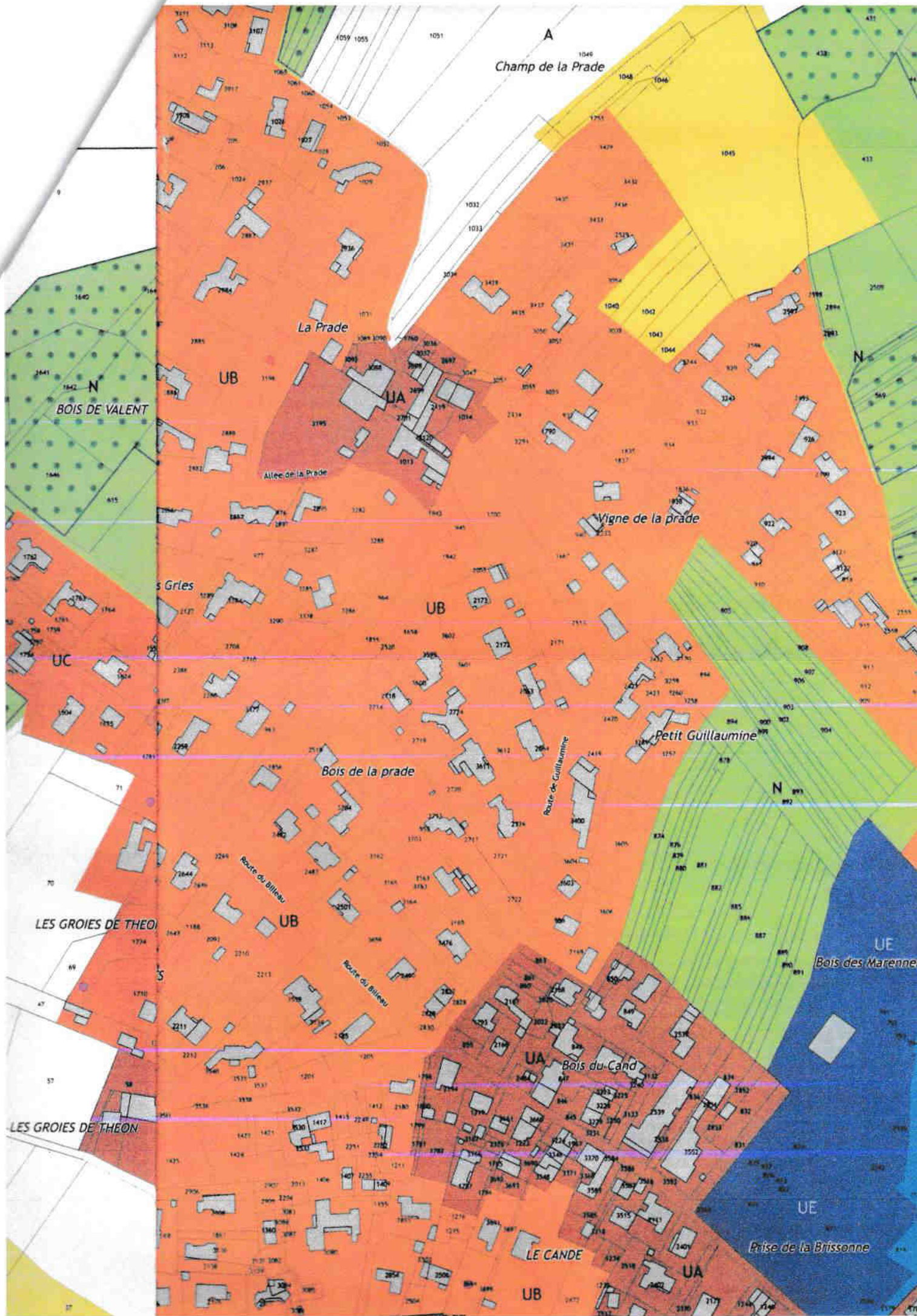
La photo aérienne ci-jointe montre que la délimitation du village de La Prade est encore aujourd'hui parfaitement identifiée sur le terrain tant vis-à-vis de la propriété d'origine que des propriétés voisines, de sorte que le périmètre identifiable nous semble devoir être maintenu pour constituer en cohérence le périmètre de la zone urbaine.

La modification du zonage de ces parcelles, encore une fois sans aucune vocation agricole, aurait pour effet de provoquer une remise en cause désastreuse du projet tel qu'il avait été autorisé à l'origine et d'entraîner de graves conséquences financières. Au contraire, la préservation des coupures d'urbanisation constituées par les haies existantes est de nature à souligner et à clairement identifier le périmètre urbain. Une découpe différente du zonage sur ces seules parcelles paraîtrait donc difficilement justifiable.

Nous vous remercions très sincèrement de l'attention que vous pourrez porter à la présente, et certains de votre compréhension,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

**Famille Fournier**



Madame MAYEUR Sylvie  
30 Chemin du champ joli  
17920 BREUILLET  
06 98 09 64 22

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Mairie de Breuillet

Le 26 novembre 2019

P.J. : photos et plan situation  
permis de construire accordés aux terrains voisins

Monsieur,

Propriétaire d'un terrain situé route de la sablière, section E n°1421 ,coté route, je vous demande de bien vouloir maintenir la constructibilité de ce bien.

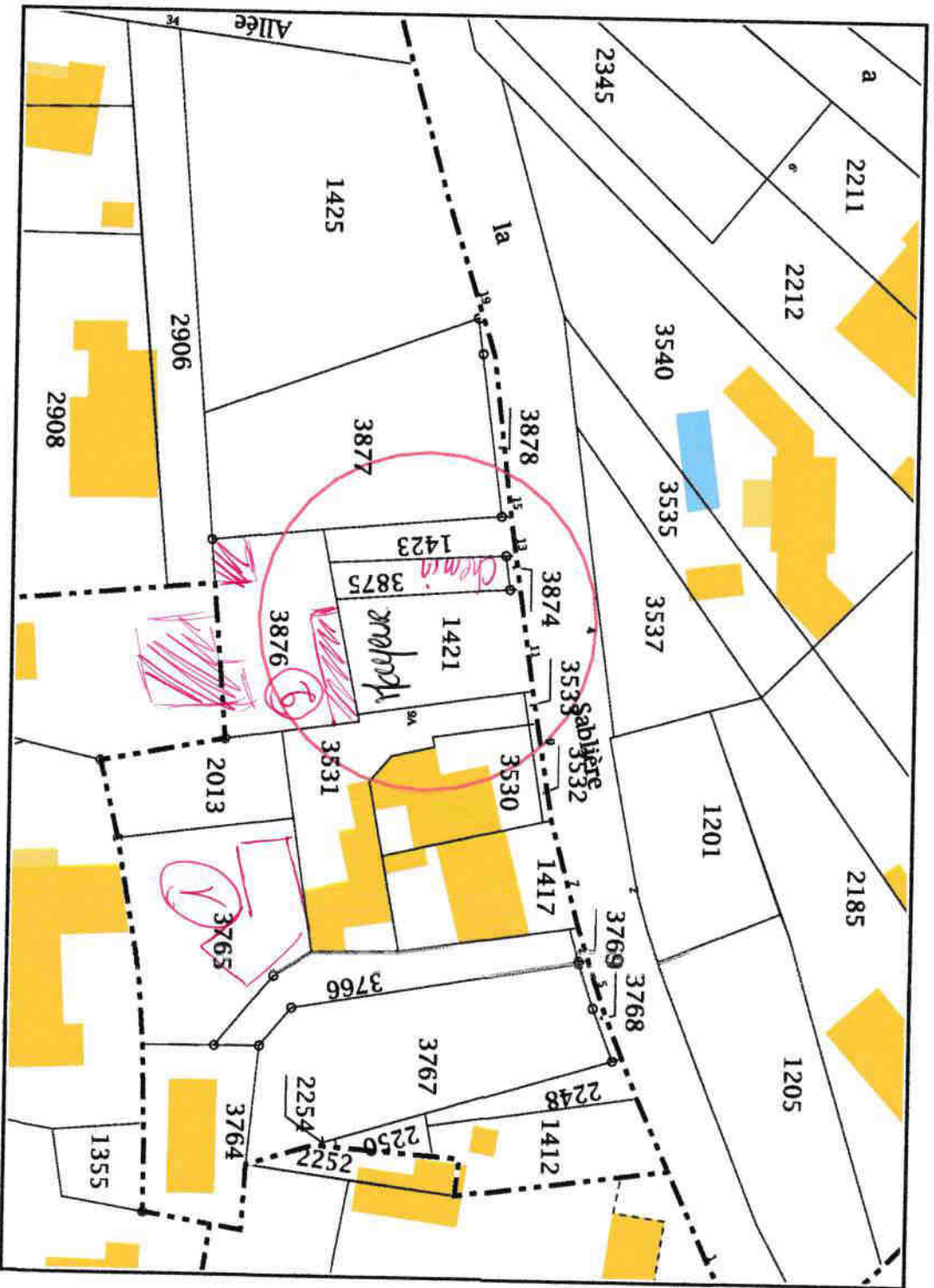
Les raisons de ma demande : terrain de 265 m<sup>2</sup>, avec 15 arbres dessus. Deux sont morts, un penche dangereusement sur la voie publique. D'ici 8 mois, il va se retrouver entouré d'habitations. Avec les risques de nuisances, que cela occasionnent. Feuilles dans les gouttières, humidité des sols, serpents lorsqu'il fait chaud, déchets laissés par les gens mal intentionnés, etc.... Les réseaux sont juste devant, dans la route. Ce terrain, au PLU futur, est classé inconstructible ! Protégé !

Il me semble qu'au vu de sa situation, actuel et futur, il entre tout à fait dans « les dents creuses », qu'il faut laisser constructible. Et donc, assurer une construction densifiée.

Je vous remercie de bien vouloir prendre ma demande en considération. Et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Mayeur Sylvie





Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
 82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
 SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Département de la Charente-Maritime  
Arrondissement de Rochefort  
Canton de La Tremblade  
Commune de BREUILLET

Dossier n°PC 017 064 19 N0032  
Date de dépôt : 9 mai 2019  
Demandeur : Monsieur PAILLE Pascal  
Pour : Construction d'un garage de 31 m<sup>2</sup>  
et d'un auvent en extension de  
l'habitation  
Adresse du terrain : 5 route de la Sablière  
À BREUILLET (17920)

**ARRETE n° 158**  
**ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE BREUILLET**

**Le Maire de BREUILLET,**

Vu la demande de Permis de construire présentée le 9 mai 2019 par Monsieur PAILLE Pascal demeurant 45 avenue Gabrielle à LA TREMBLADE (17390) ;

Vu l'objet de la demande pour :

- Construction d'un garage de 31 m<sup>2</sup> et d'un auvent en extension de l'habitation ;

Sur un terrain situé :

- 5 route de la Sablière à BREUILLET (17920) ;

Vu la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

Vu le décret n°4083 du 21 avril 1852 fixant la limite transversale de la mer à l'embouchure de la Seudre au niveau de l'écluse de Ribérou à Saujon ;

Vu le Code de l'environnement, et notamment son article L.321-2 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du 13 août 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS), devenu caduc, en Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'application du Règlement National d'Urbanisme et de la règle de constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune ;

Vu l'avis conforme, réputé favorable, du Préfet de la Charente-Maritime ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'un garage de 31 m<sup>2</sup> et d'un auvent en extension de l'habitation sur un terrain situé 5 route de la Sablière à BREUILLET (17920) et que les dispositions de la zone susvisée sont respectées ;

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1**

Le Permis de construire est accordé, sous réserve de respecter les prescriptions émises à l'article 2.

## ARTICLE 2

### Eaux pluviales et assainissement

Conformément aux dispositions de l'article R.111-8 du Code de l'urbanisme susvisé, l'évacuation (infiltration) des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle.

## ARTICLE 3

Au lancement des travaux, le pétitionnaire devra remplir une Déclaration d'Ouverture de Chantier et la faire parvenir en mairie (cf. : DOC ci-jointe).

A l'achèvement des travaux, le pétitionnaire devra remplir une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (cf. : DAACT ci-jointe) et le formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique à l'achèvement des travaux et les faire parvenir en mairie.

Fait à BREUILLET, le - 2 JUIL. 2019

Le Maire

Jacques LYS



### **Nota**

Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (part communale et part départementale) dont le montant vous sera communiqué ultérieurement par un avis d'imposition.

**Le terrain est aussi concerné par :**

### Risque termite

La Charente-Maritime est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois devront être prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°17-196 du 27 janvier 2017 portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme dans le département de la Charente-Maritime.

### Risque argile

Votre terrain est répertorié, selon le classement du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), comme étant sensible au retrait/gonflement des sols argileux (sécheresse), ALEA MOYEN. Renseignements sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

### Risque sismique

Votre terrain est situé dans un canton classé en zone sismique, ALEA FAIBLE, par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010.

Conformément à l'article R.423-6 du Code de l'urbanisme, dans les quinze (15) jours qui suivent le dépôt d'une demande d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager et d'une déclaration préalable, et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de ce dépôt.

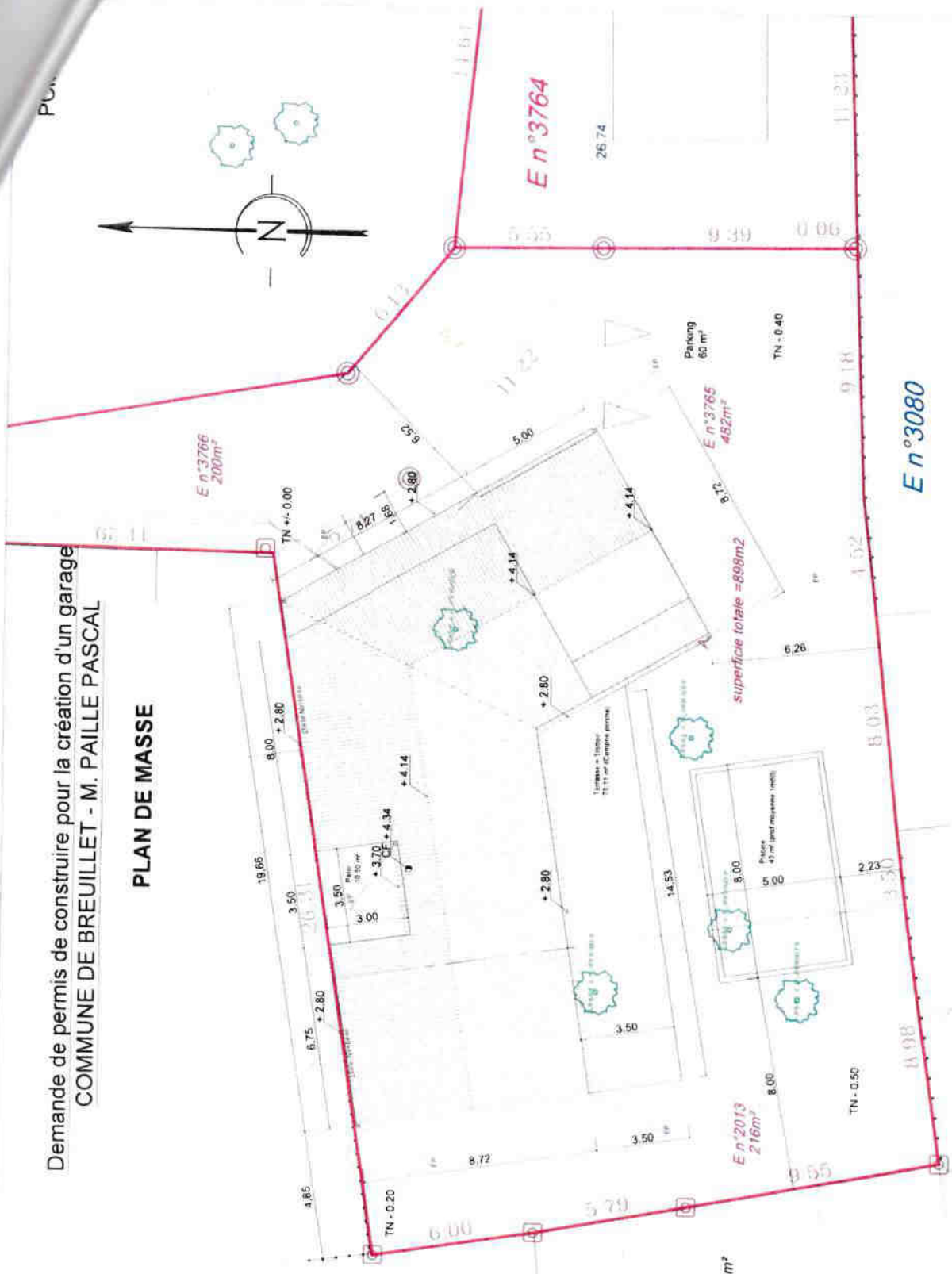
En cas d'autorisation ou de non-opposition à déclaration préalable, la décision mentionne la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt prévu à l'article R.423-6 du Code de l'urbanisme.

Affichage en mairie de l'avis de dépôt le : .....

Notification au demandeur le : .....

Demande de permis de construire pour la création d'un garage  
 COMMUNE DE BREUILLET - M. PAILLE PASCAL

**PLAN DE MASSE**



Propriété de M. PAILLE Pascal  
 E 3766 - 200m²  
 E 3765 - 482 m²  
 E 2013 - 216 m²  
 Superficie Totale du terrain : 898 m²

ECHELLE : 1/150

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Département de la Charente-Maritime  
Arrondissement de Rochefort  
Canton de La Tremblade  
Commune de BREUILLET

Dossier n°PC 017 064 19 N0054  
Date de dépôt : 19 juillet 2019  
Demandeur : Monsieur ZAMMARETTI  
Jean-Louis et Madame SIONNEAU  
Guylaine  
Pour : Construction d'une habitation de  
84 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'un garage  
et d'un carport de 118 m<sup>2</sup> d'emprise au  
sol et d'une aire de stationnement  
Adresse du terrain : 13 route de la  
Sablière  
À BREUILLET (17920)

**ARRETE n° 255**  
**ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE BREUILLET**

**Le Maire de BREUILLET,**

Vu la demande de Permis de construire présentée le 19 juillet 2019 par Monsieur ZAMMARETTI Jean-Louis et Madame SIONNEAU Guylaine demeurant 2 route de l'Eglise à BREUILLET (17920) ;

Vu l'objet de la demande pour :

- Construction d'une habitation de 84 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'un garage et d'un carport de 118 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une aire de stationnement ;

Sur un terrain situé :

- 13 route de la Sablière à BREUILLET (17920) ;

Vu la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

Vu le décret n°4083 du 21 avril 1852 fixant la limite transversale de la mer à l'embouchure de la Seudre au niveau de l'écluse de Ribérou à Saujon ;

Vu le Code de l'environnement, et notamment son article L.321-2 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du 13 août 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS), devenu caduc, en Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'application du Règlement National d'Urbanisme et de la règle de constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune ;

Vu la Déclaration préalable pour division du 19 juin 2018 ;

Vu l'avis conforme, réputé favorable, du Préfet de la Charente-Maritime ;

Vu l'avis d'Enedis du 22 août 2019 (cf. : annexe ci-jointe) ;

Vu l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA, service Assainissement collectif) du 13 août 2019 (cf. : annexe ci-jointe) ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'une habitation de 84 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'un garage et d'un carport de 118 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une aire de stationnement sur un terrain situé 13 route de la Sablière à BREUILLET (17920) et que les dispositions du Code de l'urbanisme sont respectées ;

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1**

Le Permis de construire est accordé, sous réserve de respecter les prescriptions émises à l'article 2.

### **ARTICLE 2**

#### **Prescriptions du Code de l'urbanisme**

Conformément aux dispositions de l'article R.111-17 du Code de l'urbanisme susvisé, la construction sera implantée strictement en limite séparative, sans retrait ni débord sur le fond voisin.

#### **Eaux pluviales et assainissement**

Conformément aux dispositions de l'article R.111-18 du Code de l'urbanisme susvisé, l'évacuation (infiltration) des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle.

Les eaux usées et vannes, séparées des eaux pluviales, seront amenées obligatoirement au réseau d'assainissement existant.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

Les prescriptions émises par le Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique devront être respectées.

### **ARTICLE 3**

Au lancement des travaux, le pétitionnaire devra remplir une Déclaration d'Ouverture de Chantier et la faire parvenir en mairie (cf. : DOC ci-jointe).

A l'achèvement des travaux, le pétitionnaire devra remplir une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (cf. : DAACT ci-jointe) et le formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique à l'achèvement des travaux et les faire parvenir en mairie.

Fait à BREUILLET, le 09 SEP. 2019

Le Maire

Jacques LYS

#### **Nota**

Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement dont le montant vous sera communiqué ultérieurement par un avis d'imposition.

**Le terrain est aussi concerné par :**





←  
Inopuete Tapaasa Sulu' au 25/11/2019.

Famille BONHOMME  
15, Route de l'Eglise  
17920 BREUILLET

MAIRIE DE BREUILLET  
28, Rue du Centre  
17920 BREUILLET

A l'attention de M. Le Commissaire Enquêteur , Maire de Breuillet

**OBJET : PLU de la Commune de BREUILLET – Déclassement de terrains à bâtir**

**REFERENCE: Parcelles ZI 96 et ZI 42/43 (partie constructible) Le Montil  
Parcelle G 1669 La Simandière**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à la volonté affichée dans le nouveau PLU de déclasser les parcelles citées en référence de terrains constructibles en zones naturelles au fait que le Montil est concernée par la loi littoral, et que plus globalement il faut diminuer drastiquement les surfaces à construire, nous ne pouvons que vous faire part de notre indignation.

En sachant que c'est la Préfecture et la Communauté de commune depuis la loi Elan qui dictent la conduite de la Mairie à travers leurs recommandations, il n'en reste pas moins vrai que c'est la Mairie qui traduit les décisions et qui propose le nouveau PLU.

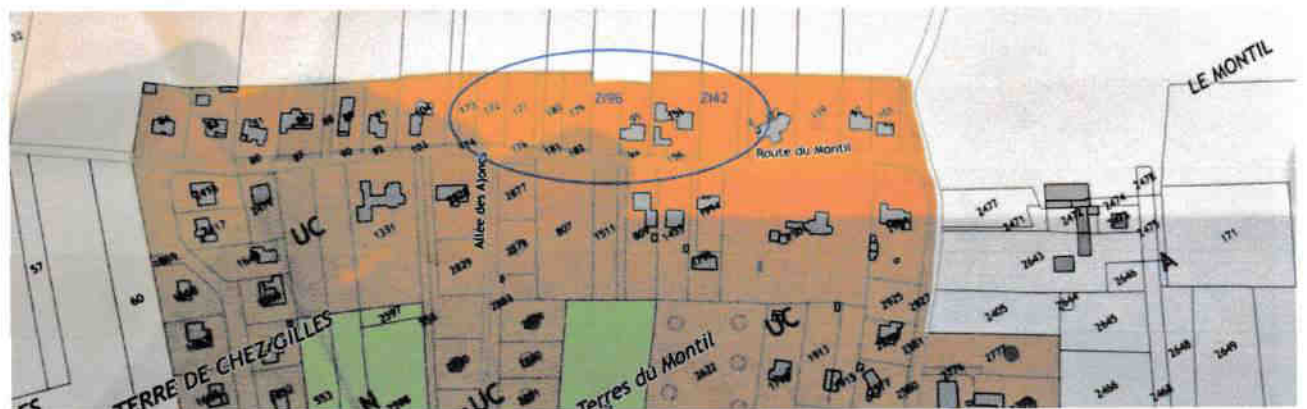
Le Montil: ZI 96 et ZI 42/43

Nous considérons que la Mairie ne défend pas suffisamment ses prérogatives en matière de développement de la commune. En effet, Le Montil comme indiqué à plusieurs reprises est une zone à proximité du centre bourg qui ne demande qu'à être densifiée pour en faire un village à part entière au sens de la loi littoral. D'ailleurs contrairement à ce qu'avancent la Préfecture et la Mairie ce ne sont pas une cinquantaine de constructions qui constituent cet ensemble mais aujourd'hui c'est le double soit une centaine facilement recensables. De plus un commerce est déjà implanté au cœur du Montil (Hôtel Restaurant l'Aquarelle) et en ajoute à la définition d'un village!

C'est un projet de développement du Montil que la Mairie devrait opposer à la Préfecture et à la CARA dans le PLU (logements sociaux, etc...) La contrainte de zone constructible à 1000m<sup>2</sup> a jusqu'à présent freiné la densification et a contribué à considérer cette zone en zone d'habitation diffuse... Faut-il parler de zone d'habitation diffuse avec plus de cent habitations construites, là est la question essentielle ?

Ceci dit nous pouvons avancer les arguments non exhaustifs suivant facilement défendables auprès des instances administratives:

- Le Montil fait partie d'un des points le plus haut de la commune (au minimum 30m) et se situe à environ 5 Kms de la mer et donc sans danger d'inondation !
- Au lieu de qualifier cette zone "d'extensions" de construction, c'est au contraire en laissant ces terrains en l'état que le mitage existe (dents creuses maintenant autorisées à combler dans la loi Elan) ; cette zone en plein cœur de constructions existantes ne demande qu'à être densifiée en constructions nouvelles comme le préconise la loi " littoral" (voir plans et photos). Ce n'est qu'une question de définition et d'interprétation des recommandations.



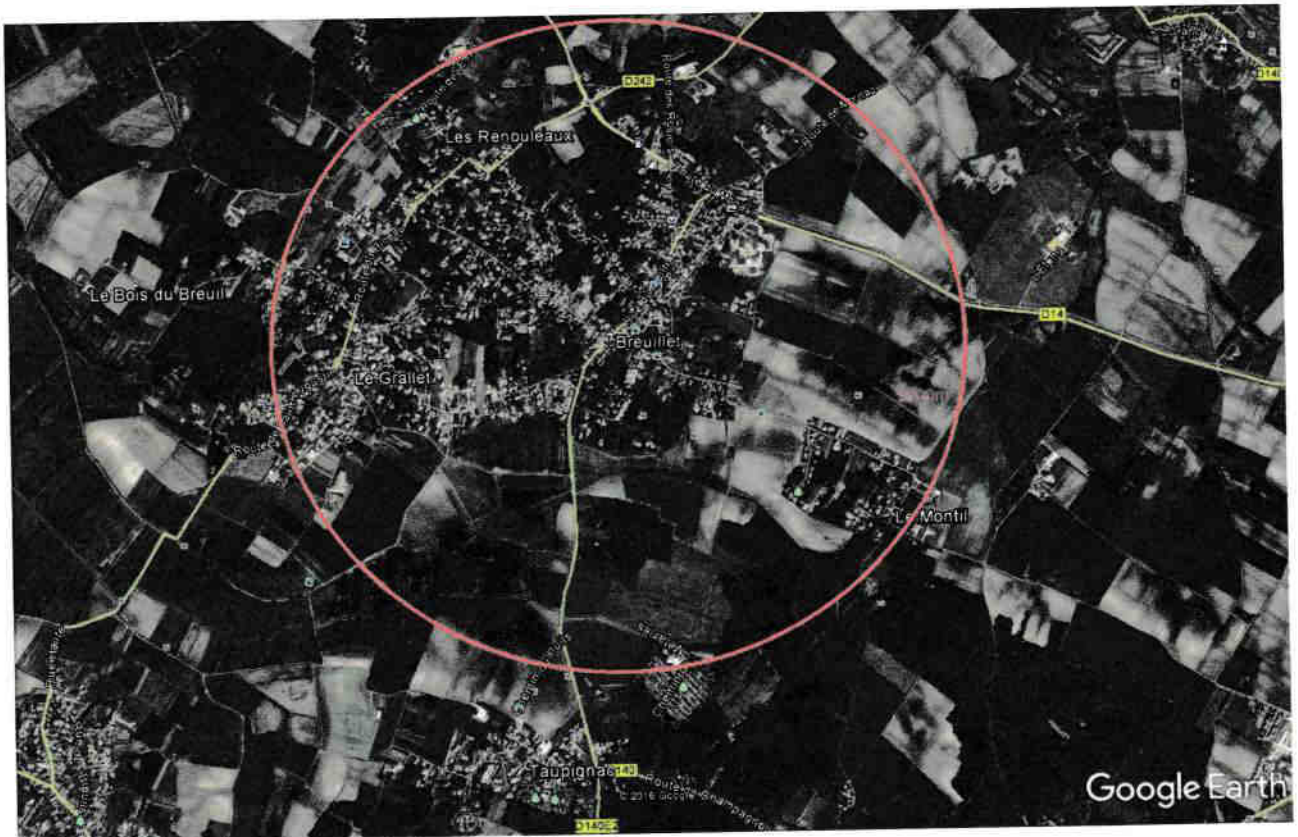
Parcelles ZI96 et ZI 42 en dents creuses et en bordure de construction

- Breuillet a tout intérêt à densifier cette zone incluse dans le périmètre proche du centre-ville plutôt que de densifier des villages lointains. Moins de 340m séparent la première maison du Montil de la dernière maison du bourg. Le Centre Bourg est donc accessible facilement par des moyens de transport doux (en moins de 5mn à bicyclette et en 10mn à pied !).
- Le Montil forme une zone d'habitations très cohérente qui reste à densifier. Laisser cette zone morcelée serait un non-sens... Le bon sens des responsables locaux doit l'emporter sur une vision réductrice et purement administrative !



Le Montil est déjà très urbanisé avec plus de 100 constructions et un commerce

- L'agglomération de Breuillet est complètement déséquilibrée à l'ouest par rapport à son centre historique et ses commerces ! On voit bien qu'un développement doit se faire autant que possible, en fonction de la configuration et des élévations géographiques, vers le nord, l'est et le sud-est. Ceci pour conserver l'intérêt de la proximité du centre pour les nouveaux habitants et ainsi valoriser les fonctions administratives, les équipements collectifs et les commerces. Ce rééquilibrage englobe de manière naturelle le Montil !



Le bourg de Breuillet est très déséquilibré à l'ouest

- Tous les réseaux existent sur la route du Montil pour tenir compte du développement prévu de longue date et ne demandent qu'à être exploités au mieux et rentabilisés par la Mairie et qui a des comptes à rendre aux habitants contribuables.
- Nous avons tout entendu concernant les arguments développés pour mettre les terrains concernés en zone naturelle: passage de gibiers, trouées vertes, zone de perspectives visuelles, zone de respiration, etc... Peut-être que tout simplement de nouvelles constructions viendraient gâcher la perspective de quelques-uns ?
- S'il s'agissait de ne pas étendre la zone constructible pour prendre en compte les recommandations de la loi littoral cela pourrait se comprendre, mais si ces terrains l'ont été depuis si longtemps c'était pour répondre à une perspective réfléchie et responsable du développement de Breuillet !
- La loi « littoral » est un cadre de réflexion pour les communes concernées qui doivent s'attacher à la suivre pour toute nouvelle création dans le plan d'urbanisation. Elle ne doit pas contraindre en dépit du bon sens et défaire ce qui a été fait dans le passé mais plutôt l'améliorer (sauf si le danger existe bien sûr, mais ce n'est pas le cas)!
- Comment peut-on décider du jour au lendemain d'appliquer la loi littoral votée en 1985 et non appliquée jusqu'en 2015 ? Pourquoi certains propriétaires des terrains concernés n'ayant pas encore construit seraient lésés !!! D'ailleurs chose bizarre une construction nouvelle vient d'être réalisée avec un permis de construire de 2017... Comment le propriétaire a-t'il obtenu son permis ? La Préfecture aurait dû au moins prévenir les propriétaires à travers la Mairie d'une mise en application éminente et laisser un délai raisonnable ! Pendant 30 ans les Mairies, les Administrations et les Notaires ont

continué à valoriser les terrains qui auraient pu être concernés comme si cette loi n'existait pas ! De plus n'y a-t-il pas prescription depuis 2015 !

- La Simandière: Parcelles G 1669

Cette zone initialement à 10 000 m<sup>2</sup> proche du centre était destinée à l'implantation de lotissements. Un premier lotissement est déjà en fin de commercialisation. Les équipements ont été dimensionnés pour permettre le raccordement des zones en continuité dont la parcelle concernée. Tout était prévu pour un développement harmonieux en concertation avec la Mairie.

Cette fois-ci c'est la réduction des surfaces à construire qui a motivé le déclassement de cette zone en zone naturelle. D'après certaines rumeurs, quelques personnes bien placées résidants dans le village de la Simandière auraient fait pression pour déclasser cette zone afin d'assurer leur tranquillité ? L'extension du lotissement amènerait des nuisances de tous ordres: circulation, bruit, etc...

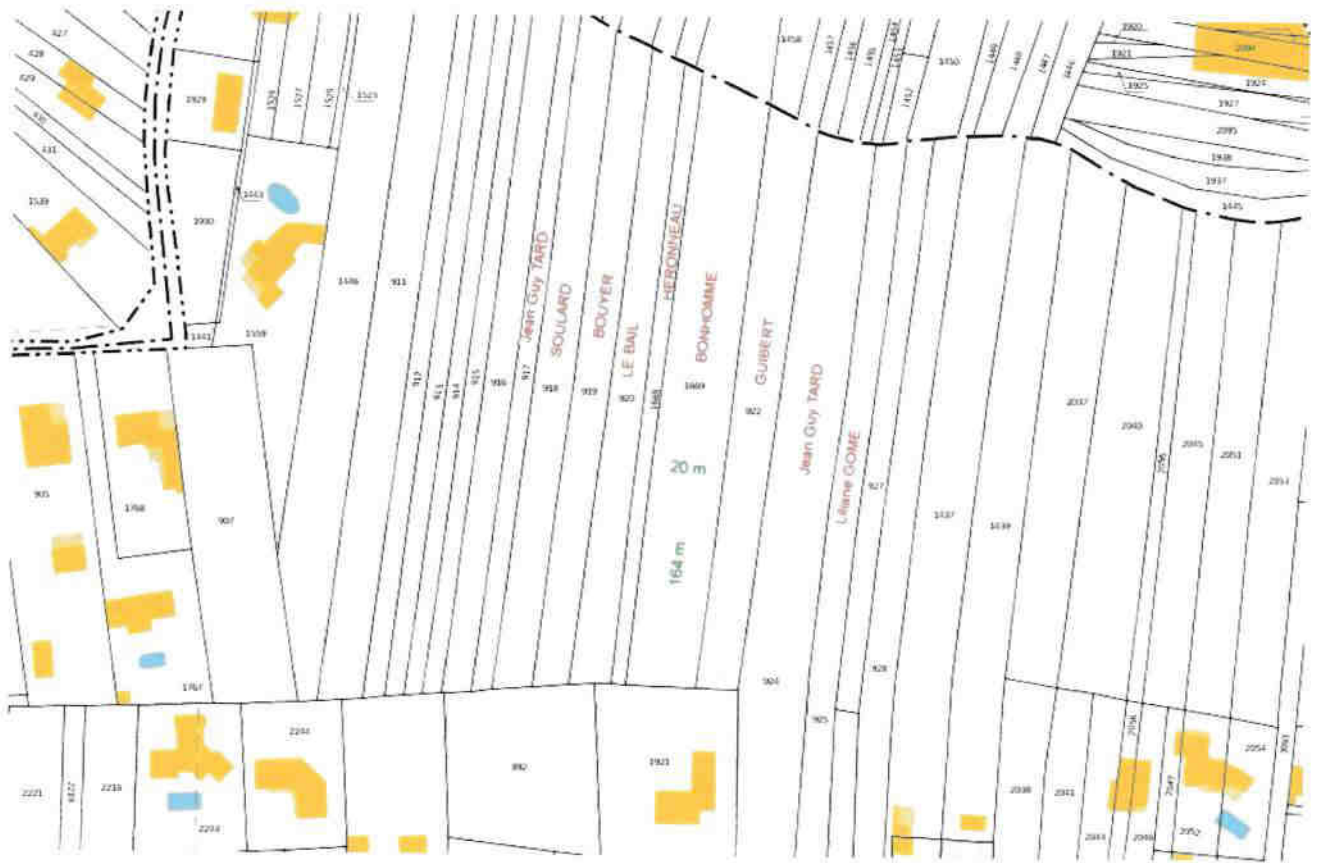
Qu'en est-il exactement ? Si c'est le cas, on peut se poser la question de la neutralité nécessaire à la bonne gestion de la commune... Tant que les nuisances restent chez les autres...

Cette zone proche du centre-ville reste à densifier avec des petites parcelles en lotissement beaucoup plus accessibles financièrement.

Par ailleurs, pourquoi développer des villages (qui a dit village avec guère plus d'habitations qu'au Montil ?) comme Taupignac situé à plus de 2kms du CentreBourg en créant de nouvelles zones à construire au détriment de la Simandière qui est en continuité du Centre Bourg ?



Les terrains de La Simandière en continuité du Bourg qui étaient prévu en lotissement et dont une partie est déjà réalisée



Terrains de La Simandière qui étaient prévus en aménagement de lotissements.

En fait ce ne sont pas moins de 6 000 m<sup>2</sup> de terrains à construire qui vont disparaître du patrimoine de la famille BONHOMME. Soit près de 350 000 € en valeur potentielle actuelle !

- Les parcelles concernées sont issues d'une donation en janvier 2011 de Pierre BONHOMME agriculteur décédé le 1<sup>er</sup> janvier dernier; la donation a été élaborée en partage équitable entre les trois enfants par le Notaire sur la base de la valeur du terrain à construire et bien sûr taxée comme telle lors de la succession.

Le déclassement de ces terrains serait inutile à tous points de vue hormis des intérêts particuliers. Il ne réglerait aucun contentieux mais en créerait certainement beaucoup.

Mais si tel était le cas, ce serait un coup très dur porté à la famille de BONHOMME Pierre qui a construit patiemment et beaucoup de courage et détermination son patrimoine. Il avait acquis ces terrains (dont une partie en zone constructible) dans un lot de terrains agricoles et de bois pour leur exploitation.

La famille BONHOMME a des projets bien sûr concernant la vente de ces biens et essentiellement la rénovation énergétique de la maison de famille (toitures, isolation, chauffage, etc...)

C'est pour cela que si ces parcelles devaient être définitivement déclassées en zone naturelle (improductive par définition), nous demandons à pouvoir bénéficier d'une compensation financière ou foncière dans le classement à construire d'autres terrains aujourd'hui agricoles ou par un échange de terrains avec des terrains à construire appartenant à la commune comme le plateau sportif et l'arboretum prévu pour y implanter des logements sociaux qui seraient mieux acceptés et mieux placés sur les terrains de La Simandière ou du Montil.

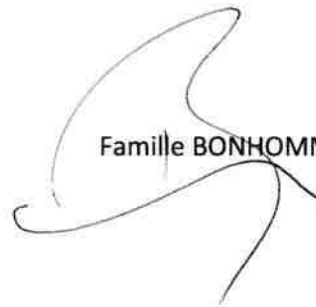
Des solutions existent pour éviter un désastre financier et moral à la Famille BONHOMME qui a déjà largement participé à la dotation de terrains pour la Commune...

Sans cela vous pouvez comprendre que nous serions contraints de défendre nos intérêts devant les tribunaux compétents malgré tous les soucis que cela générerait.

Persuadée que vous entendrez ces arguments et que vous saurez les défendre auprès des responsables concernés qui doivent accompagner la population naturellement et non la contraindre sans discernement.

Que les responsables de la Préfecture et de la CARA se déplacent sur les sites concernés pour constater du bien-fondé de notre position. C'est encore la manière la plus efficace pour prendre les bonnes décisions en connaissance de cause...

Dans l'attente de vos recommandations, recevez, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, nos salutations les plus distinguées



Famille BONHOMME

- Philippe BONHOMME  
15, Route de l'Eglise – 17920 BREUILLET
- Dominique BONHOMME  
15, Route de l'Eglise – 17920 BREUILLET
- Martine BONHOMME (épouse MECHINEAU)  
4, Rue Pierre Médéric – 91700 STE GENEVIEVE DES BOIS

6

## enquetepubliqueplu

---

**De:** Véronique BESNIER <v.besnier@free.fr>  
**Envoyé:** mercredi 20 novembre 2019 19:41  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Objet:** classement EBC  
**Pièces jointes:** IMG\_20191120\_0001.pdf; Pièce jointe sans titre 00055.html

ROLAND ET VERONIQUE BESNIER  
6 ROUTE DU BILLEAU et 7A RUE ABEL GUERIN  
17920 BREUILLET



Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous faisons suite à notre rencontre du 19 novembre 2019 à la mairie de Breuillet concernant le projet de classement en zone boisée classée d'une grande partie de notre propriété : environ les 2/3.

Nous sommes propriétaires des parcelles contiguës n° E2483 - E3162 - E3165 et E3161.

Cette propriété bénéficie de 2 accès, l'un au n° 6 de la route du Billeau et l'autre au n° 7A rue Abel Guérin. (L'ensemble en rouge sur le plan)

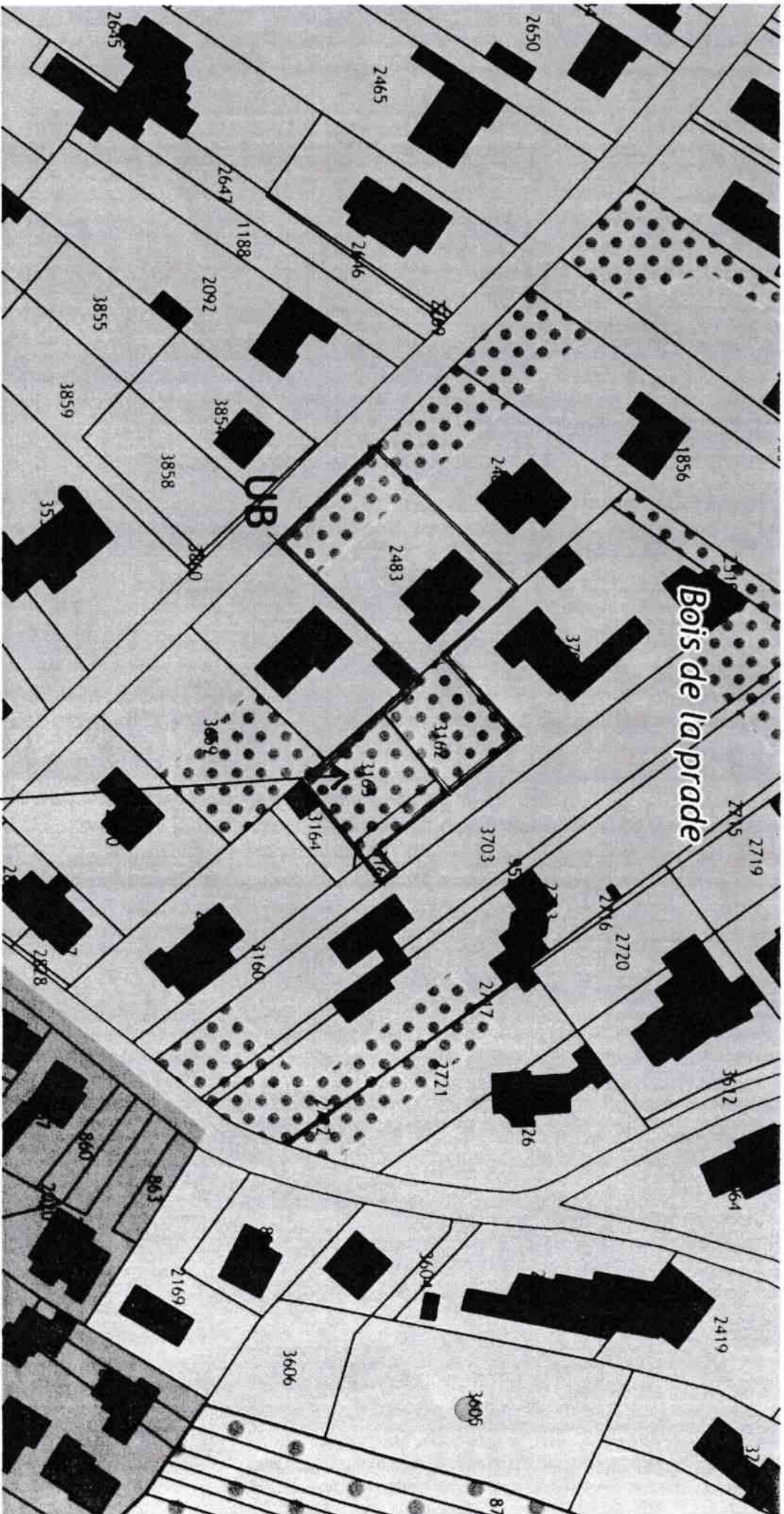
Nous ne souhaitons pas que les parcelles E3162 et E3165 accessibles par la rue Abel Guérin ne deviennent inconstructibles. Nous comptons sur la revente future de ce terrain pour assurer notre retraite.

Si notre demande ne pouvait obtenir entière satisfaction, nous ferions l'effort d'accepter le classement en zone EBC de la parcelle E3162 selon le plan joint. Nous pourrions alors proposer ultérieurement à la vente la parcelle E3165 sur toute sa largeur entre les parcelles de nos voisins E2501 et E3704, dont l'accès se fera par la rue Abel Guérin. Ce qui resterait néanmoins une perte financière substantielle pour nous.

Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien porter à notre requête et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments distingués.

Roland et Véronique BESNIER

Besnier 6 Route du Billéon  
7-A rue Abel Guérin



parcelle que nous souhaitons pouvoir  
revendre en devenant constructeur

Alice GODY 65 Bd de la Côte d'Azur 17000 ROYAN

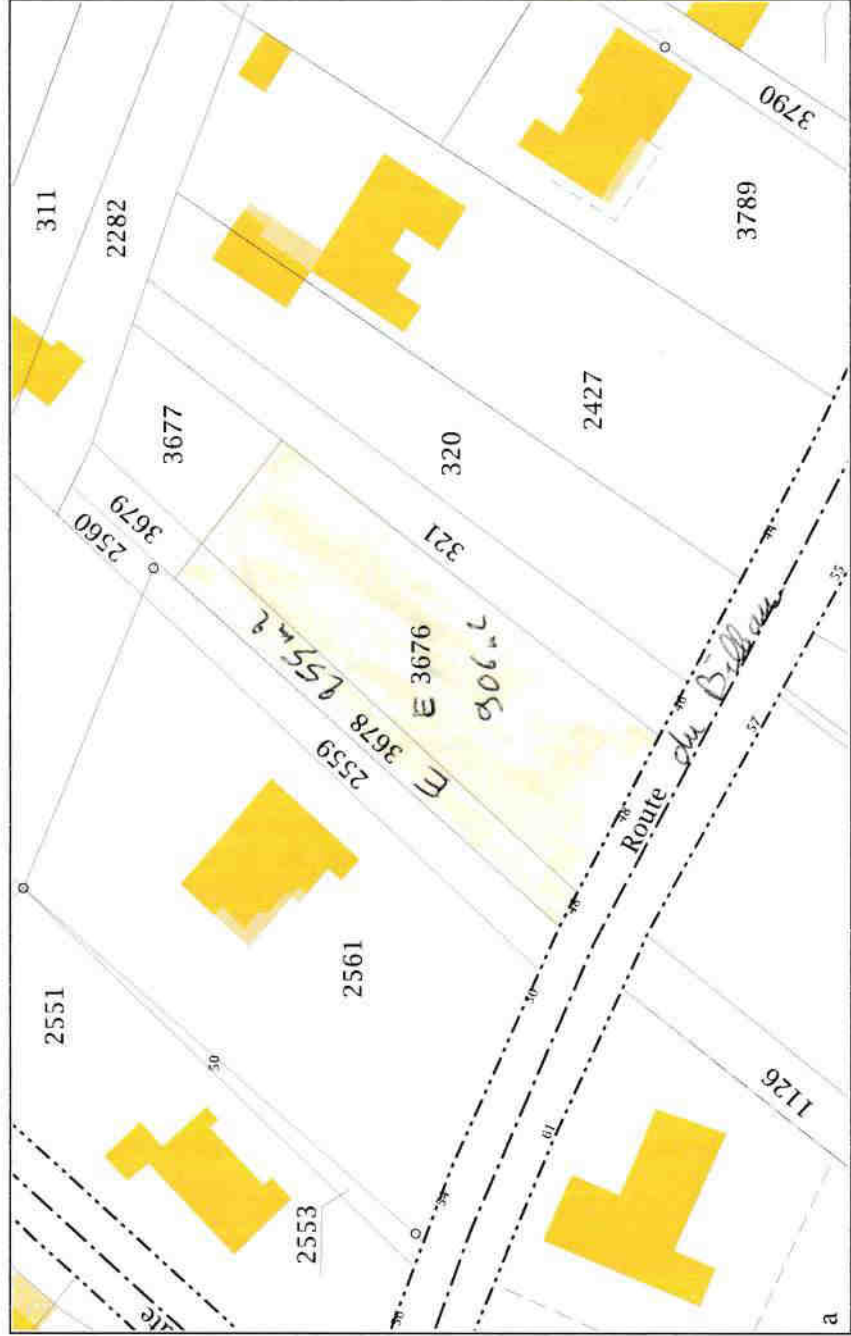
26/11/19

51

Propriétaire des parcelles  
E 3676 et E 3678

~~Zone UB~~

des règles des obligations



1161 m<sup>2</sup>  
ZONE UB

~~44~~

51

51

Constatation de classement en zone EBC. En effet aucune essence digne d'intérêt.  
Demande de permis en "Surfaces à Statut"

Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

*[Signature]*

© 2015 Ministère de l'Économie et des Finances

Impression non normalisée du plan cadastral

Les parcelles de droite, qui se et du fond sont abstraites

Alice GODY 65 Bd de la Côte d'Azur 17000 ROYAN

26/11/19

51

51

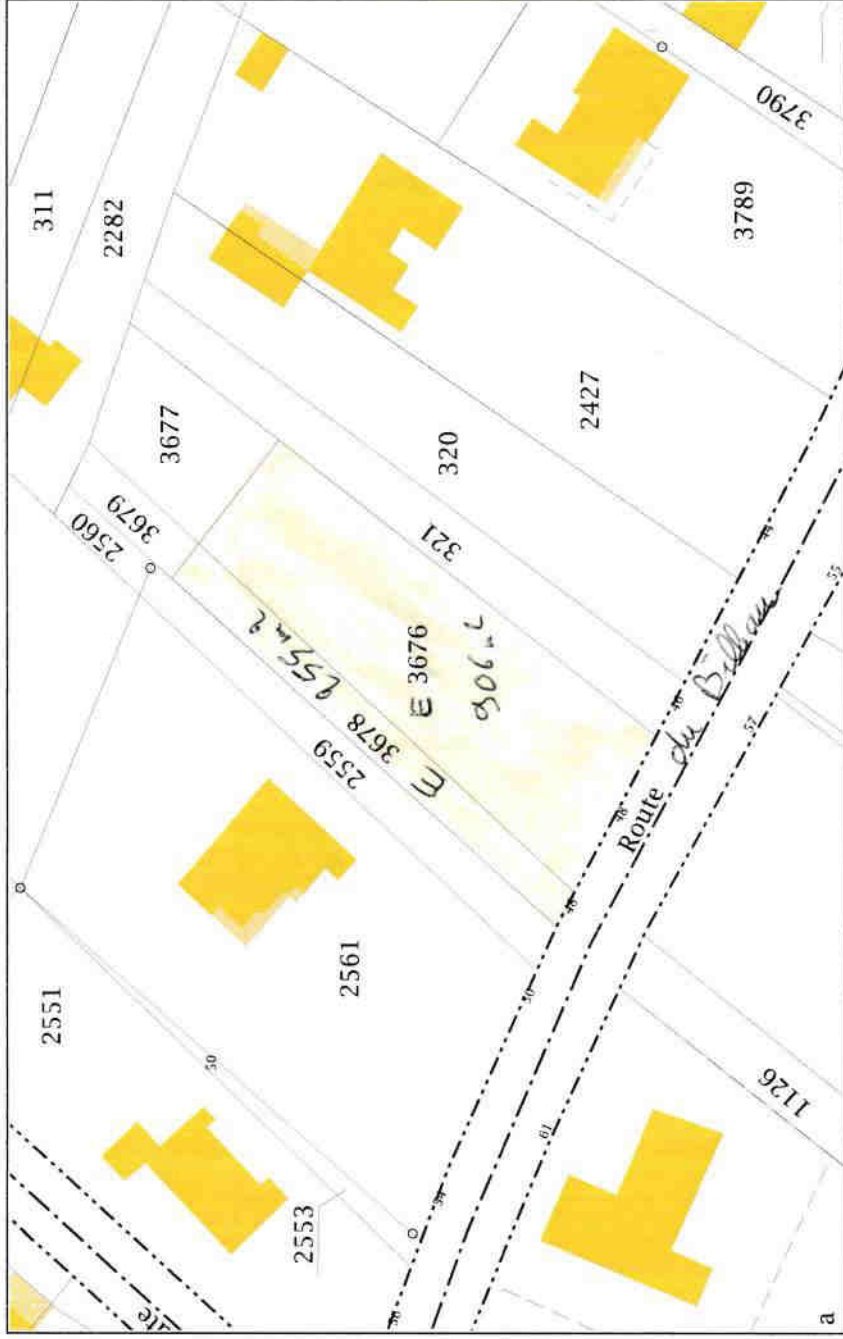
~~Zone UB~~

des règles des abonnées

Propriétaire des parcelles  
E 3676 et E 3678

1161 m<sup>2</sup>

ZONE UB



Handwritten scribbles

51

51

Constitution de classement en zone EBC. En effet aucune essence digne d'intérêt.  
Demande de permis en "Surveys à l'acte"

Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

Signature

© 2016 Ministère de l'Économie et des Finances

Les parcelles de droite, qui se et du fond sont abstraites

60

## enquetepubliqueplu

---

**De:** jerome.le-mouel <jerome.le-mouel@orange.fr>  
**Envoyé:** mercredi 20 novembre 2019 09:56  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Objet:** Observation sur le PLU

Bonjour,

Nous habitons au 16 chemin des Mouriers à Breuillet ( Parcelle 822 : 5a20ca et Parcelle 1721 : 6a31ca).

Come vous le verrez sur le cadastre, nos parcelles ont un accès sur le chemin des Mouriers et le chemin du champ joli.

Dans la proposition du PLU, je me retrouve en zone A (agricole) alors que les parcelles donnant sur le chemin du champ joli sont en zone UB.

Je ne comprends pas ce découpage sachant que nos parcelles sont déjà construites. Nous avons fourni à la mairie tous les éléments nécessaires pour rétrocéder les parties de mes parcelles afin que le chemin des Mouriers (qui ne figure pas sur la carte) appartienne officiellement à la commune.

Ce classement en zone agricole pénalise nos parcelles pour le futur et je souhaite que vous preniez en compte cette observation dans le cadre de ce nouveau PLU.

Nous restons à votre disposition pour tout échange.

Bien cordialement

Mr & Mme LE MOUËL



59

**enquetepubliqueplu**

---

**De:** gwen morlet <morletgwen@hotmail.fr>  
**Envoyé:** jeudi 21 novembre 2019 10:30  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Objet:** PLU de Breuillet - permis de construire  
**Pièces jointes:** PLU - Commissaire enquêteur.pdf; Sursis à statuer sur permis de construire-Breuillet.pdf

Bonjour Monsieur,

Suite à ma visite à votre permanence à la mairie de Breuillet le 19 novembre dernier je vous prie de trouver ci joint un courrier pour résumer ma situation et le sursis à statuer du permis de construire que vous m'aviez demandé.

En vous souhaitant bonne réception

Bien cordialement

Gwenaëlle MORLET



MORLET Gwénaëlle  
Route du Montil  
17920 BREUILLET  
06 99 62 02 69

Breuillet, le 20 novembre 2019



A Monsieur Le Commissaire Enquêteur  
P.L.U Commune de BREUILLET 17920

Objet : *Projet de PLU commune de Breuillet*  
P. Jointes : *Sursis à statuer sur un permis de construire N° 329 du 31 octobre 2019*

*Monsieur Le Commissaire Enquêteur,*

*Je me suis déplacée à votre permanence le 19 novembre dernier à la mairie de Breuillet pour vous exposer ma situation concernant un sursis à statuer pour la délivrance d'un permis de construire d'un terrain que je souhaite acquérir dans une zone que la commune envisage de classer EBC. Argument de la mairie avancé sur le sursis « le conseil municipal souhaite préserver de toute forme d'urbanisation en demandant son classement en espace boisé classé (EBC) ». Je tiens à vous faire part de mon incompréhension, cette zone est actuellement entièrement urbanisée, de plus les espaces boisés des parcelles attenantes (1421/1428) ont reçus des permis de construire très récents 28/01/2019 - 09/09/2019 - 19/07/2019, en surface boisée reste seule la parcelle 1425 d'environ 1000 m<sup>2</sup>. Ce qui réduit à peu de chagrin cet argument de zone boisée. Ce sursis de permis de construire vient du refus de la mairie sur la division parcellaire 1425 (1100 m<sup>2</sup>) Cette argumentation de toute forme d'urbanisation et d'espace boisé est incorrecte et ne tient pas.*

*Je vous joins comme vous me l'aviez demandé le sursis à statuer du permis de construire en pièce jointe*

*Gwénaëlle MORLET*

Sursis à statuer sur permis de construire - Breuillet  
MORLET Gwénaëlle

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Département de la Charente-Maritime  
Arrondissement de Rochefort  
Canton de La Tremblade  
Commune de BREUILLET

Dossier n°PC 017 064 19 N0061  
Date de dépôt : 10 septembre 2019  
Demandeur : Madame MORLET Gwénaëlle  
Pour : Construction d'une habitation de  
96 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec garage  
accolé de 19 m<sup>2</sup> et aménagement de  
2 aires de stationnement  
Adresse du terrain : Allée des Sports  
À BREUILLET (17920)

**ARRETE n° 329**  
**SURSIS A STATUER SUR UN PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE BREUILLET**

**Le Maire de BREUILLET,**

Vu la demande de Permis de construire présentée le 10 septembre 2019 par Madame MORLET Gwénaëlle demeurant 26 route du Montil à BREUILLET (17920) ;

Vu l'objet de la demande pour :

- Construction d'une habitation de 96 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec garage accolé de 19 m<sup>2</sup> et aménagement de 2 aires de stationnement ;

Sur un terrain situé :

- Allée des Sports à BREUILLET (17920) ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du 13 août 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS), devenu caduc, en Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'application du Règlement National d'Urbanisme et de la règle de constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune ;

Vu la délibération du conseil municipal de Breuillet du 25 juin 2019 arrêtant le projet de PLU ;

Vu la Déclaration préalable n°DP 017 064 19 N0037 ayant fait l'objet d'un arrêté de sursis à statuer le 1<sup>er</sup> août 2019 ;

Considérant que l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme précise que : "*l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'à lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable*" ;

Considérant que le projet, objet de la présente demande d'autorisation d'urbanisme, consiste, sur un terrain situé allée des Sports à BREUILLET (17920), en la construction d'une habitation de 96 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec garage accolé de 19 m<sup>2</sup> et aménagement de 2 aires de stationnement ;

Considérant que le conseil municipal, à travers les orientations politiques inscrites au PADD souhaite

valoriser l'image "verte" de la commune en fonction des milieux et habitats naturels présents. La commune de Breuillet étant inscrite au coeur d'un espace naturel et paysager d'exception, le conseil municipal souhaite rendre plus cohérente l'organisation du bourg, protéger et mettre en valeur les espaces agricoles, ostréicoles, naturels et forestiers ;

Considérant que le projet se situe sur un terrain boisé à l'intérieur du village de Breuillet, que le conseil municipal souhaite préserver de toute forme d'urbanisation en demandant le classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour objectif de mettre fin au mitage des boisements présents sur la commune et de protéger les espaces naturels et forestiers pour maintenir la qualité du cadre de vie de la commune de Breuillet ;

Considérant que le PLU, arrêté le 25 juin 2019, classe le terrain d'assiette du projet en Espace Boisé Classé (EBC) ;

Considérant, dans ces circonstances, que la réalisation du projet serait de nature à compromettre l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme ;

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1**

Conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, il est sursis à statuer sur la demande de Permis de construire n° PC 017 064 19 N0061, déposée par Madame Gwenaëlle MORLET.

### **ARTICLE 2**

Le sursis est prononcé pour une durée de deux (2) ans à partir du présent arrêté rendu exécutoire.

En application de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, à l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

### **ARTICLE 3**

La présente décision fera l'objet d'une notification à l'intéressée et sera adressée à Monsieur le Préfet. Elle est exécutoire à compter de l'accomplissement de ces formalités.

Fait à BREUILLET, le 31 OCT. 2019

Le Maire

Jacques LYS



Notification au demandeur le : .....

Transmission au contrôle de légalité le : .....

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

**Recours :**

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux (2) mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers par courrier (15, rue de Blossac CS 80541 86020 POITIERS Cedex) ou par l'application en ligne Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>).

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux (2) mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de ce délai vaut rejet implicite).

INDIVISION VIOLET

95 Grande rue  
79210 - MAUZÉ s/le Mignon  
b.viollet@live.fr

Le 5 Nov. 2019 (58)



Monsieur BODIN Guy  
Mairie du Breuillet

Cher Monsieur,

Nous vous avons rencontré mon frère et moi, en début de matinée, à votre bonne intervention, le 6 Nov. courant. Nous vous confirmons notre requête comme prévue par écrit.

Nous vous rappelons que notre emplacement a été payé avec les économies de notre père en zone intitulée: Potissement (acte de propriété joint). Notre parcelle n° 1846 située 38 rue du Billeau, Breuillet achetée terrain constructible de 1290 m<sup>2</sup> est enregistrée sous cette dénomination (ci joint aussi acte de bornage).

Notre mitoyenneté de même surface est le n° 1845 avec deux constructions actuelles, donc 2 propriétaires à ce jour. L'autre mitoyenneté en parcelles 314, 313, et 261 ressemble actuellement et depuis longtemps à un ... bois.

Il serait incompréhensible de considérer comme tel, (aux vues de vos plans d'urbanisme), notre terrain entretenu. D'ailleurs nous vous joignons 2 photos de notre surface où nous avons découvert avec surprise, un arbre à terre avec la dernière tempête. Voir photos.

Nous envisageons de vendre pour une future habitation. Dans l'attente de votre réponse, Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

VIOLET Philippe

VIOLET J. Louis

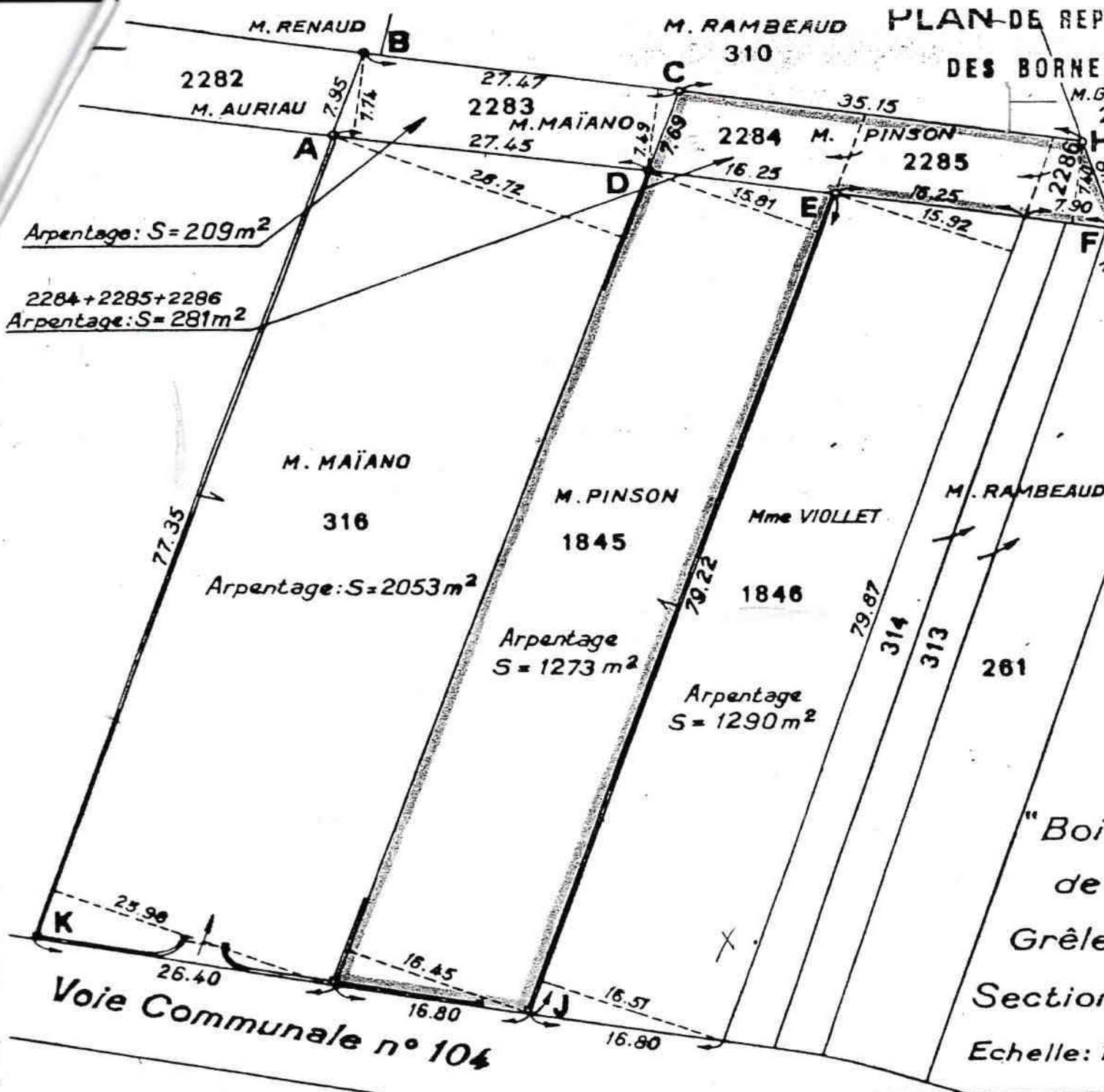
VIOLET Bernard

P. Viollet.

Commisaires enquêteurs.







La minute du présent procès-verbal sera conservée aux archives du Cabinet du Géomètre-Expert soussigné, un exemplaire étant établi pour chacune des parties.

Fait et terminé à BREUILLET le 7 Décembre 1982

LE GEOMETRE-EXPERT  
**ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS**  
 Georges MATHIEU  
 71, Bd de Lorraine de Tassigny  
 11100 St-GEORGES-d.-DIDONNE  
 Tél. (49) 65.72.57  
 G. MATHIEU

Approuvé par LES PARTIES (1) :

M. PINSON : *Tell Pinson*  
 M. RENAUD : *Renaud*  
 M. MAÏANO : *Maïano*  
 M. GUINET : *Guinet*  
 M. AURIAU :

Un exemplaire séparé du présent P.V. de bornage a été approuvé et signé par Madame VIOLLET et par Monsieur RAMBEAUD.

*Mathieu*  
**ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS**  
 Georges MATHIEU  
 71, Bd de Lorraine de Tassigny  
 11100 St-GEORGES-d.-DIDONNE  
 Tél. (49) 65.72.57

(1) Faire préciser le spectateur de la mesure à la date de la mesure.



Formulaire obligatoire  
en vertu de l'article 800  
du Code Général des impôts

## DECLARATION DE SUCCESSION

(Feuille intercalaire)

### ATTENTION !

- APPROUVEZ LES MOTS RAYES NULS EN PRECISANT LEUR NOMBRE.
- APPROUVEZ SEPARÉMENT CHACUN DES RENVOIS, EN MARGE DE CHAQUE FEUILLE, PAR L'INSCRIPTION DE VOS INITIALES.
- DATEZ ET SIGNEZ CETTE DECLARATION.

	A REMPLIR PAR LE DÉCLARANT	RÉSERVE À L'ADMINISTRATION
REPORT.....		
<p><b>DEFUNT</b></p> <p>Monsieur VIOLLET Georges, en son vivant retraité, époux de Madame COLAS Simone, retraitée, avec laquelle il demeurait à MAUZE SUR LE MIGNON (Deux-Sèvres) Grand'Rue n° 142. Né à PARIS (6ème arrondissement) le 17 Septembre 1919. DECEDE à MERVENT (Vendée) où il se trouvait momentanément le 27 Mars 1997.</p>		<p>voir au dos de cette page →</p>
<p><b>MARIAGE ET REGIME MATRIMONIAL</b></p> <p>Marié avec ladite dame COLAS sous le régime de l'ancienne communauté légale de biens - meubles et acquêts - à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de PARIS (17ème arrondissement) le 20 Février 1941.</p>		
<p><b>DISPOSITION A CAUSE DE MORT</b></p> <p>Suivant acte reçu par Maître CIBIEL, Notaire à SURGERES (Charente-Maritime) le 13 Juillet 1973, Monsieur VIOLLET Georges a fait donation entre vifs, pour le cas où elle lui survivrait, à son épouse Madame COLAS Simone, à ce présente et qui a accepté, savoir:</p> <p>" De l'usufruit viager de tous les biens meubles et immeubles qui composeront sa succession sans exception ni réserve. Pour jouir de son usufruit, la donataire ne sera pas tenue de fournir caution.</p> <p>Dans le cas où le donateur laisserait des enfants nés de son mariage avec la donataire, ou des descendants d'eux acceptant sa succession, cet usufruit ne portera que sur les parts héréditaires des enfants ou leurs descendants, que dans la mesure où ces parts excéderont le montant des dots ou autres libéralités que leurs père et mère auront pu leur constituer ou faire.</p> <p>Les frais et droits incombant à Madame VIOLLET pour les biens soumis à son usufruit pourront être prélevés par elle sur ces biens sauf à ses héritiers et représentants à en tenir compte aux nu-propriétaires lors de la cessation de l'usufruit.</p> <p>Dans le cas où les enfants ou descendants du donateur ou l'un ou certains d'entre eux n'usant pas du droit qui leur appartient de demander la conversion de l'usufruit donné en une rente viagère laisseraient ainsi Madame VIOLLET jouir de son usufruit en nature, tous les frais et droits leur incombant relatifs au règlement de la succession seront prélevés sur leur part soumise à usufruit, sans que</p>		
À REPORTER.....		

	A REMPLIR PAR LE DÉCLARANT	RESERVE À L'ADMINISTRATEUR
REPORT.....		
NEANT		
<b>MASSE ACTIVE DE COMMUNAUTE :</b> Elle consiste en : 1°) Commune de BREUILLET (Charente-Maritime)  Une parcelle de terrain sise à BREUILLET (Charente-Maritime) Route du Billeau n° 38, paraissant figurer au plan cadastral de ladite commune section E sous le numéro 1846 pour une contenance de treize ares cinquante et un centiares (13a 51ca). Confrontant : - du nord-est : à un fossé - du nord-ouest : au lot numéro 1 du lotissement dont il sera ci-après parlé - du sud-ouest : au chemin vicinal ordinaire numéro 1 - du sud-est : à HERAUD ou représentants  Ledit terrain ayant formé le lot numéro DEUX (2) du lotissement établi par Monsieur HERAUD, et autorisé par arrêté pris par Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime en date à LA ROCHELLE du 22 Juillet 1969, autorisant le projet de lotissement en deux parcelles d'un immeuble appartenant à Monsieur HERAUD. Les pièces concernant ce lotissement ont été déposées au rang des minutes de Maître LESTRILLE, Notaire à ETAULES (Charente-Maritime) le 5 Septembre 1969. Ladite parcelle de terrain évaluée par les requérants à la somme de	140 000,00	
2°) Banque Populaire Centre Atlantique 10 Avenue Bujault 79 000 NIORT : a) compte-joint au nom de Monsieur et Madame VIOLLET n° 0 01 19 57999 3 d'un montant au jour du décès de .....	25 532,22	
b) compte livret n° 0 01 23 57999 7 d'un montant au jour du décès de .....	18 906,68	
c) 1494 parts sociales BPCA d'une valeur nominale de 50,00 Francs chacune, soit au jour du décès d'un montant de .....	74 700,00	
d) compte titres n° 580012357999, dont détail selon photocopie ci-jointe, d'un montant au jour du décès de .....	411 228,00	
e) compte épargne CODEVI au nom de Monsieur VIOLLET Georges n° 0 01 83 57999 5 d'un montant au jour du décès de .....	34 021,31	
f) Plan Epargne Populaire au nom de Monsieur VIOLLET Georges n° 0 01 50 57999 4 d'un montant au jour du décès de .....	149 634,57	
g) Plan Epargne Populaire au nom de Madame VIOLLET Simone n° 0 01 50 78549 5 d'un montant au jour du décès de .....	154 510,62	
h) 1 000 parts sociales BPCA d'une valeur nominale de 50,00 Francs chacune, soit au jour du décès d'un montant de .....	50 000,00	
A REPORTER.....		

**AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ (art. 802 du Code Général des impôts)**

*A ne signer qu'en dernière page de la déclaration par les héritiers, donataires et légataires, leurs tuteurs, curateurs ou administrateurs légaux. Ne vaut pas signature de la déclaration.*

"J'affirme sincère et véritable la présente déclaration contenue en.....pages. J'affirme, en outre, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que cette déclaration comprend l'argent comptant, les créances et toutes autres valeurs mobilières françaises ou étrangères qui, à ma connaissance, appartenaient au défunt, soit en totalité, soit en partie."

A.....LE.....SIGNATURE(S) :

(57)

**enquetepubliqueplu**

---

**De:** levaché fabrice <fabrice.levache@club-internet.fr>  
**Envoyé:** dimanche 24 novembre 2019 20:51  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Objet:** requête au commissaire enquêteur.  
**Pièces jointes:** RECOURS GRACIEUX LA GROIE 2019.docx; Pièce jointe sans titre 00132.html; DEMANDE DE RECOURS 1.pdf; Pièce jointe sans titre 00135.html; DEMANDE DE RECOURS2.pdf; Pièce jointe sans titre 00138.html; DEMANDE DE RECOURS 3.pdf; Pièce jointe sans titre 00141.html

Bonjour Monsieur

Veillez trouvez si joint ma demande de recours Ref 725 / 724, vous trouverez les pièces annexes afin de compléter ma requête.

Vous remerciant par avance de l'attention portée à mon dossier.

REÇU LE 5965  
25 NOV. 2019  
Mairie de BREUILLET

Levaché Fabrice  
22 chemin de la touche garnie  
17920 Breuillet



Mairie de Breuillet  
Monsieur le Maire  
28 rue du centre  
17920 Breuillet

Breuillet, le 21 Novembre 2019.

Objet : demande de recours auprès du commissaire enquêteur suite au nouveau plan de zonage du projet PLU.

Référence cadastrale : parcelle 000 section F N°725 / 724 – chemin de la Groie et F N°726/ N°1859- Chemin de la touche Garnie.

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'ai l'honneur de former un recours sur le nouveau plan de zonage de la ville de Breuillet. Le classement d'une partie de mes parcelles cadastrées section F numéro 725 et 724 de zone UCB en zone A résulte d'une erreur d'appréciation ; et s'oppose à la construction d'un logement.

Tout d'abord, ces parcelles ont été acquise en 2012 sur la base d'un prix de terrain constructible ; en effet elles étaient auparavant classées en zone Ucb depuis plus de 30 ans. Je les ai acquises par le biais d'un financement important, or aujourd'hui en changeant arbitrairement le statut de ces parcelles, elles perdent toute leurs valeurs. De plus, celles-ci sont situées derrière ma résidence principale et font partie d'un projet de construction de logement et de locaux pour mon entreprise. Elles n'ont donc en aucun cas une utilisation à

vocation agricole. Aussi pour réduire les nuisances auprès de mes voisins, j'ai acquis une parcelle N° F1859 – chemin de la Touche Garnie, afin de réaliser un chemin d'accès.

Enfin, je m'acquitte à ce jour et depuis plusieurs années de la taxe TFE, car ces parcelles me sont utiles pour mon activité professionnelle.

En consultant le nouveau plan de projet du PLU, j'ai aussi constaté le rognage en zone A, les  $\frac{3}{4}$  de ma parcelle N°F726, acquise en 1997, pour y réaliser mon domicile Actuel, classé aussi en zone UCB depuis plus de trente ans .

Ce nouveau dispositif nous lèse tout particulièrement, car les parcelles voisines ne sont pas concernées et continuent de bénéficier de l'ancien alignement cohérent des zones.

Nous avons pu rencontrer deux fois Mr Le Maire (la première fois le 16/01/2017), en vue de connaître le classement des parcelles concernées en vue du futur Plan Local d'Urbanisme.

Lors de ces échanges, Mr Le Maire nous a bien informé que les parcelles N° 725 / 724 redeviendrait constructible, ce que nous à confirmer le premier commissaire enquêteur lors de notre entretien.

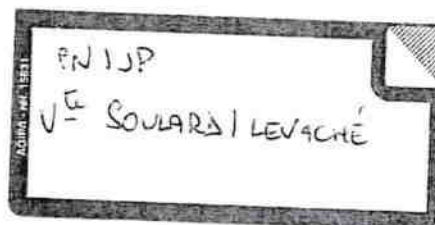
C'est pourquoi, je vous prie de bien vouloir réexaminer le dossier du plan de zonage en ce qu'il classe mon terrain en zone constructible et de revenir sur la décision qui a été prise.

En cas de refus, je me verrais contraint d'intenter un recours contentieux. Vous trouverez en pièces jointes tous les éléments nécessaires à l'étude de ma demande (Certificat d'Urbanisme datant de 2012 et nouvelle demande de CU).

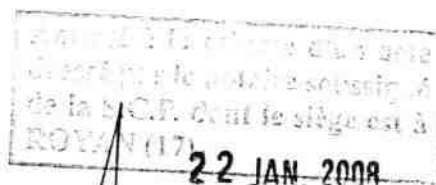
Vous remerciant de l'attention portée à ma présente requête.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Mr Levaché Fabrice



**CERTIFICAT D'URBANISME**



Maire de la commune de Breuillet,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain tué au lieu dit « La Groie » à Breuillet (17920), présentée le 16 novembre 2007 par Maître AVET demeurant 1, Bd de Cordouan à Royan (17200), et enregistrée par la mairie de Breuillet sous le numéro CU 01706407C0051 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 17/07/2006, modifié le 30/11/2006 ;

**C E R T I F I E**

**Article 1 :**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la réservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article 2 :**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 17/07/2006, modifié le 30/11/2006.

Le terrain se situe en zone Uc du plan local d'urbanisme.

ré  
24  
très  
de  
0,00  
0,00

Département :  
CHARENTE MARITIME

Commune :  
BREUILLET

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait  
par le centre des impôts fonciers  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
Branche de Saintes 4 Cours  
Gaulle 17106  
17108 SAINTES Cedex  
tel. 05/45/96/51/54 - fax 05/45/96/51/54  
plogr.170.saintes@dcpf.fr

Section : F  
Feuille : 000 F 02

Echelle d'origine : 1/2500  
Echelle d'édition : 1/500

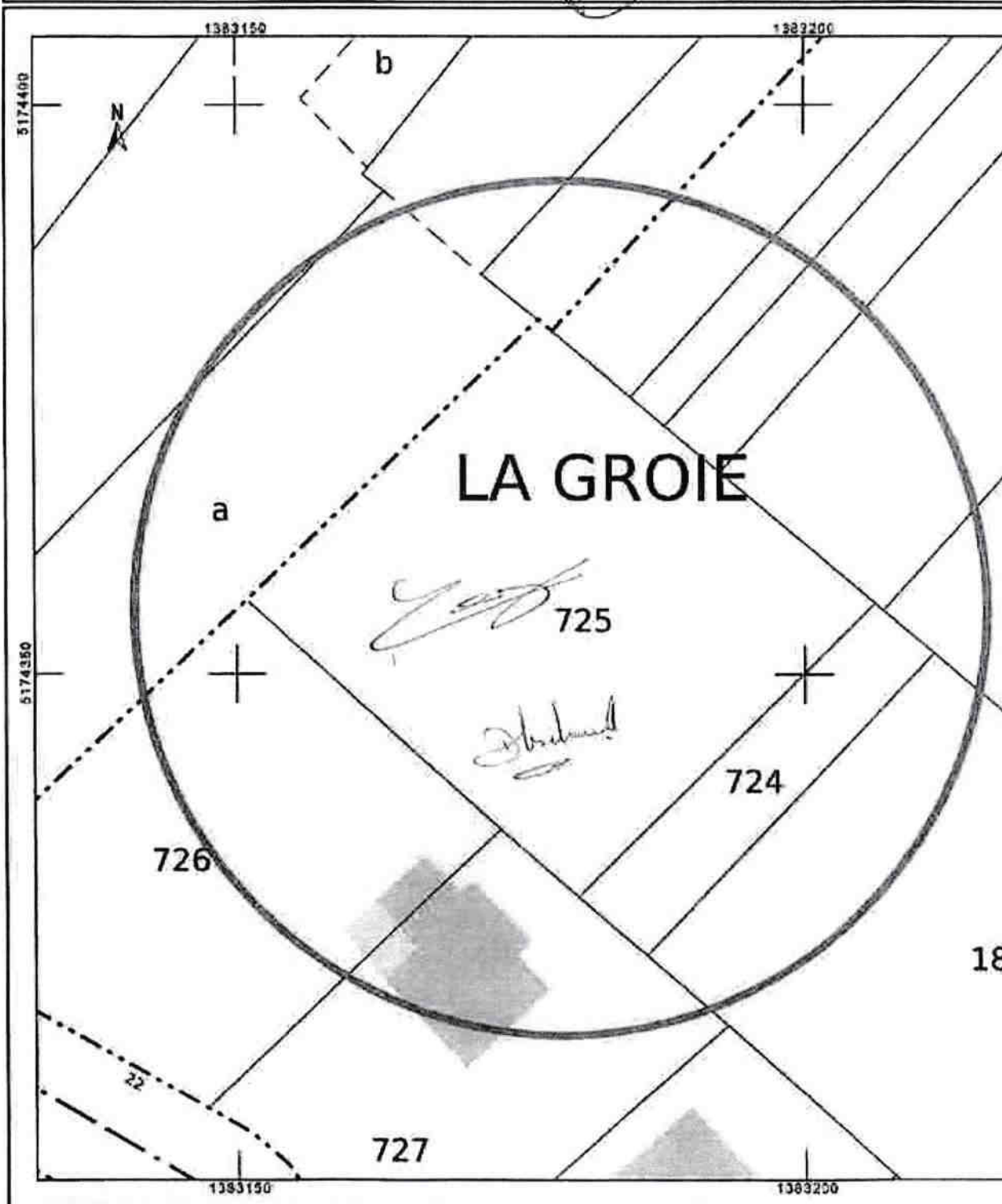
Date d'édition : 23/09/2011  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2011 Ministère du budget, des comptes  
publics, de la fonction publique et de la  
réforme de l'Etat

Annexé à un acte reçu par M<sup>me</sup> Caroline CHARPIAT,  
Notaire à SAUJON (17600),  
Soussignée, le 6 janvier 2012

Cet extrait de plan vous est communiqué  
par le centre des impôts fonciers  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
Branche de Saintes 4 Cours  
Gaulle 17106  
17108 SAINTES Cedex  
tel. 05/45/96/51/54 - fax 05/45/96/51/54  
plogr.170.saintes@dcpf.fr

cadastre.gov.fr

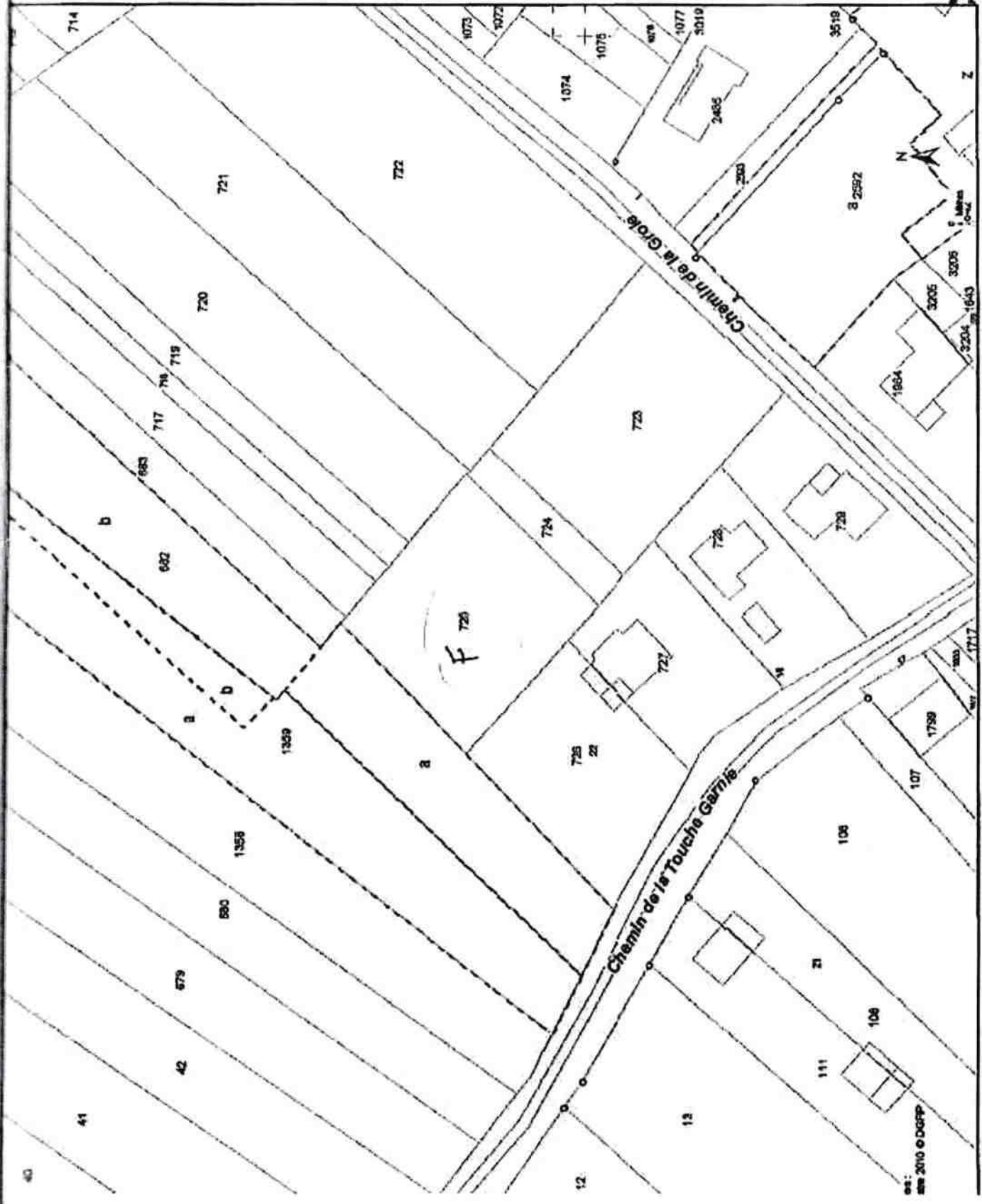


B

	Communes
	Plus
	Puits
	Cheminée
	Poutre
	Valein Pitlake
	Bâtiments Durs
	Bâtiments Légers
	Parcelles regroupées
	Parcelles

Impression : 09/07/2011  
Production Inaudible échelle 1/000

CG



CG  
2010 © DGF

SCI FIEF de la ROCHE  
5 bis Avenue des Platanes  
17200 ROYAN

Recommandé AR



Monsieur le Commissaire Enquêteur  
MAIRIE de BREUILLET  
17920 BREUILLET

PLU 2019 Commune Breuillet

Royan le 21 novembre 2019,

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous demandons de prendre en compte notre contestation sur la classification attribuée en zone N, naturelle non constructible, à nos parcelles situées au Fief de la Roche. Section D N°2995 (22194 M2) et N°1546 (723 M2)

Ces parcelles faisaient partie de terrains boisés constructibles que nous avons acquis en 1971.

Le bois du Fief de la Roche est maintenant largement urbanisé. La quasi-totalité des terrains situés de part et d'autre la route du Fief de la Roche sont construits et desservis par les réseaux et services collectifs (éclairage public, ramassage des ordures ménagères)

Des directives ont été données aux communes pour favoriser la densification des constructions à proximité des centres bourg et à l'intérieur ou en continuité de zones déjà urbanisées. Notre parcelle N° 2995 remplit ces deux conditions.

Nous disposons par ailleurs de 2 parcelles 1546-1544 pour créer une possible liaison directe vers la route du Montil et ainsi accéder au centre bourg sans passer par la route principale D 140 déjà très fréquentée.

Nous sommes persuadés qu'un aménagement paysagé pour des lots à construire sur des parcelles de 1500 à 2000 M2 (moins de 10 lots) pourrait se réaliser dans le respect de cet espace boisé. Les agences immobilières que nous avons interrogées, recherchent des biens de qualité alors que la majorité des offres se concentre sur de petits terrains.

J'espère que vous voudrez bien prendre en compte notre demande.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos salutations respectueuses.

Sylvie Martin-Eveline Donzier  
Co-Gérante SCT Fief de la Roche





F. Turquetty - Pariset  
- 12 rue Mondenard  
33000 - Bordeaux  
06 34 74 16 35

17/11/19 (55)

ou nom de l'indivision PARISSET

à la Mairie de Breuillet

Je vous remercie de bien vouloir remettre  
à M. le Commissaire Enquêteur (enquête  
publique pour le PLU) la lettre ci-jointe

Avec mes salutations les meilleures

Françoise Turquetty - Pariset  
\_\_\_\_\_



Division PARISSET

rue Mondenard  
33000 - Bordeaux

17/11/19

0634741635

propriétaire dans la commune  
de BREUILLET (17) des parcelles  
situées : route du Breuil  
et Fief de Théon.



946 - 947 - 948 - 949 - 950 - 954

objet : révision du plan de zonage

à M. le Commissaire Enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique, ouverte durant  
ce mois de novembre 2019, à propos du plan de zonage  
de la commune de Breuillet, nous présentons la  
requête suivante :

la classification en zone constructible de  
nos parcelles, indiquées ci-dessus, qui constituent  
un terrain de 6570 centiares, d'un seul tenant.

Remarques : - notre terrain se trouve le long d'une route  
déjà existante, asphaltée.

- les parcelles voisines (943 et 1541, 1532,  
1529, 1502, 906) sont déjà construites.

- édifier une maison sur notre terrain étoffer  
le hameau déjà constitué par les maisons  
voisines, pourvus d'eau et d'électricité.

Il est donc logique et légitime que **notre** terrain  
soit lui aussi constructible, classé en zone constructible.  
Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à  
notre requête et de la réponse que vous pourrez nous donner.

Pour l'indivision : Françoise Turquet - Pariset

[ Pariset : 121 rue Mondenard - 33000 - Bordeaux  
• 78 avenue Paul Doumer - 75116 - Paris ]

54

**enquetepubliqueplu**

---

**De:** François PÉROT <f.perot@wanadoo.fr>  
**Envoyé:** mardi 26 novembre 2019 10:49  
**À:** enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr  
**Cc:** mairie@breuillet-17.fr; Denis-Paul PEROT; Sophie PEROT; Bene  
**Objet:** Succession Pierre PEROT - Parcelles 62, rue du Montil  
**Pièces jointes:** Cr Maire\_Breuillet 01.pdf; Pièce jointe sans titre 00159.txt

Monsieur le Commissaire,

Suite à notre rencontre du 19 novembre au sujet des parcelles sises 62, rue du Montil, cadastrées: section D numéro: 807 & 1 511 superficie 1540 m2, je vous adresse, pour information, copie du courrier que je viens d'envoyer à Monsieur le Maire de BREUILLET.

Je vous souhaite bonne réception de ce document.

Cordialement

François PÉROT  
Représentant Denis-Paul, Sophie et Bénédicte PÉROT de la succession Pierre PÉROT



Objet :

Le 25 Novembre 2019

Parcelles Cadastrees :  
Sect. D N° : 807 & 1511  
Surf. : 5 140 m<sup>2</sup>  
62, route du Montil  
17920 BREUILLET  
Propriétaire :  
Succession P.PÉROT

A l'attention de :

M. Le Maire  
Mairie de BREUILLET  
28, rue du Centre  
17920 BREUILLET

Enquête Publique PLU (i)

Envoi en AR et Courriel  
[mairie@breuillet-17.fr](mailto:mairie@breuillet-17.fr)



Monsieur le Maire,

J'ai déjà évoqué avec vous, l'avenir des parcelles citées en objet à plusieurs reprises. Leur constructibilité était, comme vous le souhaitez, toujours d'actualité au précédent PLU, comme me l'avait confirmé l'inspecteur chargé de l'enquête public. Elles étaient en zone pavillonnaire ZUB.

Ce n'est pas le cas aujourd'hui au zonage du PLU(i), puisque nos parcelles sont classées en zone naturelle ZA de même que la centaine d'habitations où elles sont incluses. De ce fait, n'étant pas bâties elles deviennent une zone à risque pour les tiers. C'est une « Dent Creuse ».

J'ai donc rencontré le 19 novembre le commissaire enquêteur et lui ai fait part de notre requête de demande de changement de classement de zone ZA en zone UB ou AB. Je vous adresse une copie de cette demande qui résume la motivation.

Monsieur le Maire, je reste à croire que votre souhait de voir ces parcelles bâties est toujours d'actualité et sollicite votre aide à l'aboutissement de ma demande.

Je vous remercie d'avance de votre compréhension et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

François PÉROT  
Représentant Denis-Paul, Sophie et Bénédicte PÉROT  
de la succession Pierre PÉROT

P.J. : Copie demande remis le 19/11/2019 au commissaire enquêteur.

Copie : Monsieur l'Inspecteur de l'enquête publique du PLU(i) envoi en courriel  
[enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr](mailto:enquetepubliqueplu@breuillet-17.fr)

Parcelles Cadastrees : Section D Numéro : 807 & 1511 Superficie : 5 140 m<sup>2</sup>

Propriétaire : Succession Pierre PÉROT

Intervenant : François PÉROT, représentant Denis-Paul PÉROT son frère et Sophie et Bénédicte PÉROT ses sœurs.

Au dernier PLU ces parcelles étaient constructibles dans un voisinage non classé en Zone Naturelle, mais en zone UB

Elles sont maintenant dans une Zone Naturelle incluant la centaine de maisons individuelles voisines. Elles sont donc confinées au milieu d'une centaine de parcs habités et entretenus.

De facto, ces parcelles seront seules sans contrôle de la faune et de la flore, et deviendront une zone à risque, en particulier, pour le voisinage. Ces parcelles sont une dent creuse.

Nous ne pensons pas nécessaire, dans le cadre de cette enquête, de détailler la liste des risques de cette dent creuse qui ne saurait d'ailleurs être exhaustive.

Toutefois, conscients du danger, nous nous réservons le droit d'alerter les pouvoirs publics en temps utile et ne manquerons pas de rappeler l'utilité du principe de précaution.

Proposition :

La route du MONTIL qui nous dessert, est pourvue de tous les réseaux nécessaires à l'établissement de logements sur nos parcelles.

Le PLU (i) autorise des zones AU de faible superficie dans des zone UB.

Nous demandons que nos parcelles soient classées en zone UB comme précédemment ou en zone AU.

Ceci éviterait des nuisances à court ou long terme de parcelles insalubres, qui constituent cette dent creuse. Et de nouveaux raccordements aux réseaux abonderaient à l'équilibre financier d'établissement des réseaux déjà engagés.

RECUEIL  
5 8 NOV 2018  
Mairie de BREUILLET



ENQUETE PUBLIQUE : ANCIEN PLATEAU DES SPORTS

Je m'insurge et je suis contre la décision inscrite dans le PLU, de rendre constructible l'ancien plateau des sports, servant occasionnellement de parking ( cadastré )

Cet espace est l'un des derniers espaces libres appartenant à la collectivité.

Situé au centre de Breuillet, il a pour vocation de répondre à des projets futurs au profit du plus grand nombre.

Gageons que la future municipalité, élue en mars prochain, saura préserver ce bien communal pour répondre à une nécessité qui n'apparaît pas aujourd'hui, mais qui fera partie du développement harmonieux de notre commune.

Nos élus ne devraient pas perdre de vue cet objectif.

Breuillet, le 26 Novembre 2019  
/

Néje BONDOUX  
L'Chemin du Champ Joli  
17920 BREUILLET  
/

Arboretum

Je confirme la position de ce terrain qui a une autre affaire que de servir de terrain constructible

~~Arboretum~~

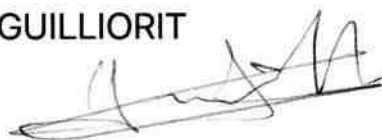
De : reidun assebakte@hotmail.fr  
Objet : L  
Date : 15 nov. 2019 à 19:48:42  
À : assebakte@hotmail.f

Guilliorit Pierre  
9,allée des petites grêles  
17920 Breuillet

A Monsieur Le Commissaire Enquêteur  
Breuillet le 15 Novembre 2019

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,  
Ayant regardé sur la carte du PLU de Breuillet approuvé le 25/06/2019, je me suis aperçu que mes parcelles en section E n° 3153 et n° 235 étaient considérées comme E\_B\_C "espace boisé classé".  
Vu cet état de fait, j'ai demandé à Monsieur Le Maire de venir constater sur le terrain qu'il n'y avait pas de boisement. Le Maire a considéré que mettre ces parcelles en E -B-C n'est pas justifié.  
Dans ces conditions, je vous remercie, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, de bien vouloir reconsidérer le zonage et de les remettre en zone UB non boisé.  
Je vous adresse, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.

Mme et Mr Pierre GUILLIORIT

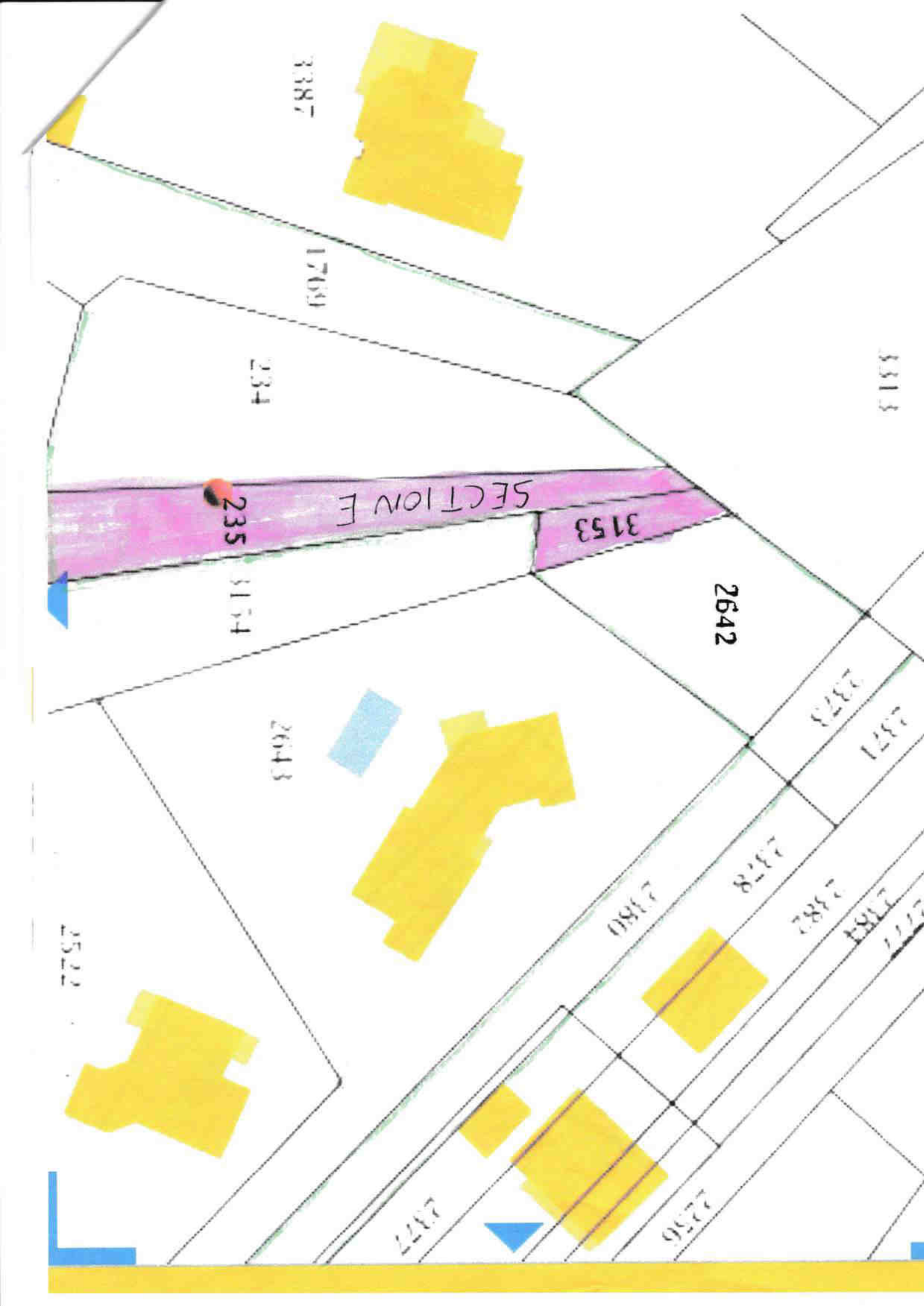


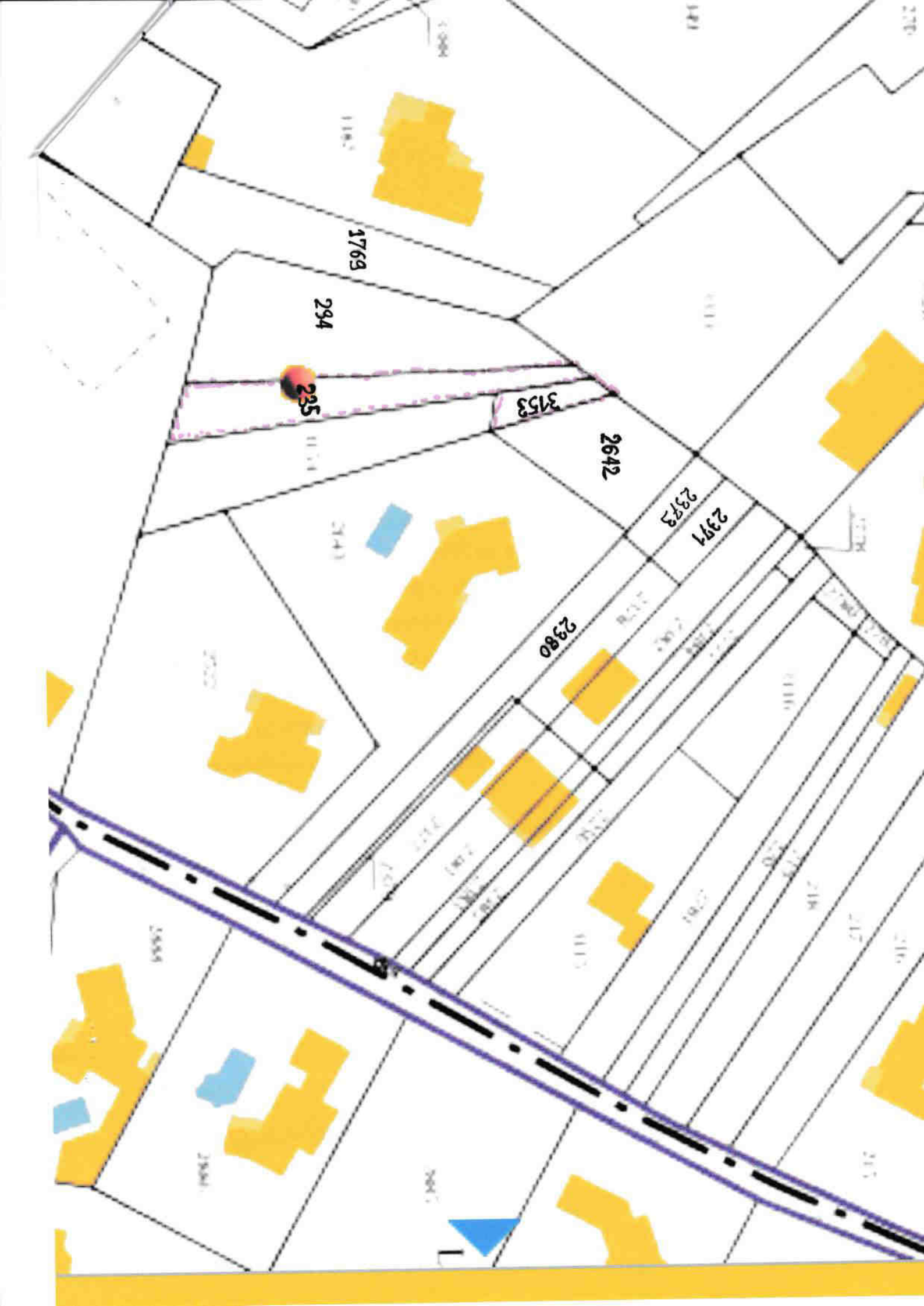
Pièces jointes:

3 plans cadastrale situant les parcelles concernées.

8







Jean AUBERT & Dominique, Bérénice  
4 Impasse du Prieuré  
17920 BREUILLET

Breuillet le 24 novembre 2019

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous avons déposé notre permis de construire en 1990.

Sur le plan initial le toit était trop pentu vis-à-vis du « style charentais »  
Nous avons essayé de trouver un terrain d'entente avec le responsable de l'urbanisme de l'époque et l'architecte des bâtiments de France, mais ceux-ci n'ont pas accepté les modifications du projet de 2/3 – 1/3 pour le toit, et nous avons donc été obligés de monter un étage supplémentaire sur l'ensemble de la maison (surcoût à la construction, plus superficie en partie inoccupée et imposable !).

Nous avons eu obligation également en toiture de mettre des tuiles (tiges de bottes) l'interdiction de baies vitrées coulissantes, l'interdiction de mur de clôture (uniquement des haies végétales) etc.  
De plus nous ne sommes pas rentrés en conflit concernant un recours des tiers : nous n'avions pas le droit à des ouvertures façade est (ni au rez-de-chaussée ni à l'étage) alors que l'impasse nous séparait de nos voisins.

Mais nous avons eu un réel coup de cœur pour Breuillet et en particulier pour ce secteur. Depuis 30 ans nous profitons de ce que nous étions venus chercher en arrivant auparavant de grosses métropoles à savoir : le calme, la nature, la faune et la flore et ce pour le bien-être de nos enfants.  
(et nous espérons y voir grandir aussi nos petits-enfants dans les mêmes conditions).

Nous sommes conscients du manque de logements sur le secteur mais le projet de PLU nous semble aberrant au vu des points cités ci-dessus.

Tout en sachant que nous avons payé plus cher pour la construction, plus d'impôts pour une maison de 300 m<sup>2</sup> qui ne correspondait pas aux besoins de notre foyer.  
Ce même bien sera dévalorisé de 30 % minimum si un lotissement de petites parcelles « 450 m<sup>2</sup> » accumulées (comme mentionnées dans le projet du PLU) plus logements collectifs (type Clos du prieuré) viennent s'édifier au pied de notre propriété (avec vue sur notre beau clocher du XIIe siècle).

Au fil des ans nous avons vu des changements au sein de Breuillet, « le chêne est tombé ainsi que le château d'eau, les cloches ne sonnent plus la nuit, des bâtiments municipaux existants sont à l'abandon...

Qu'en sera-t-il avec une urbanisation de masse au centre bourg de Breuillet ?

J'ai travaillé 52 ans pour avoir ce bien, nos enfants ont été à l'école à Breuillet et au centre aéré de Breuillet, ma femme s'est occupée pendant plusieurs années de la comptabilité du centre aéré, Nous fréquentons les clubs sportifs Breuilletons (je suis moi-même au bureau de Toniksport).  
Nous faisons nos courses chez Max, chez Reynald, chez les commerçants Breuilletons etc.

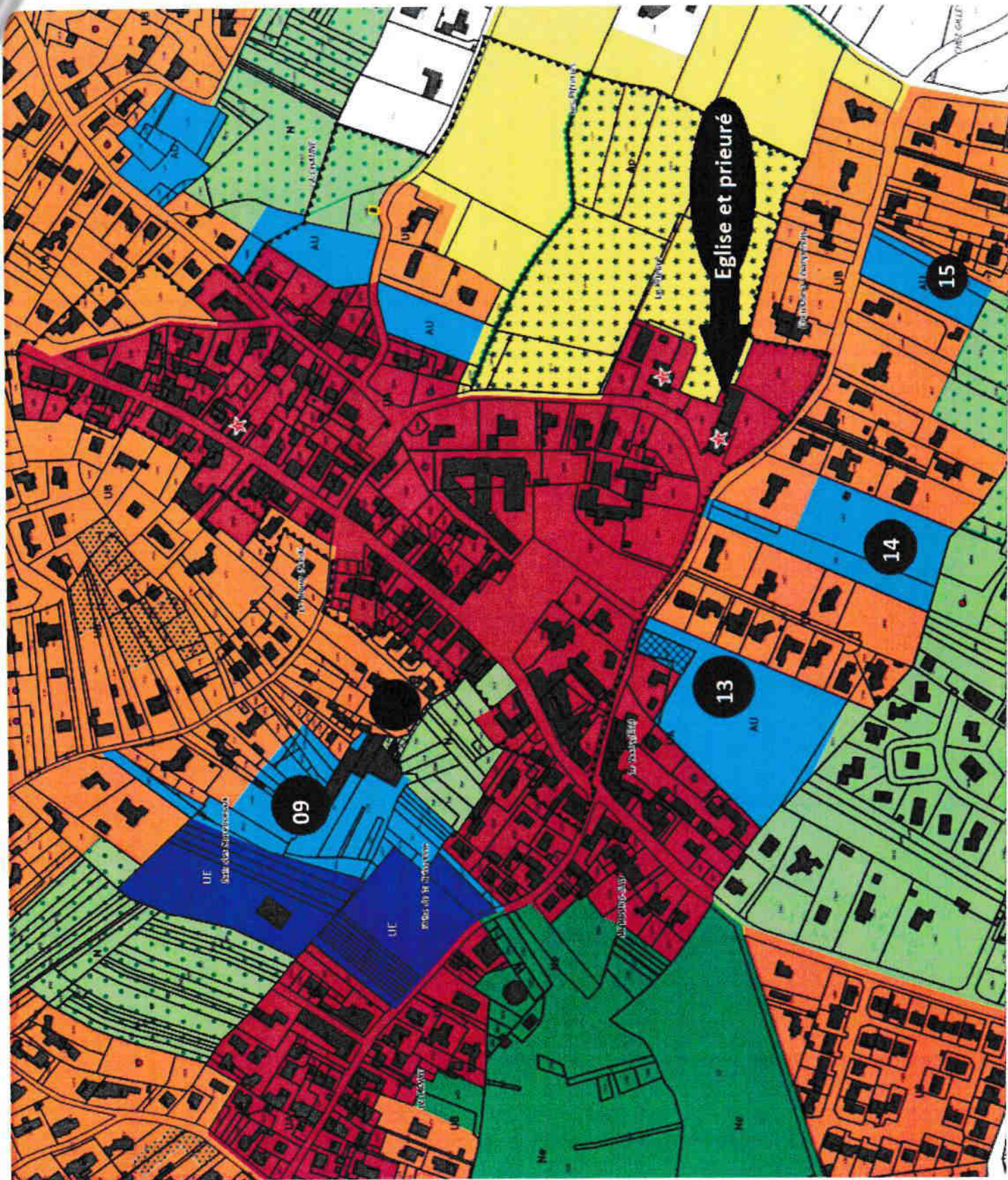
Notre fille a acheté une maison à Breuillet étant particulièrement attachée à notre village et en plus dans notre quartier (elle vous a même rencontré à l'époque au sujet du terrain « de la Madonne » jouxtant le prieuré).

Quand nous sommes arrivés en Charente-Maritime pour travailler à Royan, quand nos relations nous demandaient où nous habitions, à la réponse de Breuillet : « ah vous habitez le Neuilly de Royan ! ».  
Habiterons-nous bientôt à Épinay-sur-Seine (« 9-3 »).  
Je donne cet exemple car j'ai quitté Épinay-sur-Seine pour venir vivre ici !

Je vous remercie pour l'intérêt que vous porterez à ce courrier.  
Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes sentiments distingués et dévoués.

Jean AUBERT





## Extraits du PLU :

**UA ROUGE BATIMENT DE FRANCE** / Le style architectural et le cadre paysager qui s'y est développé sur plusieurs siècles bénéficie d'un caractère historique et patrimonial que le PLU s'emploie à préserver, à conforter et à valoriser./ Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**UB ORANGE : concernée par les Bâtiments de France** / Cette zone recouvre l'ensemble des extensions pavillonnaires des noyaux de bâti ancien classés en zone UA. / La zone UB présente dans certains secteurs une certaine mixité fonctionnelle et accueille à la fois des habitations et activités ne générant pas de nuisances pour les populations riveraines./ Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**A JAÛNE** Il s'agit d'étendues de la commune, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres (potentiel agronomique, biologique ou économique). Il convient de les protéger de l'urbanisation en raison du potentiel productif et représenté par les espaces qu'elles recouvrent : terres cultivables, prairies notamment. /Le secteur Ap intègre peu de constructions, ces dernières étant des constructions agricoles uniquement. La richesse de cette zone tient à la présence des creux de vallons autour du bourg de Breuillet et qui offrent des points de vue identitaires pour la commune.

**N VERT CLAIR** / Il s'agit d'une zone à protéger en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances. Elle concerne des sites naturels offrant des caractères assez différents, allant d'une sensibilité peu élevée à des sites d'un fort intérêt demandant une protection forte. Certains sont susceptibles d'accueillir des aménagements (existants ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel sans lui porter préjudice.

**Ne : VERT FONCE 2.12.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur insertion dans le site./ **8.6.** L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 150m<sup>2</sup>.

**AU BLEU CLAIR :** s'agit Il s'agit des zones à caractère agricole ou naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat (?!!) / Il s'agit avec ces opérations d'accueillir une population nouvelle, gage d'un renouvellement démographique, de permettre au bourg de renforcer sa centralité et de promouvoir une densité des opérations dans l'ensemble des villages.

Pour les zones AU n°9/13/14 et 15, les opérations d'aménagement comprendront un minimum de 75% de logements locatifs sociaux. / La hauteur absolue des constructions principales mesurée du sol à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 7.50 mètres.

**UE BLEU FONCE :** Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée accueille les équipements publics collectifs et bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.









(5d)

## SYNTHESE DE NOS OBJECTIONS CONCERNANT LE PROJET DE PLU de BREUILLET

-----

Document établi conjointement par :

- Mr et Mme Jean AUBERT (unité cadastrale section D n° 2435)
- Melle Bérénice AUBERT (unités cadastrales section D n° 1289 & 1290)
- Mr et Mme Henri RIEBER (unité cadastrale section D n° 2438)
- Mr et Mme Philippe GAUVIN (unité cadastrale section D n° 1743)

### 1) Objections d'ordre général

- « *L'image verte de la commune est fondamentale et à préserver (page 17 du Rapport de Présentation – Tome 1)*  
« *Valoriser son image de commune verte* » (page 13 du PADD)  
« *Préserver les poumons verts des parcelles habitées dans le bourg de Breuillet* » (page 22 du PADD)

**Or, on supprime de nombreux espaces verts**, dont 3 dans la même zone, et par conséquent une certaine faune (écureuils, oiseaux huppés) qui existe actuellement.

- *Points à améliorer sur la commune : « la circulation dense et parfois dangereuse au niveau de la rue du Centre » (page 17 du Rapport de Présentation – Tome 1)*

**305 nouveaux logements** sur 10 ans (30 logements par an) vont **accroître les risques au niveau de la circulation rue du Centre**, non seulement automobile, mais également piétonne (trottoirs trop étroits pour accueillir poussettes ou déambulateurs).

- « *La population de Breuillet ayant doublé en l'espace de 30 ans* », ... « *elle est devenue banlieue résidentielle* » (page 10 du PADD)

Une densité de population trop importante et un coefficient d'occupation des sols excessif dans le bourg vont **compromettre cette image de banlieue résidentielle**.

La commune sera moins attractive pour des **retraités ou des cadres moyens aux revenus suffisants pour faire vivre les commerces locaux**. Par ailleurs, les **structures** actuelles (écoles, médecins, crèches) sont-elles **suffisantes** pour accueillir **au minimum 20 % de population supplémentaire ?**

Une croissance excessive peut générer des **problèmes de coexistence et d'intégration** si elle n'est pas préparée et maîtrisée.

- Le PLU est **soumis au Schéma de Cohérence Territoriale de la CARA**, lequel est actuellement en cours de révision. Cette révision peut-elle remettre en cause certains points du PLU ?

## 2) Objection concernant les secteurs de l'Arboretum (13), de l'Eglise (14) et du Prieuré (15)

- « Limiter la création de nouveaux débouchés sur les routes départementales et sur toutes les portions de voies présentant un risque pour la sécurité des usagers » (page 17 du PADD)

Ces 3 secteurs (13, 14 et 15) obligent à créer **3 nouveaux axes débouchant sur la route du Montil et la route de l'Eglise**, dans le même axe, déjà très passager et souvent à des vitesses excessives. L'un de ces secteurs (14) **déboucherait d'ailleurs pratiquement dans un rond-point.**

Il faut considérer que 51 logements (29 + 15 + 7) seront desservis par **ces trois axes**, soit un nombre considérable de véhicules (automobiles ou cycles).

## 3) Objections concernant plus particulièrement le secteur de l'Eglise (14)

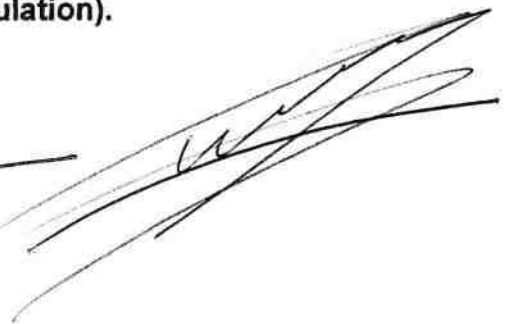
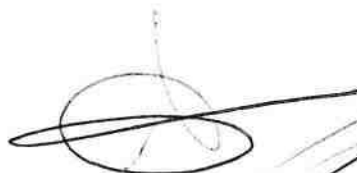
- « Le secteur de l'Eglise se situe... entre deux lotissements » (page 57 de l'OAP)

**Nous contestons le terme de « lotissements »** : les terrains de 1000 m<sup>2</sup> ne sont pas issus de la division d'un même terrain et n'ont pas été construits à la même époque.

- Le secteur est maintenant en dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques depuis 2012, alors que **nos maisons se trouvaient auparavant dans le périmètre protégé des Bâtiments de France de 500 m autour de l'Eglise Saint-Vivien. Chacune d'elles a pourtant vue sur cette Eglise et son Presbytère « à moins de 100 m ». Pour quelle raison cette modification ?**
- « Son urbanisation devra s'inscrire en cohérence avec la proximité de ce patrimoine » (page 57 de l'OAP)

Peut-on construire **du logement social en visibilité de ce patrimoine ?**  
Quelles sont les contraintes ?

**En conclusion, nous souhaitons que le bourg de Breuillet, où il fait encore bon vivre, ne devienne pas une banlieue urbaine avec toutes ses nuisances (bruit, pollution, conflits liés à la trop grande densité de population).**



## Extraits du PLU :

**UA ROUGE BATIMENT DE FRANCE** / Le style architectural et le cadre paysager qui s'y est développé sur plusieurs siècles bénéficie d'un caractère historique et patrimonial que le PLU s'emploie à préserver, à conforter et à valoriser./ Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**UB ORANGE** concerner par les Bâtiments de France / Cette zone recouvre l'ensemble des extensions pavillonnaires des noyaux de bâti ancien classés en ZU UA. / La zone UB présente dans certains secteurs une certaine mixité fonctionnelle et accueille à la fois des habitations et activités ne générant pas de nuisances pour les populations riveraines./ Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Zone agricole** Il s'agit d'étendues de la commune, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres (potentiel agronomique, biologique ou économique), convient de les protéger de l'urbanisation en raison du potentiel productif et représenté par les espaces qu'elles recouvrent : terres cultivables, prairies notamment. Le secteur Ap intègre peu de constructions, ces dernières étant des constructions agricoles uniquement. La richesse de cette zone tient à la présence des creux de vallons autour du bourg de Breuillet et qui offrent des points de vue identitaires pour la commune.

**Zone naturelle** / Il s'agit d'une zone à protéger en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.

Elle concerne des sites naturels offrant des caractères assez différents, allant d'une sensibilité peu élevée à des sites d'un fort intérêt demandant une protection forte. Certains sont susceptibles d'accueillir des aménagements (existants ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel sans lui porter préjudice.

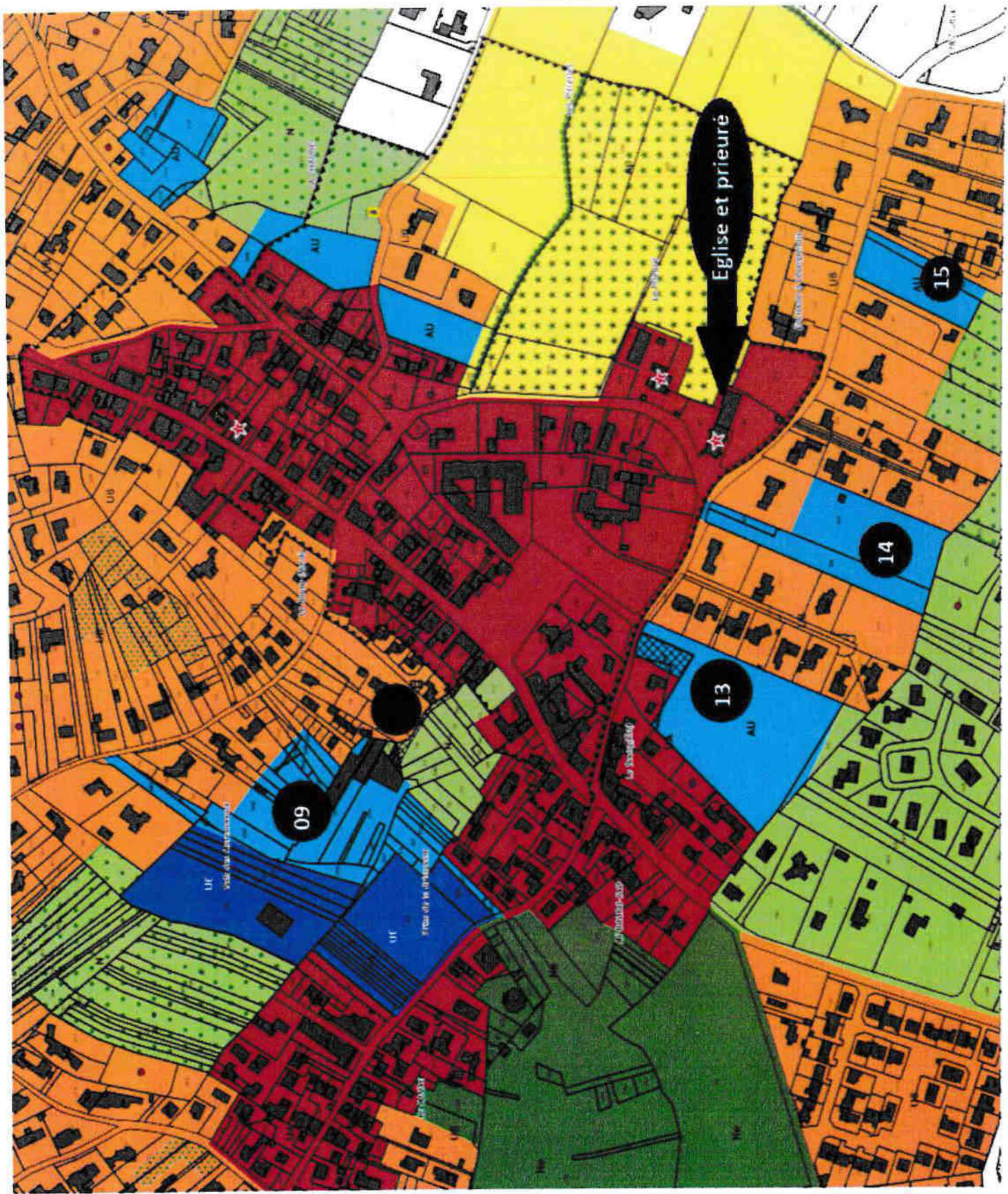
**Ne : VERT FONCE 2.12.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur insertion dans le site./ **8.6.** L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 150m<sup>2</sup>.

**AU BLEU CLAIR** s'agit Il s'agit des zones à caractère agricole ou naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat (?!!!) / Il s'agit de zones destinées à accueillir une population nouvelle, gage d'un renouvellement démographique, de permettre au bourg de renforcer sa centralité et de promouvoir une densité des opérations dans l'ensemble des villages.

Pour les zones AU n°9/13/14 et 15, les opérations d'aménagement comprendront un minimum de 75% de logements locatifs sociaux. / La hauteur absolue des constructions principales mesurée du sol à l'épave du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 7.50 mètres.

**UE BLEU FONCE** : Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée accueille les équipements publics collectifs et bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.



14

**Localisation**



**Présentation du secteur, objectifs et justification des choix**

Le secteur de l'église se situe à proximité du centre bourg, au sud de la route de l'Eglise, entre deux lotissements.

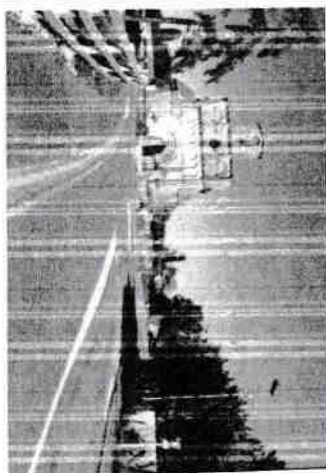
Constitué d'une grande prairie et d'un fond de jardin, il a été identifié parmi les secteurs présentant un potentiel de densification à maîtriser à travers une OAP sectorielle, afin de garantir la compatibilité du projet avec les objectifs de production de logement et de préservation du cadre de vie fixés par le PADD.

Bien qu'étant situé en dehors du périmètre de protection des Monument Historiques, son urbanisation devra s'inscrire en cohérence avec la proximité de ce patrimoine.

**Classement (règlement graphique)**

**Superficie :**

**Phot**



**Desserte et accès**

Le secteur est accessible depuis la route de l'Eglise.

**Topographie et gestion des EP**

Le terrain présente une légère déclivité naturelle vers le Sud.

L'urbanisation de ce secteur devra respecter les prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

*Unles architectes des propriétaires ayant établi ce dossier, impactés par le secteur AU14.*

Localisation



Présentation du secteur, objectifs et justification des choix

Le secteur du Prieuré se situe à proximité du centre bourg, au sud de la route de l'Eglise, entre deux secteurs urbanisés.

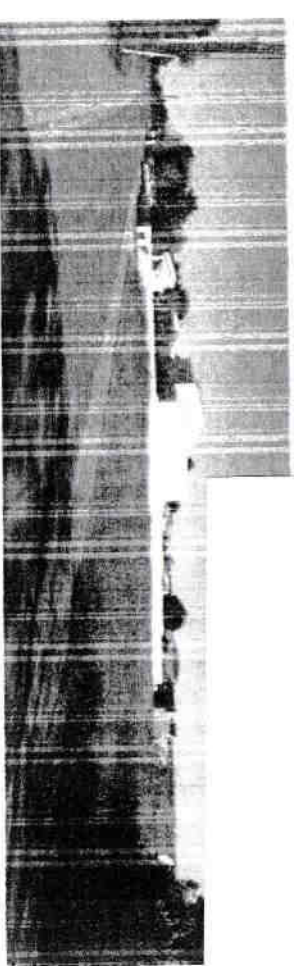
En raison de sa localisation stratégique, il a été identifié parmi les secteurs présentant un potentiel de densification à maîtriser à travers une OAP sectorielle, afin de garantir la compatibilité du projet avec les objectifs de production de logement et de préservation du cadre de vie fixés par le PADD.

Bien qu'étant situé en dehors du périmètre de protection des Monument Historiques, son urbanisation devra s'inscrire en cohérence avec la proximité de ce patrimoine.

Classement (règlement graphique)

Superficie :

Photo



Desserte et accès

La parcelle est aujourd'hui accessible depuis la route de l'Eglise et desservie en profondeur par une voie privée.

Topographie et gestion des EP

Le terrain présente une légère déclivité naturelle vers le Sud.

L'urbanisation de ce secteur devra respecter les prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

*unles cadastres des propriétaires ayant établi ce dossier, impactés par le secteur AU14 et AU15*



Impasse du Prieur

Église Saint-Vivien

SECTEUR AU 14

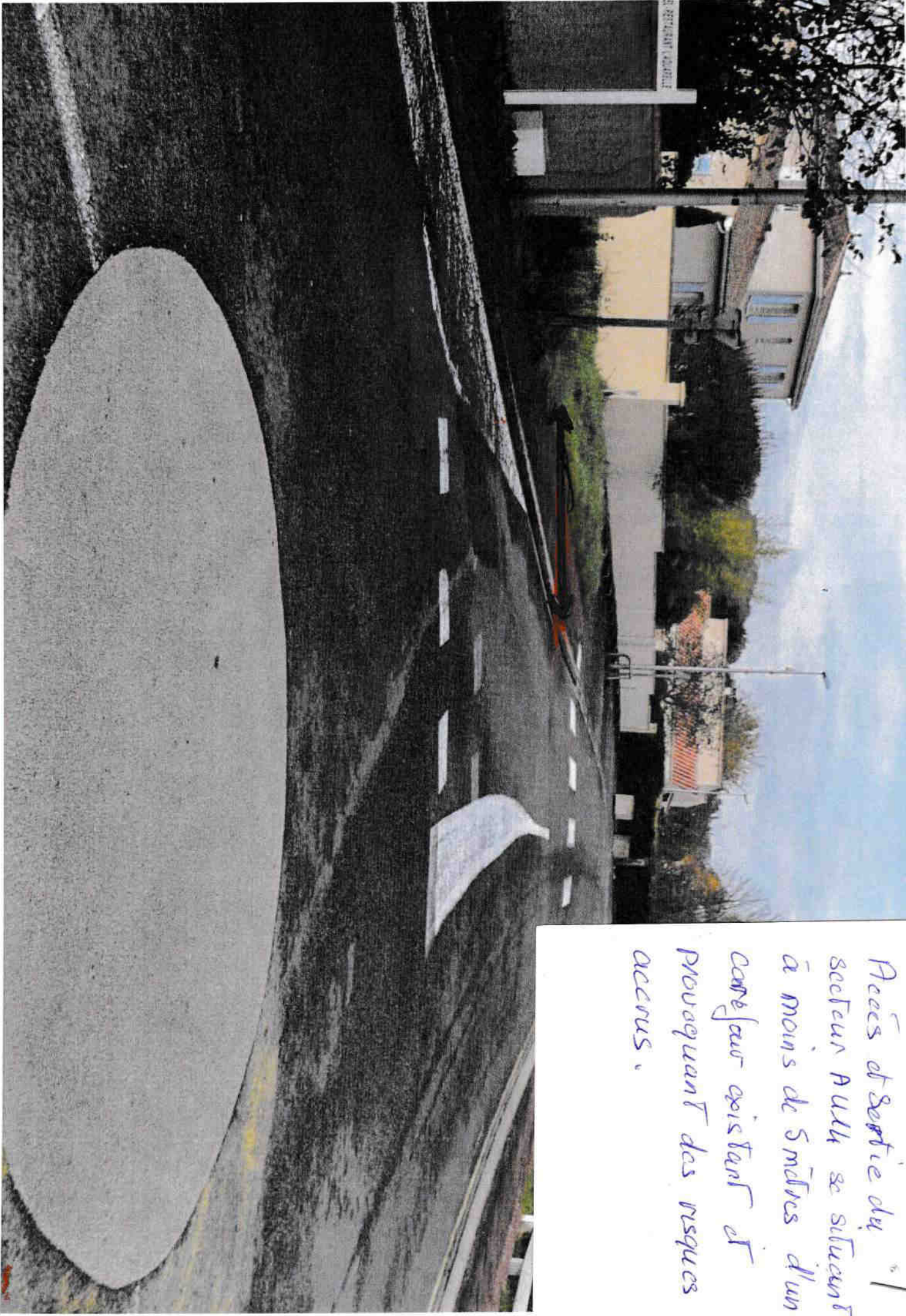
Secteur Au 14 se situant à proximité immédiate et en vis à vis de l'église S<sup>t</sup> Vivien (classée patrimoine protégé)

Accès et sortie au secteur Au 14 se situant à proximité d'un carrefour existant et provoquant des risques acc

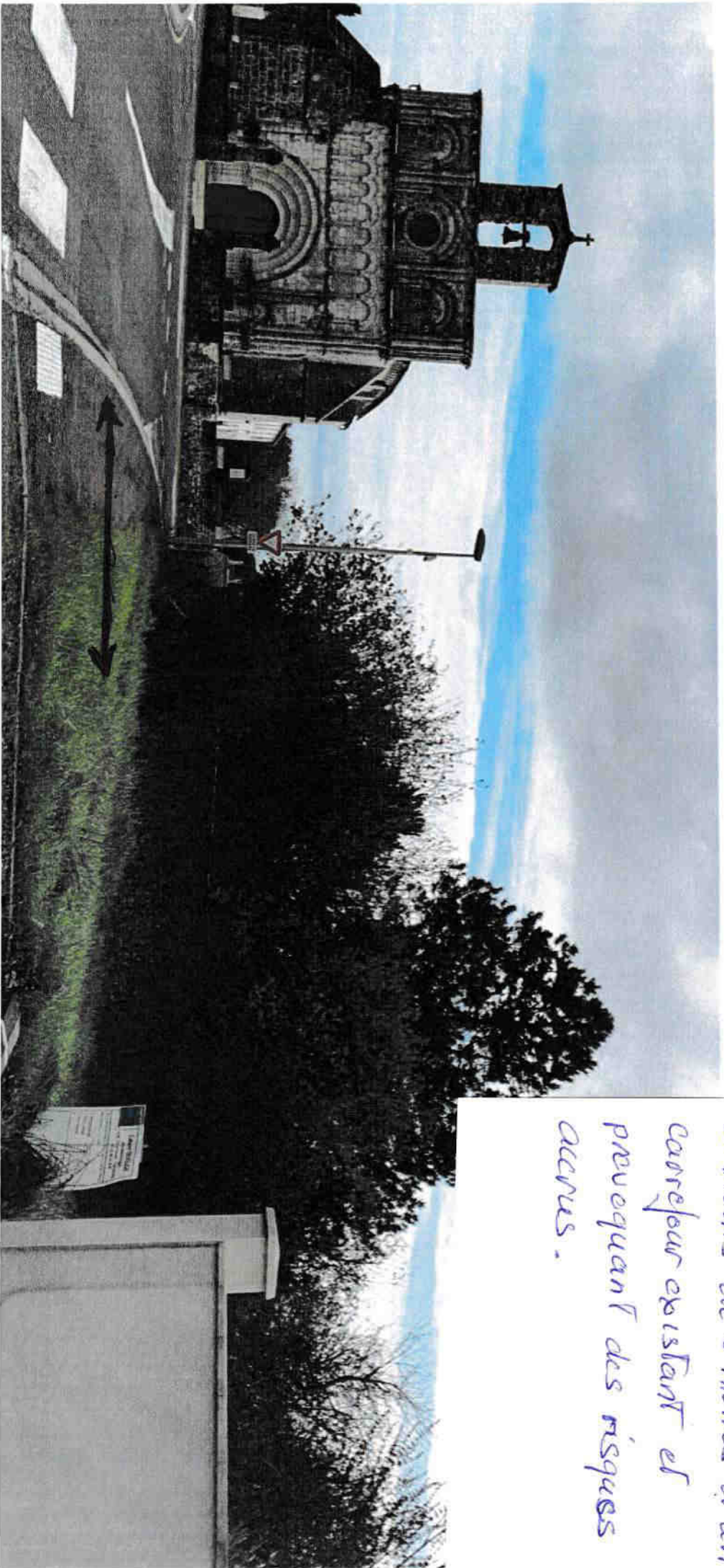


2D

Accès et sortie du  
secteur Aully se situent  
à moins de 5 mètres d'un  
carrefour existant et  
provoquant des risques  
accrus.



Accès et sortie du  
secteur Aullh se situant  
à moins de 5 mètres d'un  
carrefour existant et  
prévoyant des risques  
accrus.



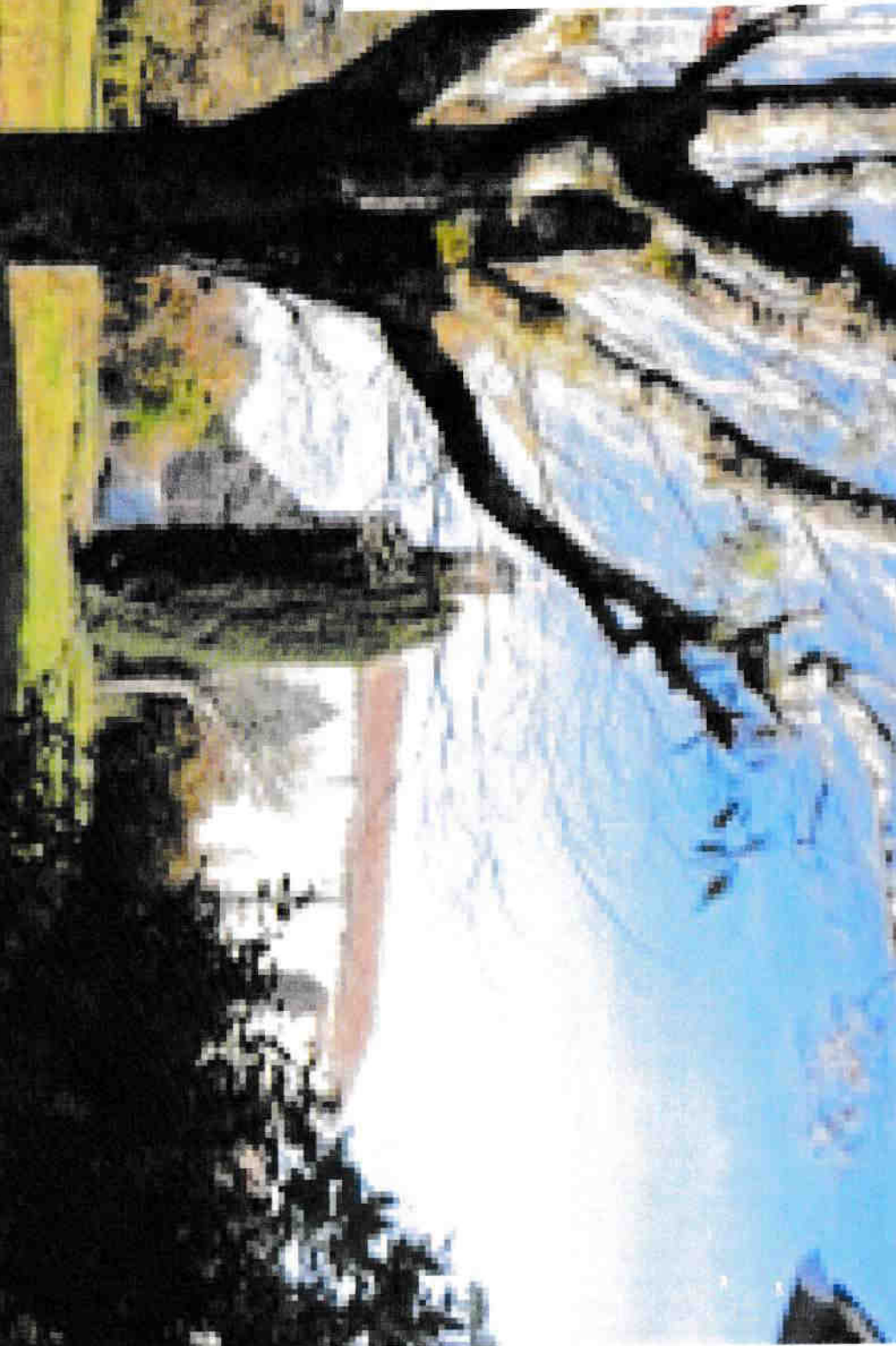
scieur n° 14  
Côté gauche de la prise d'eau)  
en vis à vis avec l'église  
St Vivien, classée par  
les bâtiments de France  
en patrimoine protégé.



Prise de vue depuis le  
secteur AULH en vis à vis  
avec l'église St Vivien  
classé en patrimoine  
protégé par les bâtiments  
de France.



Prise de vue depuis le  
secteur Auth en vis à  
vis avec l'église St Vivien  
classée en patrimoine  
protégé par les bâtiments  
de France -



1  
Micheline et André LAGACHE  
71C, route du Montil  
17920 BREUILLET  
Tel : 07 86 13 17 46  
[anlagache@wanadoo.fr](mailto:anlagache@wanadoo.fr)

(49)  
Mail adressé aux 23 élus  
plusieurs mails précédents également  
expédiés aux 23 élus et à la CARA,  
au Préfet et sous-Préfets et au député.

Breuillet, le 26 JUILLET 2019

Madame, Monsieur,

Tout d'abord, nous nous étonnons du manque de réponse officielle de votre part, hormis de quelques élus compatissants..

Après avoir informé les élus régionaux :

Mr QUENTIN a demandé le 16.04.19 à Mr le Maire, J. LYS, son sentiment sur cette affaire délicate, quelle est sa réponse ?

Mr JACQUEL (CARA) nous indique par son mail du 22.05.19 qu'il ne voit pas vraiment quel recours nous pourrions désormais envisager suite aux décisions de justice.

Les deux décisions de justice se sont appuyées sur la conformité du permis de construire accordée par la mairie avec un talutage qui relève du subterfuge, conformité pour laquelle, nous attendons toujours et encore des explications, ainsi que par l'intervention de l'expert, qui mérite également des commentaires.

Nous souhaiterions avoir des réponses (que nous attendons toujours depuis 5 ans) concernant cette situation injuste et préjudiciable pour la sauvegarde de notre vie privée et le respect des règles de l'urbanisme.

1. **POURQUOI** le Maire, J. LYS, a-t-il autorisé un talutage et attesté la conformité des travaux le 23.11.15 ?
2. **POURQUOI** la façade nord est-elle à 6 m, car impossible de taluter du fait de la baie vitrée du sous-sol qui se révèle être un rez de jardin (contrairement à la mention sous-sol inscrite au permis de construire) ?
3. **POURQUOI** la Mairie a-t-elle constaté le 23.11.15, le non respect du permis de construire par un procès verbal d'infraction, sans avoir dressé un arrêté municipal ?
4. **POURQUOI** le Maire, J. LYS, a déclaré : " si la construction apporte quelques nuisances au voisinage (vue plongeante notamment), il convient d'envisager des solutions techniques pouvant y remédier ? Nous attendons toujours les solutions .... M. le Maire accepterait-il une vue plongeante dans sa propriété et qui d'ailleurs pourrait tolérer une telle situation ?
5. **POURQUOI** le 19.09.15, l'expert judiciaire n'avait de cesse de donner raison aux voisins et à leur avocat en mesurant uniquement la façade ouest avec un mètre de couturière sans mesurer la façade nord, qui elle même est toujours à 6 m ? Que dire des photos prises par cet expert sur la vue plongeante de nos voisins sur notre chambre et bureau ainsi que notre jardin et piscine et non incluses dans son rapport... alors même que l'huissier diligenté par nos soins a souligné le 3.04.15 ces malfaçons.
6. **POURQUOI** le Maire, J. LYS m'a déclaré qu'il aurait du prendre un arrêté municipal sans rien faire pour autant ?
7. **POURQUOI** pour un sous-sol demandé et accordé par le permis de construire, les fondations ne sont que de 30 cm ?

8. **POURQUOI** pendant les travaux, le constructeur m'a déclaré « vous savez, 1 m de plus ou de moins... »

8. **POURQUOI** les règles d'urbanisme ne sont pas respectées et pourquoi les services municipaux et responsables ne se déplacent pas avant de délivrer un permis de construire ?

9. **POURQUOI** ni le Maire, J. LYS et les élus ne sont intervenus et ne se sont déplacés pour constater sur place les incidences de notre manque de vie privée et d'intimité et ceci hormis quelques élus de façon non officielle? N'avons-nous pas les mêmes droits au respect ?

→ 10. **POURQUOI**, suite à notre mail du 21.02.19 adressé à tous les élus, notre dossier n'a pas été traité dans les questions diverses du Conseil Municipal du 10.0419 ?

11. **POURQUOI** nos voisins, qui ont mis leur maison en vente depuis près d'un an, annoncent 214 m2 habitables au lieu de 139,10 m2 accordés par le permis de construire

- et en rez de jardin une surface de 70 m2 aménageable en appartement de 3 pièces déclarée en sous sol

- et 88 m2 déclarés en vide sanitaire pouvant servir de cave, salle de jeux et un terrain piscinable à l'abri des regards ...

12. **POURQUOI** n'avons nous pas aussi le droit, à un terrain et une piscine, à l'abri des regards ?

13. **POURQUOI** la Mairie n'intervient pas dans cette situation où les informations communiquées par l'annonce immobilière ne sont pas en conformité avec le permis de construire accordé ?

14. **POURQUOI** la conformité accordée de façon injuste et illégale par le Maire, J. LYS avec toutes ses incidences a permis ces deux jugements ?

15. **POURQUOI** le maire, J. LYS, a favorisé de façon manifeste ces personnes au mépris des règles d'urbanisme et ce à notre grand détriment ?

Que pouvons nous faire pour faire valoir nos droits et le respect de notre vie privée ?

Y-a-t-il des solutions techniques proposées par le Maire, J. LYS, et à qui incombent-elles et quand vont-elles intervenir ?

Cela fait bientôt 5 ans que nous attendons des réponses et des solutions, combien faudra-t-il encore attendre pour que les règles soient respectées ?

Nous avons proposé à toutes les personnes responsables de venir voir sur place, la réalité est-elle si difficile à constater ?

Notre maison représente une part non négligeable de notre patrimoine qui se trouve minorée de par cette situation.

Nous nous adressons à vous, pour que des solutions soient trouvées et que le bon sens l'emporte et qu'enfin nous profitions comme tous d'une vie normale.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

André LAGACHE

Fait le  
8.10.19  
par M. L. L.

A. C.

(48)

Mme Auger Véronique

Breuillet le 20 novembre 2019

10, route de l'église

17920- Breuillet

Objet : Plan Local d'urbanisme (zone13)

à Monsieur le Commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Suite à ma visite et après consultation du plan Local d'urbanisme, je me permets de faire les remarques suivantes sur la zone 13, proche de mon habitation.

1) Je voudrais rappeler que lors de la construction de ma maison en 2000, nous étions considérés comme faisant partie du périmètre de l'église (ce qui semblait logique au regard de la proximité de mon terrain) et qu'à ce titre les bâtiments de France nous ont imposé des règles de construction à respecter. J'espère que la cohérence de construction sera maintenue au regard de l'existant sur la zone 13 nous jouxtant (exemple : hauteur maximum de 7,50m).

2) L'école située à proximité utilise la partie stabilisée qui leur permet de pratiquer des activités sportives (la cour de récréation, trop petite ne permettant pas cela). Si la commune veut que son école perdure et que de jeunes familles s'installent sur la commune, il est nécessaire d'avoir des infrastructures correctes et proches de ses locaux.

3) L'église de Breuillet est classée et est le seul édifice ancien de notre patrimoine culturel : de ce fait son secteur devrait être embelli en réalisant des aménagements pour la mettre davantage en valeur.

4) Le centre-ville ne dispose d'aucun espace vert digne de ce nom alors que nous sommes une commune de moins de 3000 habitants et que le cadre de vie de Breuillet a attiré nombre de personnes grâce à son boisement qui disparaît de plus en plus (nouvelles constructions qui détruisent de nombreux arbres). Aucun endroit type square n'a été aménagé dans le centre de Breuillet et l'arborétum (zone 13), même mal organisé n'en constitue pas moins le seul élément naturel du centre.

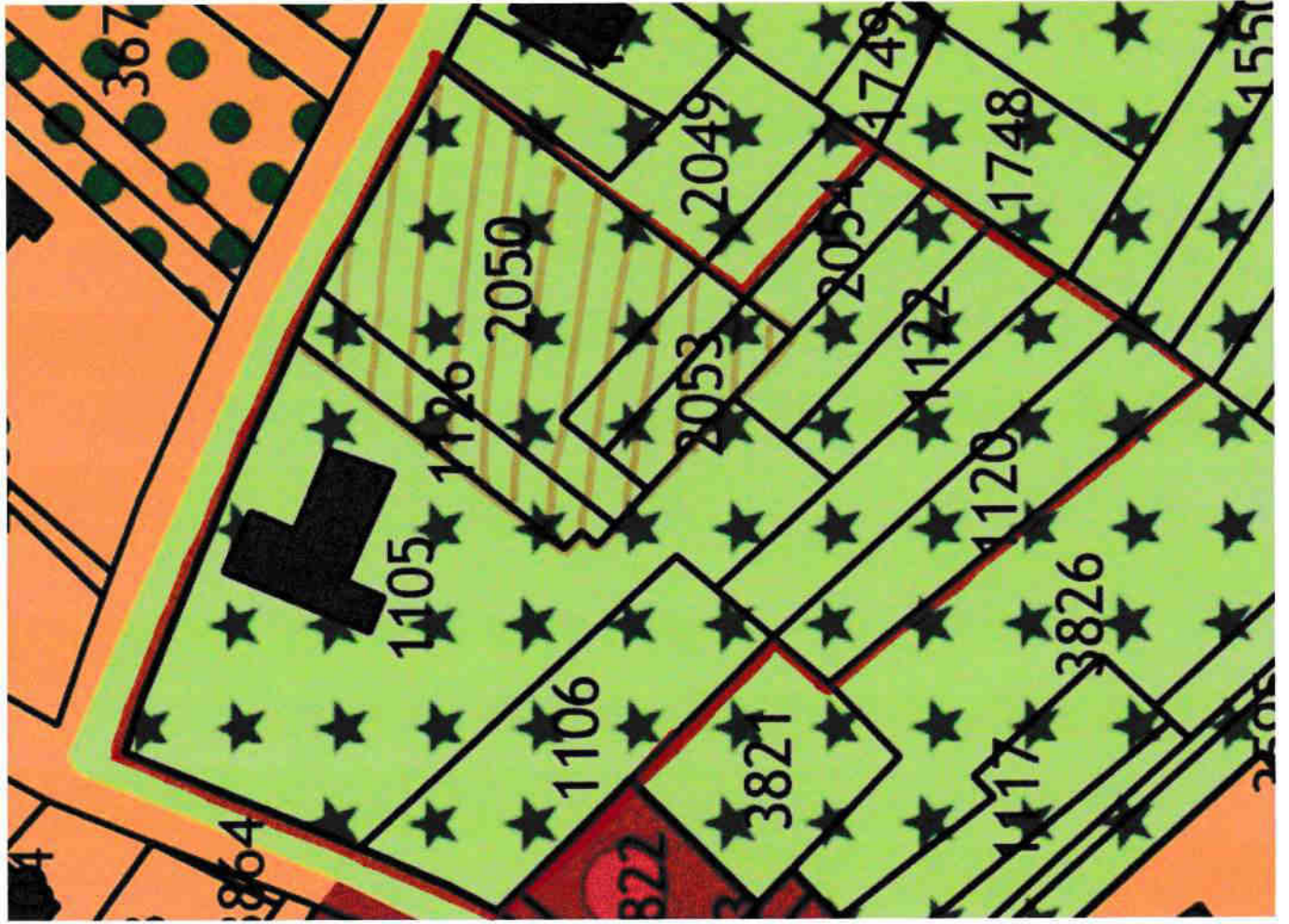
5) La nécessité de logements sociaux ou aidés est réelle. Nous parlons actuellement de mixité sociale ce qui permet une vie harmonieuse sur un territoire mais programmer 75% de logements de même type sur une seule zone ne semble pas respecter cet équilibre. 25 à 50 % serait plus réaliste sachant que le secteur 13 jouxte les 17 logements sociaux déjà construits (clos du Prieuré). La loi demande qu'un certain nombre de logements sociaux soient construits dans les nouveaux lotissements : qu'en est-il du lotissement du Vinet et celui du Montil tous deux réalisés très récemment ou encore en cours de construction ? (Voici deux exemples mais peut-être y en a-t-il d'autres sur Breuillet ?

En conclusion nous espérons qu'un joli espace convivial sera aménagé zone 13 pour l'arrivée de nouveaux habitants afin de conserver ce cadre de vie que nous aimons tous à Breuillet.

En espérant, Monsieur le Commissaire enquêteur, que mes arguments auront retenu votre attention, je vous prie de croire à l'expression de mes salutations distinguées.

Mme Auger

Zone Sud



Monsieur et Madame ESTEVE Guy

61, route du Billéau

17920 BREVILLET

Tel 05.46.22.74-11

Propriété placée en Zone N alors que le long de la route du Billéau (y compris la RD 242) tout est construit ou en voie de construction.

Demandant que les parcelles 1126, 2050 et 2053 soient

placées en zone constructible (Zone UB)

(en zone constructible, voir le précédent P.O.S.)

**Monsieur Marc Pages**  
77 Bd du Montparnasse  
75006 Paris

**A l'attention de Monsieur  
le Commissaire Enquêteur  
Hotel de Ville de Breuillet**  
28 rue du Centre  
17920 Breuillet

Paris, le 26 novembre 2019

***Remise en main propre le 26 novembre 2019***

**Objet** : Observations sur le projet de plan local d'urbanisme de Breuillet

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'interviens auprès de vous en ma qualité de propriétaire de trois parcelles cadastrées E n° 571, 572 et 573, situées 62 route de Guillaumine, à BREUILLET (17920).

Afin de réglementer l'occupation et l'utilisation du sol sur le territoire de la commune de Breuillet, le conseil municipal a décidé de procéder à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre de cette procédure, et par délibération du 22 juin 2017, il a arrêté le projet du nouveau PLU : ce projet a été soumis à enquête publique du 23 octobre au 24 novembre 2017 inclus.

Consécutivement à l'avis des personnes publiques associées, le conseil municipal a été contraint de devoir arrêter un nouveau PLU afin d'intégrer ces avis, qui remettaient en cause le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le nouveau projet de PLU a été arrêté le 26 juin 2019, et le dossier est désormais soumis à enquête publique.

Lors du déroulement de l'enquête publique portant sur la première version du projet de PLU, j'avais pu constater non seulement que le futur PLU prévoyait le classement de cette zone en espace boisé classé, mais en outre que les trois parcelles dont je suis propriétaire basculaient en zone N, naturelle, alors qu'elles étaient pourtant jusqu'ici classées en zone UB comme les parcelles alentours.

**Monsieur Marc Pages**  
77 Bd du Montparnasse  
75006 Paris

**A l'attention de Monsieur  
le Commissaire Enquêteur  
Hotel de Ville de Breuillet**  
28 rue du Centre  
17920 Breuillet

Paris, le 26 novembre 2019

***Remise en main propre le 26 novembre 2019***

**Objet** : Observations sur le projet de plan local d'urbanisme de Breuillet

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'interviens auprès de vous en ma qualité de propriétaire de trois parcelles cadastrées E n° 571, 572 et 573, situées 62 route de Guillaumine, à BREUILLET (17920).

Afin de réglementer l'occupation et l'utilisation du sol sur le territoire de la commune de Breuillet, le conseil municipal a décidé de procéder à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre de cette procédure, et par délibération du 22 juin 2017, il a arrêté le projet du nouveau PLU : ce projet a été soumis à enquête publique du 23 octobre au 24 novembre 2017 inclus.

Consécutivement à l'avis des personnes publiques associées, le conseil municipal a été contraint de devoir arrêter un nouveau PLU afin d'intégrer ces avis, qui remettaient en cause le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le nouveau projet de PLU a été arrêté le 26 juin 2019, et le dossier est désormais soumis à enquête publique.

Lors du déroulement de l'enquête publique portant sur la première version du projet de PLU, j'avais pu constater non seulement que le futur PLU prévoyait le classement de cette zone en espace boisé classé, mais en outre que les trois parcelles dont je suis propriétaire basculaient en zone N, naturelle, alors qu'elles étaient pourtant jusqu'ici classées en zone UB comme les parcelles alentours.

Je m'en suis ouvert à l'époque auprès du commissaire enquêteur, ainsi qu'auprès du maire de Breuillet, les alertant tous deux sur le fait que la modification des dispositions réglementaires d'urbanisme applicables à ces parcelles a pour conséquence de faire basculer ce terrain en zone inconstructible, m'empêchant d'y envisager le moindre projet de construction, et anéantissant sa valeur.

Néanmoins, je constate aujourd'hui que nonobstant un nouveau travail sur le projet de plan local d'urbanisme, ce nouveau projet maintient à l'identique le projet de zonage, et classe de nouveau ces parcelles en zone N, et en espace boisé classé, et ce sans aucune explication.

Pourtant, force est de constater que de nombreuses constructions sont déjà implantées sur des parcelles voisines de ma propriété.



En effet, des constructions sont présentes sur les parcelles cadastrées OE n° 2398, 2321, 2323, 2493, 2494, 926, 2399, 923, 3121, 3122, 918, 922, 2893, 2597, 2596, 2480... et une telle implantation ne contrevient en rien à l'environnement ou aux paysages environnants : une construction supplémentaire, pour autant naturellement qu'elle demeure mesurée, ce qui peut parfaitement être prévu dans le règlement applicable à la zone, ne porterait donc pas atteinte au caractère diffus de l'urbanisation de cette zone.

De surcroît, cette enclave « verte » à proximité immédiate du centre-ville de Breuillet et face à un quartier pavillonnaire manque totalement de cohérence.

Ces parcelles se trouvent en effet déjà toutes équipées et desservies par les réseaux divers (eau, électricité, assainissement, ...) et sont cernées de toutes part par des habitations, parfois même très récentes, le plus souvent agrémentées de piscines.

Quant au caractère boisé de la zone, il repose sur des constatations erronées : en effet, la vue aérienne de ce site est trompeuse, puisque en réalité, nonobstant la présence de quelques arbres de haute tige, les parcelles sont surtout couvertes de taillis et de buissons sans intérêt floristique ou faunistique.

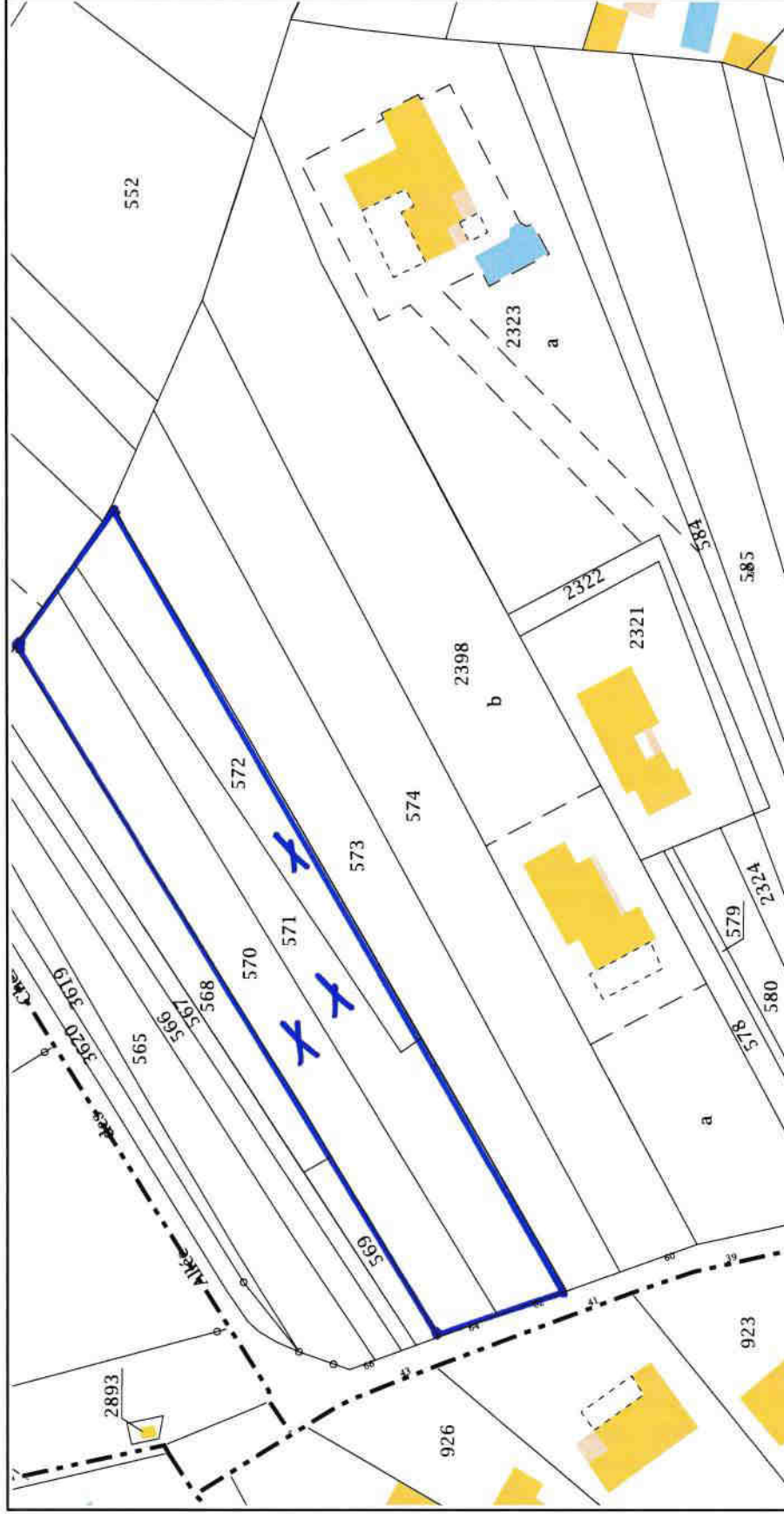
En conséquence, j'ai l'honneur de solliciter de votre part l'application aux parcelles dont je suis propriétaire d'un traitement identique à celui réservé à la parcelle voisine des miennes, qui se trouve exclue de l'espace boisé classé, et qui peut toujours accueillir des constructions.

Maintenir un tel zonage serait au contraire de nature à créer une rupture d'égalité entre les différents propriétaires de ce secteur de la commune, de nature à vicier le plan local d'urbanisme, et à engager la responsabilité de la commune.

Je reste à votre disposition pour échanger à votre convenance sur ce qui précède, et vous apporter toutes précisions qui pourraient vous être utile, et vous prie de croire, monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de ma respectueuse considération.

Marc Pages





Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011



11



Breuillet le 04 novembre 2019

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Monsieur,

Dans le cadre de mon activité professionnelle, j'envisage d'acheter les parcelles cadastrées « le pré de derrière » n° 3-4-5-6-7-8 et 9 se situant à l'arrière de mon établissement.

Dans le but de développer mes infrastructures et offrir un espace plus accueillant aux vacanciers et à mes résidents, je projette la construction d'une piscine extérieure.

Afin de pouvoir mener à bien ce projet, le passage de ces parcelles en « zone loisir » est nécessaire.

Dans l'attente de votre retour et vous remerciant par avance de l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

**POUPEAU Philippe**

**Gérant**

**Tel port : 06.70.36.85.09**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Philippe Poupeau', written over a horizontal line.

27, Route des Renouleaux – 17 920 Breuillet



DÉPARTEMENT

de la CHARENTE-MARITIME

COMMUNE

de BREUILLET

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le présent registre, contenant 16 pages, a été coté et paraphé  
par nous, M

Guy BONNIN  
commissaire enquêteur

commencé le 31/10/2019

pour une durée de 35 jours

A Breuillet le 31/10/2019

Signature

*Bonnin*

Modèle 542130 - 12/09



87500 Saint-Yrieix



- 96 M. Roullin Claude - 1 courriel + 1 annexe
- 97 ~~M. BA~~ ~~avocats~~ LEVACHE Cyril - 1 courriel + 2 annexes
- 98 LEVACHÉ Fabrice - 1 courriel + 3 annexes
- 99 M. MESMANN Jean-Paul - 1 courriel + 1 annexe
- 100 ~~M. LE BRAS~~  
M. DUBO Fabrice - 1 courriel + 6 plans cadastraux
- 101 M. de ZODEREC Jean - 1 courriel + 8 annexes  
(cf - indivision de MONTA LEMBERT)
- 102 M. RAGUET Philippine - 1 courriel
- 103 M. M<sup>me</sup> Gillet Hervé - 1 lettre.  
Le terrain propriétaire Ruef de la Roche - 3 pages
- 104
- 105 M. THENAUD Claude - 1 lettre + 1 plan
- 106 M. M<sup>me</sup> ~~DA~~ Sillion Dominique - 1 courriel
- 107 M. BA ~~avocats~~  
p.c. M. M<sup>me</sup> Tollemar Michel - 1 lettre + 1 dossier
- 108 M. BA ~~avocats~~  
p.c. M. Gendru Thierry - 1 lettre + 1 dossier
- 109 M. M<sup>me</sup> MALVEAUD Jacky - 1 lettre
- 110 M. M<sup>me</sup> ~~BA~~ ZEGDA Laurence - 1 courriel + 1 lettre
- 111 M. M<sup>me</sup> BRET Raphaël - 1 courriel
- 112 M. HOMENADEL Marc - 1 courriel
- 113 M. GEMEE Jean-Claude - pôle santé le Solliem -  
1 lettre + 5 photos

Nous demandons donc les modifications suivantes sur l'article N° pour  
le zone N°:

- Fixer le seuil de limitation de l'emprise au sol des constructions et installations à 5%
- Supprimer la limite à 100m<sup>2</sup>.

Fait à Breuille le 31/12/2019

82) M. M<sup>me</sup> LORPHELIN - 1 lettre de suite A. lettre

83) M<sup>me</sup> Bolore Michèle - 1 lettre + 2 annexes

83bis) M. Urbain Constantine - 22 Rue du Hautif -

Je ne suis pas d'accord pour cet logement A cette ou  
M<sup>me</sup> un pavillon ce qui va des maisons. Plan  
patrimoine:

84) M. Goulard Serge - 1 lettre

85) M. Goulard Guy - 1 lettre

86) M<sup>me</sup> Ferice Danièle - 1 lettre + 1 page

87) M<sup>me</sup> RAGVET Yannick - 1 lettre + ~~2 documents~~

88) M. LEBANBE Philippe - 1 lettre + 2 documents

89) M. MESMANN François - 1 courriel

90) M. MOTOT Yannick - 1 courriel

91) SELARU MORICEAU - 1 lettre + 2 annexes

92) M<sup>me</sup> KUTSCHER-PUIS - 1 courriel

93) Indivision MONTAËMBERT - 1 lettre + 7 annexes

94) MBA avocats p. GENDRE Thierry - 1 courriel + dossier

95) M<sup>me</sup> PUIS Gaëlle - 1 courriel + 2 photos

79

M. Bréhoux Eric + 1 lettre 1 page

don chian dans une zone constructible qui (DP de 2016) a été classée agricole et on que de habitations existant de fait et d'usage et une zone US unilatérale à l'ouest. Surcompensation totale pour les parcelles situées à l'ouest du centre et des couloirs de 1<sup>er</sup> nécessité.

Fait à Buvignat le 3.12.2019

~~Joelle~~ us

80 Mme MEYER.

Les zones LA présentent des lacunes quand au nombre exact des logements dits aidés. Un chiffrage serait nécessaire pour la compréhension. Y a-t-il vraiment un besoin urgent. Breuillet n'offre pas de travail et deviendra un village d'été. Quand est-il des constructions "sauvages" vers le Brix. Est-ce une zone de non-droit? Est-ce que Breuillet peut accueillir plus d'enfants à l'école? Plus de voitures dans ses rues? L'urgence est justifiée. Fait à Breuillet le 3.12.2019

Meyer

81

M<sup>r</sup> GOUZENNES Fabien

Directeur Exploitation Camping Transhumance

→ lettre de 2 pages déposées.

Le règlement de la zone NR et notamment l'article N8 sur l'emprise au sol ne nous empêche de mener notre activité de camping. En effet, l'article N8 limite à 100 m<sup>2</sup> l'emprise constructible sur l'ensemble de notre unité foncière soit 80 185 m<sup>2</sup> (parcelles H114 + H1639 + H1787).

Dans l'état actuel, nous ne pouvons rien construire du fait de cette limite extrêmement restrictive. Or nous avons besoin d'agrandir nos infrastructures aquatiques afin de pouvoir recevoir convenablement nos clients et faire face à la concurrence sur le secteur de Poyan. Actuellement, les constructions déjà présentes dépassent les 100 m<sup>2</sup> autorisées.

Guy BOURDEAU  
commissaire enquêteur

- (67) M. GENDRE Thierry 1 lettre + 5 pages
- (68) M. GENDRE Thierry 1 lettre + 4 pages
- (69) M<sup>me</sup> GOSY Alice 1 lettre + 10 pages
- (70) M<sup>me</sup> FERRIER Danièle - 1 courriel
- (71) M. SACOURÉ Georges - 1 courriel + 1 page
- (72) M. LÉROT François - 1 courriel + 2 pages
- (73) M<sup>me</sup> LÉROT Sophie - 1 courriel
- (74) M. BENEIX et épouse 1 lettre
- (75) M<sup>me</sup> ALEXIS Frédéric
- Je suis le repreneur du Garage BOURDEAU et M<sup>me</sup> BOURDEAU m'a informé du classement du Pris qui se trouve juste derrière le garage hors nous recherchons et envisageons de racheter cette partie pour faire construire notre maison avec mes 3 enfants ou agrandir le garage mais c'est un projet que nous avons avec ma femme. Nous envisageons le rachat de cette parcelle pour nous rapprocher de notre lieu de travail.
- (76) M. M<sup>me</sup> MOREAU
- (77) M. LÉMIATÉ et Gu. Niozita <sup>Perce</sup>  
Niozita
- (78) M. BÉILAMINI - (1 lettre + 4 pages)

- 46 M. FAGES Marc - 1 lettre + cadastre
- 47 M. MAESTRÈVE Guy - 1 lettre
- 48 M<sup>m</sup> ANGER Vironique - 1 lettre
- 49 M. M<sup>m</sup> LAGACHE André - 1 lettre
- 50 M. M<sup>m</sup> HUBERT - RIEBER - GAUVIN - 1 dossier 10 pages
- 51 M. M<sup>m</sup> HUBERT Dominique - 1 dossier 13 pages
- 52 M. Guillouet Pierre - 1 lettre + 3 pages
- 53 M. BONDoux Serge - 1 lettre
- 54 M. PEROT Francis - 1 courriel + 2 pages
- 55 M. TURQUETY Laurent - 1 lettre + 1 page
- 56 SCI Fief de la Roche - 1 lettre + 1 page
- 57 LEVACHÉ Fabrice - 1 courriel + 4 pages
- 58 Indivision Viollet - 1 lettre + 5 pages
- 59 M<sup>m</sup> MORLÈS Gwen - 1 courriel + 3 pages
- 60 LE MOUËL Jérôme - 1 courriel
- 61 M<sup>m</sup> GODY Alice - 2 pages + observ page précédente
- 62 M<sup>m</sup> BÉSNIER Vironique - 1 courriel + 1 page
- 63 M. et Mme NOÏNIN Alain et Valérie - 12 route du fief de la Roche - (Parcelles 2844, 2393, 2842, 2848) (1 lettre d'1 page).
- 64 Famille Bonhomme - 1 lettre + 4 pages
- 65 M<sup>m</sup> MAYEUX Sylvie - 1 lettre + 11 pages
- 66 Indivision FOURNIER - 1 lettre + 3 pages

Guy BONNIN  
commissaire enquêteur

exploitée par un agriculteur, aucun agriculteur ne veut l'exploiter - Je suis obligé de la faire faucher après la saison estivale pour éviter l'installation des gens du voyage l'été -

Selon le principe de "boucher les dents creues" (amélioration de la loi littoral) je souhaite que cette parcelle redevienne constructible car elle se trouve dans une zone urbanisée où il ya déjà de nombreuses maisons -

Avec mes remerciements, Meilleures salutations.

P.S. Je pourrais céder ma parcelle pour les logements sociaux au cas de Breillet en aurait besoin -

42

FABRE Bernard Rue des Cayres 15270 LANOIRE  
Parcelle indiv. n° 1855 rue Abel Guerin (+ plan joint)  
Parcelle en partie constructible sauf le Fond classé EBC

Nous demandons la totalité du terrain en zone constructible du fait que la partie actuelle constructible ne fait que 10 ml de largeur (insuffisant pour construire). Le Fond de cette dite parcelle mesure 20 x 20 ml et permettrait la construction d'un pavillon. Eventuellement nous serions d'accord pour une bande maximum de 5,00 ml de largeur en Fond de parcelle classée EBC (voir plan)

43

MADELMOND Jean Paul  
CHEMIN DES MOURIERS (7)

A ce jour cette parcelle est constructible, et en l'absence que de maisons aucune raison que cela passe en zone agricole. Je demande le maintien de cette zone restée constructible. Merci

*[Signature]*

M<sup>me</sup> GOUCEVANT Marine

J'ai fait l'acquisition d'une parcelle au 14 route du Vinet  
 composée en trois lots D M 80-1758 et M77, dans un premier  
 temps j'ai construit une habitation que je loue actuellement  
 et dans un second temps en creant deux autres à titre locatif  
 (dans un premier temps et suivant mon travail y habiter.)  
 Aujourd'hui je ne peux pas vendre la partie M77 classée en  
 Zone bleu sur le nouveau PLU, car j'ai déjà découpé le  
 terrain pour mes locataires actuel et je ne revendrai pas  
 en autre. De plus j'ai un projet sur ma parcelle et qui  
 se trouve en suspens depuis maintenant juin. Je vous transmet  
 en pièce n° 9 mon projet qui est comme le vôtre de créer  
 du logement sur la commune.

(14) M. BOURDEAU Julien

mon épouse et moi avons racheté à ma mère et ma sœur les murs et  
 du garage PEUGEOT en 2013. La valorisation de cet achat et son  
 financement (toujours en cours) prennent en compte cet espace boisé réparti  
 sur les parcelles 2669, 2671, 2673, 2675 de votre plan. Si l'EC  
 est maintenu sur cet espace boisé nous allons rembourser un prêt encore de  
 nombreuses années pour un bien dont la valeur sera bien moindre!  
 D'autre part, après avoir mis 2 ans à trouver un repreneur j'ai cédé  
 mon fond de commerce à l'un de mes salariés. Ce dernier souhaite  
 acquérir sous 3 ans cet espace afin d'y bâtir sa maison et d'y  
 implanter sa famille (3 enfants). L'agrandissement du garage était également  
 envisagé.

Un autre projet d'aménagement m'a été proposé par M. LERAIL STEPHANE  
 dans lequel il prévoyait de bâtir 6 pavillons locatifs (plans faits!)  
 A ce jour plus rien est envisageable!

Enfin il est important de notifier que la partie placée en EBC  
 (pointillé vert) ne correspond pas qu'à des arbres. A ce jour elle recouvre  
 le parking du garage! Suite aux plaintes des voisins environnant (racines,  
 chute d'arbres...) et de la tempête Armelie de ce week-end il y a moins  
 de 20 arbres sur cet espace que nous avons conservé, préservé, entretenu depuis  
 35 ans mes parents et moi. Nous voulons éviter les dents creuses et lib