

# Révision du plan local d'urbanisme de GREZAC



## Tableau d'analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

<i>Mise en révision</i>	<i>Arrêt du projet</i>	<i>Approbation</i>
23/11/2015	27/06/2019	29/06/2020

Vu pour être annexé le.....

Le Maire

**DOSSIER  
D'APPROBATION**

Le projet de révision du PLU de la commune de GREZAC a fait l'objet d'un arrêt en conseil municipal le 27 juin 2019.

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet arrêté a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (Etat, chambres consulaires, Conseil Départemental, Conseil Régional, INAO, etc.).

Ce projet a également fait l'objet d'une consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) pour avis sur le nouveau règlement des zones A et N autorisant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous conditions.

Le tableau ci-après liste tous les avis reçus par la collectivité ainsi que les éléments de réponse apportés par la collectivité pour indiquer dans quelle mesure ces avis ont été, en tout ou partie, pris en compte.

Observations des PPA formulées dans le cadre de la consultation  
(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)

Réponses apportées par la collectivité

## AVIS DE L'ETAT

En matière d'objectifs de modération de la consommation d'espace, ceux-ci doivent s'analyser au regard de ce qui a été effectivement consommé ces dernières années et non par rapport à ce que prévoyait le document initial. Sur ce point, l'inscription d'une zone d'activité communautaire d'une vingtaine d'hectares (1AUx), figurant au PLU de 2005 et au SCOT de 2007, doit s'appuyer sur un diagnostic qui établit les prévisions économiques et les besoins répertoriés. Ces besoins ont manifestement été surévalués lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2005 si l'on en juge par le nombre d'implantations d'entreprises et d'établissements dans la zone en question (aucun aménagement en 14 ans). La délimitation et le zonage de cette zone devraient être revus en conséquence. L'analyse des capacités résiduelles du tissu urbain doit aussi être complétée. Ces éléments sont essentiels pour justifier de la modération de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

La modération de la consommation d'espaces a été revue pour être appréciée au regard des 10 dernières années.

L'ouverture de cette zone à urbaniser à vocation économique 1AUx est issue d'une volonté communale et intercommunale. En effet, la CARA maîtrise le foncier de ces terrains inscrits en tant que « réserve foncière » dans la version arrêtée du SCOT de la CARA en cours de révision. De plus, pour faciliter l'implantation d'entreprises au sein de la zone, la CARA préconise de permettre la vente des terrains à la parcelle. Cette possibilité permet de ne pas figer la vocation des terrains et de maintenir les espaces agricoles, dans le cas où les projets n'aboutissent pas.

La compatibilité avec les dispositions du SAGE Seudre doit également être assurée en complétant l'inventaire des zones humides de moins d'un hectare.

Vous trouverez dans le document joint le contenu détaillé des observations que je vous invite à prendre en compte.

Sous réserve des compléments, justifications et amendements demandés, je formule un avis favorable sur le PLU arrêté.

Les ajustements ne pouvant pas être effectués avant l'enquête publique, la nécessité d'arrêter à nouveau le dossier devra être évaluée en fonction de l'importance des modifications.

Dont acte.

<p><b>I - Examen du contenu formel du PLU</b></p> <p>Le PLU de Grézac a été arrêté le 27 juin 2019. Le document aborde globalement l'ensemble des politiques publiques et les aspects nécessaires à l'élaboration d'un projet d'urbanisme. Néanmoins, certains points sont traités trop rapidement, et méritent d'être développés, amendés, pour justifier le projet et améliorer la sécurité juridique du document.</p> <p>Le code de l'urbanisme, dans ses articles L.151-1 et suivants, fixe le contenu du PLU et des différents documents le composant.</p> <p>Le PADD du PLU ayant été débattu en conseil municipal le 22 octobre 2018, le PLU doit respecter les obligations introduites par la loi ALUR du 24 mars 2014. Le PADD comprend des objectifs, succints mais intéressants, et une partie justificative qui prendrait davantage sa place dans le rapport de présentation. Ce n'est qu'au V qu'apparaissent les orientations politiques déclinant le projet de la commune.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>La modération de consommation de l'espace est présentée par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU précédent, lequel avait sur-évalué les ouvertures de zones. Or, c'est par rapport au bilan de la consommation des 10 dernières années et du projet de croissance qu'il convient de modérer les ouvertures à venir, pour l'habitat comme pour les activités.</p>	<p>Le PADD a été complété pour intégrer le bilan des objectifs de la modération de la consommation d'espaces par rapport à la décennie passée (page 8 du PADD).</p>
<p>De plus, s'il aborde globalement l'ensemble des thématiques définies par l'article L151-5, le PADD ne définit pas d'orientations générales concernant les réseaux d'énergie. Cet aspect doit être complété.</p>	<p>A la page 11 du PADD, l'orientation suivante a été ajoutée afin de répondre à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : « Favoriser le développement urbain autour des sites raccordés aux différents réseaux d'énergie ». Cette orientation prend tout son sens au regard de la localisation des sites de développement ciblés par la municipalité autour du Bourg de Grézac.</p>
<p>Concernant le rapport de présentation, des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan doivent être identifiés, conformément à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme. Cet aspect a été abordé avec une volonté de décliner les indicateurs. Cependant, il est important de préciser la source et l'état de référence des données, ainsi que leur fréquence.</p>	<p>Le chapitre relatif aux indicateurs de suivi du PLU a été précisé à travers la partie 2 « Organisation du suivi : fréquence et opérateurs chargés du suivi » page 218 du rapport de présentation.</p>

<p>Le PLU rappelle les documents de portée supérieure avec lesquels il doit être compatible. Cela appelle plusieurs observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le SCoT opposable de la CARA est bien celui approuvé en 2007, modifié en 2014. On rappelle que le SCoT est actuellement en révision, les PLU devront, si nécessaire, être rendus compatibles dans les 3 ans suivant l'approbation du SCoT. Il est donc intéressant de tenir compte des perspectives envisagées par le SCoT en cours. La compatibilité avec le SCoT est analysée (p.145 et suivantes), mais il convient d'indiquer le document pris en compte (Scot opposable de 2007 ou projet de ScoT) ;</li> <li>- le SAGE de la Seudre (et non SAGE « Nappes profondes de la Seudre ») a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 février 2018 (et non en cours d'élaboration, p.150) ;</li> <li>- le Schéma départemental d'Accueil des gens du Voyage de 2010 a été révisé et approuvé par arrêté préfectoral du 25/02/2019.</li> </ul>	<p>Le PLU et principalement le rapport de présentation a été modifié afin d'intégrer ces observations.</p>
<p><b><u>II - Analyse socio-démographique et consommation du foncier</u></b></p> <p><i>A - Analyse démographique</i></p> <p>Le rapport de présentation indique, entre 2010 et 2015, une croissance démographique de 2,2 % /an, qui fait suite à une période 1999-2010 de forte croissance (3,5%). Cette reprise de la croissance démographique depuis 20 ans fait suite à une période de déclin depuis 1975. Cela s'est traduit, sur la période la plus récente, par un gain de 91 habitants en 5 ans, portant la population à 914 habitants en 2015.</p> <p>La croissance envisagée suit un rythme relativement soutenu pour la commune, évaluant la population à 1200 habitants en 2028. Ce rythme est compatible avec le ScoT opposable de 2007. Le nombre de logements nécessaires (124) pour répondre à l'objectif démographique semble cohérent pour atteindre l'objectif de population.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p><i>B - Consommation du foncier</i></p> <p><i>a- Bilan de la consommation foncière</i></p> <p>L'article L151-4 du code de l'urbanisme requiert un bilan de la consommation foncière sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du PLU. Le PADD doit fixer ensuite des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.</p> <p>Le bilan (p.65) est assez succinct : évaluation sur 14 ans, soit une estimation sur 10 ans de 13,51 ha pour l'habitat, 0,05 ha pour les activités économiques. Il aurait été pertinent de mettre en parallèle le nombre de logements construits et la population accueillie, et de fournir des cartographies lisibles localisant cette consommation.</p>	<p>Le bilan de la consommation foncière a été complété pour tenir compte de la consommation des espaces de ces 10 dernières années. Pour cela, le rapport de présentation a été complété (pages 68 et 70 (cartographie)).</p> <p>Sur la dernière décennie, on note l'urbanisation de 6.6 ha sur des espaces essentiellement agricoles (sur 7 ha au total) à vocation d'habitat, soit la construction d'une cinquantaine de logements.</p>

#### b- analyse des potentialités en densification et mutation du bâti

Le PADD annonce l'objectif de « non consommation » des terres agricoles, forestières et naturelles majeures situées en dehors des enveloppes existantes », et « l'optimisation des enveloppes urbaines existantes en privilégiant le renouvellement urbain ». Cet objectif n'est toutefois pas en phase avec la traduction réglementaire du projet de PLU pour ce qui concerne l'inscription d'une zone à urbaniser d'environ 20 ha dédiée à l'activité économique (zone 1AUx La Brousse – Bel Air).

Le diagnostic du rapport de présentation ne fait pas état des capacités résiduelles en zone bâtie. C'est dans l'exposé des motifs de délimitation des zones (p 172) que des données apparaissent sur la densification. Ces données (comblement de dents creuses, densification de parcelles déjà bâties, mutation du bâti) doivent être développées en amont, dans le diagnostic, et guider les choix au stade du PADD.

Plusieurs remarques :

- il existe un décalage entre les objectifs visés par le PADD (zéro consommation d'espaces NAF, optimisation des enveloppes urbaines) et la traduction réglementaire, qui présente des zones en extension (zones 1AU et particulièrement 1AUx concernant le projet d'extension d'une zone d'activités d'environ 20 ha – La Brousse / Bel Air. Cette vaste zone, ouverte par le PLU 2005, ne semble pas avoir fait l'objet de consommation, ce qui interroge sur les besoins réels). Des justifications sont à apporter pour gagner en cohérence et en sécurité juridique ;

- quelques éléments de méthode sont également nécessaires. En effet, la méthode employée pour identifier le potentiel d'accueil dans le bâti existant n'est pas explicitée ni cartographiée (dents creuses ? densification de parcelles déjà bâties ? mutation du bâti existant ?). La somme des capacités en zones U atteint 66 logements potentiels (bourg et écarts). Le diagnostic fait état de 3,13 ha identifiés (p.65) ; le PADD et l'explication des choix retenus (p161) annoncent 5,8ha au sein des zones urbaines. Il conviendrait de clarifier et d'étoffer le diagnostic, afin de mieux justifier la consommation d'espaces en extension.

Il est à noter que ces objectifs sont annoncés en préambule du PADD aux grandes orientations politiques du PADD, dans la partie relative aux « ambitions communales ». Ils ne représentent le projet d'aménagement final.

L'ouverture de cette zone à urbaniser à vocation économique est issue d'une volonté communale et intercommunale. En effet, la CARA maîtrise le foncier de ces terrains inscrits en tant que « réserve foncière » dans la version arrêtée du SCoT de la CARA en cours de révision. De plus, pour faciliter l'implantation d'entreprises au sein de la zone, la CARA préconise de permettre la vente des terrains à la parcelle. Cette possibilité permet de ne pas figer la vocation des terrains et de maintenir les espaces agricoles, dans le cas où les projets n'aboutissent pas.

Voici les éléments permettant de clarifier l'ensemble des chiffres mentionnés dans les différentes pièces du PLU, notamment le PADD et le rapport de présentation.

Dans le PADD, il est annoncé une consommation d'espaces totale d'environ 11 hectares à vocation d'habitat, décomposée comme suit :

- 5.8 hectares en densification,
- 5.6 hectares en extension de l'urbanisation existante.

Or, le règlement graphique présente également une superficie totale de 11 hectares à urbaniser répartie de la façon suivante :

- 7.1 hectares en densification (potentiel en division parcellaire et espaces densifiables ayant perdu leur vocation agricole ou naturelle en zones UA et UB),
- 4 hectares en extension sur des espaces agricoles, naturels et forestiers (zones AU).

Sur la dernière décennie, on note l'urbanisation de 6.6 ha sur des espaces essentiellement agricoles (sur 7 ha au total) à vocation d'habitat.

Ainsi, pour mesurer la modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, il est à rapporter ce chiffre aux 4 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers ouverts à l'urbanisation dans le présent PLU.

Ce constat témoigne de la volonté communale d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation future, en réduisant de près de 40% ces surfaces consommées.

Concernant les capacités résiduelles en zone bâtie ainsi que la mutation du bâti existant, le diagnostic a été complété aux pages 67 et 68 du rapport de présentation. Des éléments de méthode ainsi que l'analyse du potentiel urbanisable ont été renseignés.

*c - densité et nombre de logements*

La densité moyenne support du calcul des besoins en surface pour le présent PLU est de 12 logements/ha, soit globalement des parcelles moyennes de 833 m<sup>2</sup>.

Les OAP fournissent des précisions sur les densités à retenir pour les zones 1AU (15 logements/ha et 5/ha pour une petite zone).

Quand bien même Grézac est une commune rurale, sa proximité de Royan, en deuxième couronne, en fait une commune à fort développement, où il convient de maîtriser la consommation foncière.

Là encore, l'analyse plus fine du tissu urbain permettrait de cerner plus précisément les besoins en foncier. Il semble qu'un effort puisse être consenti dans ce sens, avec des tailles de parcelles moins importantes.

L'analyse du potentiel urbanisable existant dans le tissu urbain montre qu'environ 7 hectares sont mobilisables. Ce potentiel a été intégré dans le projet.

D'autre part, la densité proposée de 15 logements à l'hectare sur certaines zones à urbaniser est en cohérence avec les objectifs de maîtrise de la consommation des espaces notamment agricoles et naturels.

*d - extension urbaine et consommation d'espace à vocation habitat*

La modération de consommation d'espaces doit être justifiée au regard de la consommation réelle ces 10 dernières années, et non au regard de ce que permettait le PLU précédent, très consommateur et surdimensionné, ou encore par rapport à la surface du territoire communal. Les justifications et la modération sont à revoir (p161 et PADD).

Par ailleurs, il est expliqué que 9,65 ha ont été consommés pour l'habitat sur la dernière décennie (13,51 depuis le PLU de 2005). Le projet de PLU prévoit 11,4 ha pour les 10 années à venir. La modération de la consommation n'apparaît donc pas ressortir si l'on s'en tient à ces seuls chiffres. Il est nécessaire de préciser et développer ce volet. Cela milite aussi pour la reprise des justifications (nombre de logements accueillis, surface consommée au dernier PLU, capacités réelles en U).

Les 11,4 ha comprennent en fait 5,6 ha en extension (1AU). Une fois la densification justifiée, c'est probablement cette surface en extension qu'il conviendrait de comparer aux 9,65 consommés en zone NAF en 10 ans (13,51 ha depuis le dernier PLU).

Les zones d'urbanisation retenues au PLU reflètent bien une volonté de recentrer l'urbanisation autour du bourg. Néanmoins, les justifications liées au document antérieur ne sont pas recevables. C'est par rapport à la consommation réelle sur la dernière décennie et au projet communal qu'il convient de justifier la consommation du PLU.

Voici les éléments permettant de clarifier l'ensemble des chiffres mentionnés dans les différentes pièces du PLU, notamment le PADD et le rapport de présentation.

Dans le PADD, il est annoncé une consommation d'espaces totale d'environ 11 hectares à vocation d'habitat, décomposée comme suit :

- 5.8 hectares en densification,
- 5.6 hectares en extension de l'urbanisation existante.

Or, le règlement graphique présente également une superficie totale de 11 hectares à urbaniser répartie de la façon suivante :

- 7.1 hectares en densification (potentiel en division parcellaire et espaces densifiables ayant perdu leur vocation agricole ou naturelle en zones UA et UB),
- 4 hectares en extension sur des espaces agricoles, naturels et forestiers (zones AU).

Sur la dernière décennie, on note l'urbanisation de 6.6 ha sur des espaces essentiellement agricoles (sur 7 ha au total) à vocation d'habitat.

Ainsi, pour mesurer la modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, il est à rapporter ce chiffre aux 4 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers ouverts à l'urbanisation dans le présent PLU.

Ce constat témoigne de la volonté communale d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation future, en réduisant de près de 40% ces surfaces consommées.

### e - Zones d'activités

Le bilan de la consommation foncière à vocation économique a été de 0,5ha sur 10 ans. Le PLU précédent identifiait la zone économique de Bel Air pour une surface de 19,4 ha en zone U, reprise au PLU arrêté sous forme de zone 1AUx. Cette zone est communautaire et n'a pas encore été aménagée par la CARA. Le SCoT de 2007 prévoyait effectivement, pour le pôle d'équilibre de Cozes, soit un agrandissement de la zone existante soit la création d'une nouvelle zone sur Grézac.

Le PADD du PLU ne donne pas d'objectif chiffré de modération d'espace concernant les zones à vocation économique, et se contente d'afficher un objectif de 19,4 ha, soit une stabilité avec le PLU précédent, pour une consommation effective de 0,5 ha sur la décennie précédente. En dépit d'une inscription au SCoT de 2007, la logique économique qui conduit à cette emprise foncière de 19,4 ha doit être développée. Les prévisions économiques énoncées dans le rapport de présentation sont sommaires. Le choix opéré doit s'appuyer sur un diagnostic qui établit les prévisions économiques et les besoins répertoriés sur ce plan (art. L151-4 du CU). Ces besoins ont été surévalués lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2005 si l'on en juge par le nombre d'implantations d'entreprises et d'établissements dans la zone en question (aucun aménagement en 14 ans). La délimitation et le zonage doivent être revus en conséquence.

L'ouverture de cette zone à urbaniser à vocation économique est issue d'une volonté communale et intercommunale. En effet, la CARA maîtrise le foncier de ces terrains inscrits en tant que « réserve foncière » dans la version arrêtée du SCoT de la CARA en cours de révision. De plus, pour faciliter l'implantation d'entreprises au sein de la zone, la CARA préconise de permettre la vente des terrains à la parcelle. Cette possibilité permet de ne pas figer la vocation des terrains et de maintenir les espaces agricoles, dans le cas où les projets n'aboutissent pas.

### III - Protection des espaces naturels, agricoles et des paysages

#### *Protection des milieux naturels*

Le PLU de Grézac n'est pas soumis à évaluation environnementale, comme l'a notifié la MRAE à la commune le 25 avril 2018. Néanmoins, le code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation « analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

A ce titre, le projet de PLU doit évaluer à minima ses impacts sur l'environnement, sur la base du diagnostic. Des compléments d'analyse sont à apporter. Concernant par exemple la trame verte et bleue, plus précisément les réservoirs de biodiversité, le diagnostic propose des éléments plus territorialisés que le SRCE adopté le 03/11/2015. Les corridors, correspondant aux migrations d'espèces entre les réservoirs, n'apparaissent pas clairement. L'évaluation des incidences analyse les effets du PLU sur le SRCE, et non sur la base du diagnostic et des enjeux déclinés sur la commune.

Le PADD a pour ambition de centrer le développement sur les secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement. Or, ces secteurs ne sont pas localisés.

Le rapport de présentation indique (p.42) que sur les 852 habitants en 2014, avec 490 abonnés à l'assainissement, 194 abonnés étaient desservis par le réseau collectif (39,6%), 296 à l'assainissement non collectif (60,4 %). Il conviendrait d'indiquer si la desserte a été améliorée, et/ou de joindre une cartographie des secteurs desservis par l'assainissement collectif, afin de montrer la cohérence entre la volonté affichée au PADD et les ouvertures à l'urbanisation.

Les corridors sont bien identifiés dans la trame verte et bleue communale. Leur représentation n'est pas linéaire comme la plupart des corridors étant donné que nous sommes en présence de corridors diffus en pas japonais sur la commune. Leur définition à l'échelle de la parcelle est bien réalisée dans le diagnostic.

Les espaces agricoles, en particulier les prairies, souvent bordées de haies ou d'alignements d'arbres sont identifiés en tant qu'espaces de perméabilité pour la biodiversité.

Sur la trame bleue, les corridors sont aussi bien identifiés avec les cours d'eau et les zones humides.

Les connexions avec les communes voisines sont également identifiées.

L'ensemble de ces éléments sont bien explicités dans le rapport de présentation.

L'évaluation des incidences a également été réalisée sur la base de la trame verte et bleue communale définie dans le diagnostic. En effet, la p215 du rapport de présentation justifie la prise en compte des réservoirs et corridors communaux dans le zonage : « La plupart des réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle communale ont été pris en compte dans le zonage (zonage Np et Ap) ; et les corridors écologiques existants et à créer ont été reportés en zonage N.

Aucune zone d'urbanisation future n'a été ouverte au niveau des corridors biologiques. »

Les secteurs raccordés et raccordables au réseau d'assainissement collectif concernent uniquement le Bourg de Grézac et sa périphérie immédiate. Cette information a été complétée à la page 12 du PADD.

	<p>Le rapport de présentation a été mis à jour pour intégrer les chiffres de 2017. Ainsi, ce sont 41% des habitations de la commune qui sont desservies par l'assainissement collectif. La cartographie du réseau d'assainissement collectif est annexée au présent PLU.</p>																																				
<p style="text-align: center;"><i>Prise en compte des zones humides</i></p> <p>Le SAGE Seudre est évoqué dans le rapport de présentation au titre des documents supra-communaux à prendre en compte. Ce document a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 février 2018.</p> <p>Pour rappel, le SAGE Seudre identifie les zones humides supérieures à 1ha, et renvoie au document d'urbanisme pour les zones humides de moins d'1ha. L'inventaire doit être complété sur ce point dans les conditions prévues par la mesure QM1-9 du Plan d'aménagement et de gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques du SAGE Seudre.</p> <p>Le PLU (p95) reste très succinct sur la délimitation de ces zones, et s'appuie sur la délimitation du SDAGE Adour Garonne, complété d'investigations terrain. A minima, il conviendra de préciser la méthode mise en place et les compléments apportés par rapport à l'étude SAGE, ainsi que la délimitation précise afin de les prendre en compte.</p>	<p>L'ensemble de la commune a été parcouru, selon des pressions d'investigations différentes, mais permettant de définir les grands habitats présents. Si l'inventaire relatif au SAGE Seudre n'a pas été mené explicitement, la définition des habitats humides ou susceptibles de l'être au regard de la nomenclature correspondante, a participé à cerner des enjeux sur les zones humides non référencées dans les documents supra communaux comme le SAGE Seudre.</p> <p>La méthodologie a été précisée dans le diagnostic, à la page 99 du rapport de présentation.</p>																																				
<p style="text-align: center;"><u>Synthèse</u></p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Zones humides</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="width: 5%;">QM1-9</td> <td style="width: 85%;">Compléter les inventaires de zones humides</td> <td style="text-align: center; width: 10%;">Insuffisant</td> </tr> <tr> <td>QM3- 2</td> <td>Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme</td> <td style="text-align: center;">Perfectible</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Éléments boisés du paysage</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>QM2-3</td> <td>Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme</td> <td style="text-align: center;">Insuffisant</td> </tr> <tr> <td>QE3-2</td> <td>Inscrire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme</td> <td style="text-align: center;">Insuffisant</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Eaux pluviales</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>GQ6-4</td> <td>Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie</td> <td style="text-align: center;">Satisfaisant</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Eau potable</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>GQ3-3</td> <td>Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'alimentation en eau potable</td> <td style="text-align: center;">Perfectible</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Risques naturels</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>G11-1</td> <td>Préserver les zones d'expansion de crues dans les documents d'urbanisme</td> <td style="text-align: center;">Satisfaisant</td> </tr> </table> <p>En l'état de sa rédaction le PLU de Grézac ne présente pas d'incompatibilité avec le SAGE dans le sens où il ne contredit aucune des dispositions du PAGD ou du Règlement. Cependant, la prise en compte des ripisylves et des éléments bocagers est insuffisante. L'intégration des zones humides existe, ces dernières sont protégées de l'urbanisation, mais aucune disposition ne vise à préserver le caractère hydromorphe de leurs sols.</p>	<b>Zones humides</b>			QM1-9	Compléter les inventaires de zones humides	Insuffisant	QM3- 2	Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme	Perfectible	<b>Éléments boisés du paysage</b>			QM2-3	Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme	Insuffisant	QE3-2	Inscrire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme	Insuffisant	<b>Eaux pluviales</b>			GQ6-4	Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie	Satisfaisant	<b>Eau potable</b>			GQ3-3	Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'alimentation en eau potable	Perfectible	<b>Risques naturels</b>			G11-1	Préserver les zones d'expansion de crues dans les documents d'urbanisme	Satisfaisant	<p>Au regard de la conclusion de la note technique transmise par les techniciens du SAGE Seudre, le PLU de la commune de Grézac ne présente pas d'incompatibilité avec le SAGE.</p>
<b>Zones humides</b>																																					
QM1-9	Compléter les inventaires de zones humides	Insuffisant																																			
QM3- 2	Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme	Perfectible																																			
<b>Éléments boisés du paysage</b>																																					
QM2-3	Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme	Insuffisant																																			
QE3-2	Inscrire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme	Insuffisant																																			
<b>Eaux pluviales</b>																																					
GQ6-4	Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie	Satisfaisant																																			
<b>Eau potable</b>																																					
GQ3-3	Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'alimentation en eau potable	Perfectible																																			
<b>Risques naturels</b>																																					
G11-1	Préserver les zones d'expansion de crues dans les documents d'urbanisme	Satisfaisant																																			

<p style="text-align: center;"><i>Préservation des espaces agricoles</i></p> <p>L'effort pour limiter la consommation d'espaces agricoles est à souligner, avec le retour en zone agricole de secteurs prévus à l'urbanisation par le PLU précédent.</p> <p>A noter que le règlement interdit certains usages du sol, sans que cela soit explicité dans le rapport de présentation (interdiction d'abris pour les animaux par exemple). Il conviendra de reprendre la rédaction du règlement selon la version antérieure à 2016 de l'article R123-9 du code de l'urbanisme (cf ci après).</p> <p>Le PADD ne donne pas d'orientations relatives aux réseaux d'énergie (obligation réglementaire), et le règlement n'évoque pas ces installations. Des règles particulières pourraient être applicables aux Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC), comme le prévoit le code de l'urbanisme. En l'absence, des projets non souhaités par la commune pourraient apparaître, sans que la commune ne puisse s'y opposer.</p>	<p>Dans ses articles 1 et 2 de chaque zone, le règlement du PLU de Grézac tient compte des destinations issues de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Afin de lever toute ambiguïté, les neuf destinations des constructions ont été précisées dans les définitions du règlement.</p> <p>Une orientation relative aux réseaux d'énergie a été ajoutée dans le PADD. La municipalité ne souhaite pas plus réglementer les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif afin de ne pas contraindre la réalisation de projets. Au regard de la nature de ce type de projet, la municipalité en sera normalement informée.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Eaux pluviales</i></p> <p>Cette thématique n'est pas développée dans le diagnostic. Les OAP prévoient des noues, pour les nouvelles zones uniquement (2 zones AU et 1AUx). La commune n'a pas lancé de schéma directeur des eaux pluviales.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Classement sonore</i></p> <p>La commune est traversée d'est en ouest par la RD730, route qui fait l'objet d'un classement sonore sur le tronçon en question, sur une largeur de 100m (30m dans le village des Gorces). Ce classement, rappelé dans les servitudes et le diagnostic, doit être assorti de mesures de protection acoustique dans le règlement. Les zones A, UX et 1AUx notamment sont concernées.</p>	<p>Le règlement du PLU fait référence au respect des mesures d'isolation phonique dans le chapitre relatif aux dispositions générales. Conformément à l'article 5 du règlement des mesures de protection acoustique devront être respectées pour les nouvelles constructions concernées.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Projet de contournement de Cozes</i></p> <p>Il convient de tenir compte de l'arrêté préfectoral du 12 février 2009 déclarant d'utilité publique les travaux relatifs au projet de contournement de la commune de Cozes et emportant mise en compatibilité des PLU de Cozes et Grézac.</p> <p>Cet arrêté comporte des annexes, qui indiquent les dispositions à mettre en œuvre (redéfinir la limite de l'espace boisé classé au droit de la RD17, inscription d'un emplacement réservé au bénéfice du Département dans le futur PLU).</p>	<p>Ces modifications ont été apportées. Pour cela, les références aux emplacements réservés au sein du règlement graphique et du rapport de présentation ont été mis à jour.</p>

### Règlement

Le règlement dresse la liste des occupations du sol interdites et soumises à conditions. Cependant, la commune n'ayant pas délibéré pour opter au contenu modernisé des PLU, le règlement doit répondre aux attendus de l'ancien article R123-9 (version opposable avant le 31 décembre 2015), et décliner les 9 destinations, et non la version modernisée.

Pour mémoire, l'ancien article R 123-9 du code de l'urbanisme établissait une liste exhaustive de neuf destinations de constructions qui servaient au contrôle du changement de destinations, aux interdictions et restrictions d'implantation de constructions selon leur destination dans certaines zones du PLU, à la différenciation des règles du PLU par type de constructions.

Ces 9 destinations sont : Habitation, Hébergement hôtelier, Bureaux, Commerce, Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

Les règles édictées doivent être justifiées au regard du projet et de la vocation des zones.

### Annexes

#### *Servitudes d'utilité publique*

La liste des servitudes d'utilité publique doit être complétée (mise à jour au 20 mai 2019)

Dans ses articles 1 et 2 de chaque zone, le règlement du PLU de Grézac tient compte des destinations issues de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Afin de lever toute ambiguïté, les neuf destinations des constructions ont été précisées dans les définitions du règlement.

Le rapport de présentation intègre les justifications des règles édictées pour chacune des zones.

La liste des servitudes d'utilité publique indiquée dans le rapport de présentation a été mise à jour conformément au tableau transmis dans l'avis.

# AVIS DE LA CARA

Le PLU de votre commune appelle les remarques suivantes :

× Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) :  
Le PADD prévoit de « conforter et valoriser les circulations douces à l'intérieur du bourg ». Cet objectif est compatible avec les orientations du Plan de Déplacements Urbains car ils permettent de participer à la réduction de l'usage de l'automobile. Le développement de liaisons et d'équipements cyclables et de perméabilité du bâti sont pris en compte. Toutefois, l'interconnexion des liaisons douces avec les communes voisines (à l'exception de Cozes) et des différents bourgs intra-communaux (Courtets, Alluchons, Brunets...) auraient méritée d'être évoqué dans le PADD afin de créer un maillage communal cohérent.

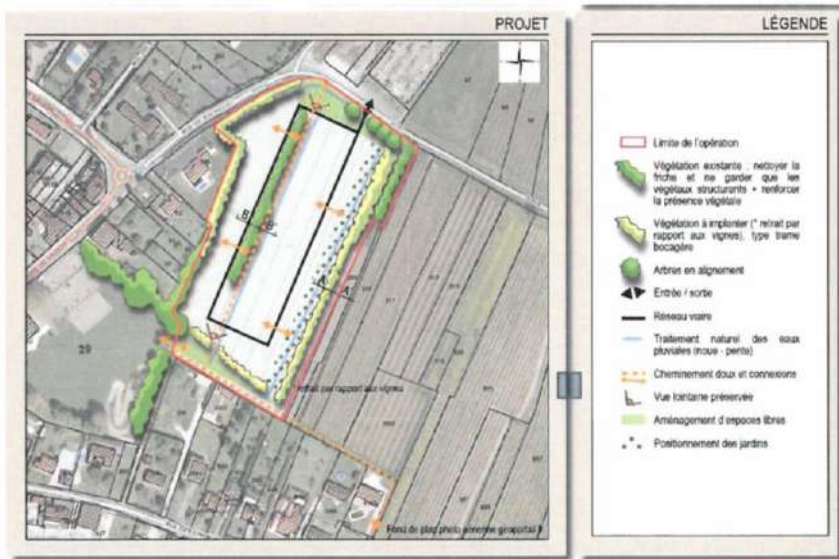
En effet, un cheminement doux le long de la RD17 à destination de Cozes est prévu. La connexion d'une liaison douce avec la commune voisine de Corme-Ecluse serait également souhaitée au regard du tracé du futur réseau intercommunal du schéma cyclable de la CARA (cf. carte dans la note technique en pièce jointe).

Dont acte.

Les objectifs des liaisons douces sont plutôt bien retranscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation. Quelques modifications pourraient toutefois être apportées dans le secteur « Pièces du bourg ». Une liaison douce pour connecter ce nouveau secteur urbanisé à la mairie et au centre bourg pourrait être envisagée sur la parcelle 29 classée en zone à urbaniser d'intérêt collectif UE (cf. carte dans la note technique en pièce jointe).

## Orientations d'aménagement et de programmation

### Liaison douce à intégrer du secteur « Pièces du Bourg ».



La flèche à double sens de couleur orange située au Sud-Ouest du schéma matérialise déjà ce cheminement doux envisagé entre la zone à urbaniser et les équipements sportifs et de loisirs.

<p>Par contre, la liaison douce entre le bourg et la commune de Cozes, le long de la RD17, évoqué dans le volet « faciliter la mobilité » du PADD n'est pas retranscrite de façon opérationnelle pour assurer sa réalisation (en emplacement réservé par exemple).</p> <p>Enfin, en phase opérationnelle, il serait nécessaire d'adapter le type de liaisons douces (piétonne/cyclable) aux usages et à la distance à parcourir, qu'elles soient continues et qu'elles soient sécurisées par rapport au trafic routier.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>x Prise en compte du Plan Climat Energie Territorial :</p> <p>La commune a repris les éléments de diagnostic sur le potentiel d'énergies renouvelables, analysés par la CARA mais n'a pas réalisé d'état des lieux ni d'analyse prospective sur sa consommation énergétique. Cette analyse n'est pas rendue obligatoire par le code de l'urbanisme, mais la CARA rappelle que ces données sont disponibles auprès du service en charge du Plan Climat Air Energie Territorial communautaire.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>Le règlement mentionne que les énergies renouvelables sont autorisées et encouragées et des préconisations sont également effectuées pour promouvoir une isolation efficace des habitations. La CARA tient toutefois à rappeler que, conformément à l'article L. III-6-2 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – art. 158(V), « le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable [...]».</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>Aussi, il est regrettable que les orientations d'aménagement et de programmation n'intègrent pas d'orientations relatives à la performance énergétique des habitations ou au développement d'énergies renouvelables.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>Enfin, nous attirons votre attention sur le fait que le PADD de la commune ne présente pas d'orientations concernant les réseaux d'énergie, comme prescrit par l'article L151-5 du code de l'urbanisme, et que cela peut fragiliser juridiquement votre document.</p> <p>Au vu des éléments précités, le PLU de Grézac prend en compte partiellement le PCET de la CARA.</p>	<p>A la page 11 du PADD, l'orientation suivante a été ajoutée afin de répondre à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : « Favoriser le développement urbain autour des sites raccordés aux différents réseaux d'énergie ». Cette orientation prend tout son sens au regard de la localisation des sites de développement ciblés par la municipalité autour du Bourg de Grézac.</p>
<p>x Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :</p> <p>Le SCoT, actuellement en vigueur, préconise une consommation plus économe des espaces dans le développement de l'urbanisation. Cette orientation est confortée par les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010.</p> <p>En termes de limitation de consommation des espaces agricoles et naturels, le développement de la commune de Grézac apparaît compatible avec le SCoT de la CARA car il prend en compte une modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en identifiant les futurs secteurs d'habitat (zones à urbaniser) à proximité du bourg.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>Toutefois, les objectifs en matière d'accueil de population et de production de logements semblent élevés (progression démographique envisagée de 2,2% par an).</p> <p>En effet, le PADD prévoit 190 logements supplémentaires à l'horizon 2030. Le diagnostic identifie (p 100) un potentiel de densification de 100 logements et les OAP des zones AU d'habitat permettent d'identifier 174 nouveaux logements en extension urbaine, soit un total de 274 logements. L'objectif de donner la priorité à la densification ne semble pas respecté et l'objectif de 190 logements du PADD est largement dépassé.</p>	<p>Le PADD fait mention de plusieurs hypothèses d'accueil de population ainsi que plusieurs scénarii de besoin en logements qui en découlent. Mais l'hypothèse retenue est celle d'un besoin de 124 logements à produire pour les 10 prochaines années.</p> <p>A ce titre, les OAP prévoient la production d'environ 58 logements (OAP) alors que le travail de densification prévoit environ 66 logements (RP, p173-180), soit la création de 124 nouveaux logements au total. Les objectifs annoncés ne sont donc pas dépassés.</p>

<p>De plus, le choix retenu dans le PADD de « permettre la diversification des modes d'habiter » correspond aux enjeux du SCoT en matière d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintien et installation de jeunes ménages sur le territoire par le biais de l'accès à la propriété ou le développement de l'offre locative à loyer modéré ;</li> <li>- développement de la mixité sociale.</li> </ul> <p>Toutefois, la volonté de diversification de l'offre n'est pas traduite de façon réglementaire en utilisant par exemple les possibilités offertes par les articles L.151-14 et suivants du code de l'urbanisme.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>Concernant le développement économique, le PADD prévoit de « structurer l'activité commerciale de proximité ». Cet objectif est compatible avec l'orientation « créer des conditions favorables au développement commercial dans les centralités » du SCoT en vigueur.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>Le PADD comporte également l'axe « redéfinir et valoriser la zone d'activités de Bel Air ». Dans le plan de zonage et le règlement, ce secteur est identifié en zone IAUX et permet les activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier. Au regard des objectifs de la CARA, il n'est pas possible d'y autoriser ce type d'activités. Aussi, le zonage et le règlement doivent permettre des ventes foncières à la parcelle sans aménagement de voies desservant ses terrains, ni d'espaces ou d'équipements communs comme c'est le cas aujourd'hui.</p>	<p>La municipalité a acté dans une délibération en conseil municipal (D20_05_44 du 15 juin 2020), le maintien, dans le règlement écrit du PLU, des activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier au sein de la zone AUX de Bel-Air.</p> <p>L'ouverture de cette zone à urbaniser à vocation économique est issue d'une volonté communale et intercommunale. En effet, la CARA maîtrise le foncier de ces terrains inscrits en tant que « réserve foncière » dans la version arrêtée du SCoT de la CARA en cours de révision. De plus, pour faciliter l'implantation d'entreprises au sein de la zone, la CARA préconise de permettre la vente des terrains à la parcelle. Cette possibilité permet de ne pas figer la vocation des terrains et de maintenir les espaces agricoles, dans le cas où les projets n'aboutissent pas.</p>
<p>Enfin, dans les futures zones d'habitat, les commerces sont autorisés. Cette règle doit être modifiée pour que la dominante reste l'habitat et que les commerces ne soient permis sous conditions.</p> <p>Au vu des éléments précités, le PLU de Grézac est partiellement compatible avec le SCoT de la CARA.</p>	<p>Les constructions à usage de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'hôtellerie et d'équipement d'intérêt collectif sont déjà autorisées sous conditions. La vocation première des zones à urbaniser reste l'habitat.</p>
<p>En conclusion, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté par la commune de Grézac avec les réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réserve n°1 : Ne pas autoriser les commerces, bureaux et hébergements hôteliers dans le secteur de Bel Air,</li> <li>- Réserve n°2 : Permettre des ventes foncières à la parcelle sans aménagement de voies desservant ses terrains, ni d'espaces ou d'équipements communs dans le secteur de Bel Air,</li> <li>- Réserve n°3 : Soumettre à condition les commerces dans les zones AU d'habitat.</li> </ul> <p>Enfin, vous trouverez en pièce jointe de cet avis une note comprenant des éléments techniques émanant des différents services de la CARA qui permettraient d'amender votre projet de PLU et de faciliter son application sur votre commune.</p>	<p>Ces éléments ont été développés ci-dessus.</p>

<p><b><u>Note technique transmise par la CARA :</u></b></p> <p><b>REGLEMENT DU PLU ET INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME</b></p> <p>Il n'y a pas de plan reprenant l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique. Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il serait nécessaire de réaliser ce plan pour le dossier de PLU à approuver.</p>	<p>Le plan des Servitudes d'Utilité Publique est bien présent en annexe du PLU.</p>
<p><b>Concernant le règlement écrit:</b></p> <p>p.7 : Les clôtures et les démolitions sont soumises à autorisation. Il est nécessaire de transmettre les délibérations au service instructeur de la CARA.</p> <p>p.10 : Dans la définition des "annexes", ajouter les piscines qui sont considérées comme des annexes.</p> <p>p.10 et 11 : La définition des termes « Attique » et « Brisis » ne semble pas utile à conserver puisqu'il n'en est pas fait mention dans le règlement.</p> <p>p.11 : La définition de l'emprise au sol précise que les débords de toit sont compris, or la circulaire du 3/02/2012 exclut les simples débords de toit. Il convient de vérifier la légalité de cette définition.</p>	<p>Dont acte. Les délibérations seront transmises au service instructeur de la CARA.</p> <p>Les piscines ont été ajoutées en exemple dans la définition des annexes.</p> <p>Même s'il n'est pas fait mention de ces termes dans le règlement, ces définitions peuvent permettre aux administrés et au service instructeur de s'y référer en cas de projets faisant référence à ces termes.</p> <p>La définition de l'emprise au sol a été mise à jour car en effet, sont exclus de l'emprise au sol, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.</p>

<p>p.21 art. UA6 : L'écriture réglementaire laisse à penser que les garages sont soumis aux règles de recul. Est-ce volontaire? Si oui, cela posera vraisemblablement des problèmes d'application lors de l'instruction.</p> <p>p.23 : art UA10 : Il convient d'explicitier davantage la disposition réglementaire et notamment les règles "point le plus haut à la verticale de la limite" et " hauteur relative". Est-ce volontaire de ne pas déterminer de règle de hauteur pour les annexes?</p> <p>p.28 : art UA12 : Dans le cas de changement de destination, il est proposé de prévoir une exception sur l'obligation de création de stationnement pour les projets sans surface disponible sur l'unité foncière et sur des terrains à 200 mètres. Les zones Ua sont les secteurs les plus denses de la commune et n'offrent peut-être pas de surface pouvant être dédiée au stationnement.</p> <p>p.34 : art UB6 : Il est fait mention des terrains limitrophes de la RD17 hors agglomération. Comment détermine-t-on la limite de l'agglomération?</p> <p>p.35: art. UB10 : Idem UA10</p> <p>p.40 art UB12 : Il est imposé deux places de stationnement par logement créé dont une non-couverte. Cette règle semble restrictive car elle impose systématiquement un stationnement couvert (garage)</p>	<p>Cette modification a été apportée. L'article 6-1 a été mis à jour en ôtant la parenthèse « (sauf les garages) ».</p> <p>La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.</p> <p>Il est précisé que le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement peut être situé dans un rayon de 200 m de la construction principale, non obligatoirement dans la zone urbaine concernée.</p> <p>Le terme d'agglomération fait référence ici au sens du code routier.</p> <p>Dont acte. Se référer ci-dessus.</p> <p>Dont acte.</p>
---	--

<p>p.45: art UE6 : Il est fait mention des terrains limitrophes de la RD17 hors agglomération. Existe-t-il des terrains UE hors agglomération ?</p> <p>p.53 : art UX6 : Les reculs aux emprises sont importantes et engendrent une perte conséquente de surface constructible ce qui peut être préjudiciable à l'implantation de nouvelles entreprises et au gestionnaire des surfaces à vocation économique (CARA).</p> <p>p.54 : art UX9 : Pourquoi limiter une emprise au sol? Même réflexion que UX6 ?</p> <p>p.60 : « chapeau de zone » : L'absence d'application du R.151-21 du code de l'urbanisme implique que le règlement du PLU s'applique aux futurs lots créés et non au périmètre de la zone. Cette règle est à confirmer.</p> <p>p.64 : 1AU6 : Idem UB6.</p> <p>p.68 : art 1AU11 : Un chapitre est consacré aux travaux sur le bâti ancien. Il semble qu'il n'y ait pas de bâti ancien en 1AU. Le cas échéant enlever ce paragraphe.</p> <p>p.73: art 1AUx : pourquoi autoriser spécifiquement les HLL?</p> <p>p.76 : art 1AUX6 : idem UX6.</p> <p>p.76 : art 1AUX9 : idem UX9.</p> <p>p.82: art A1 : pourquoi rédiger deux alinéas "En dehors des secteurs Ap..."? </p>	<p>En effet, il n'existe à ce jour aucun terrain limitrophe de la RD17 hors agglomération en zone UE. Cette séquence de phrase a donc été enlevée.</p> <p>Ces règles permettent de maîtriser l'urbanisation le long de la RD730. La plupart des bâtiments existants sont implantés à 30 minimum de cet axe de communication pour maintenir un espace tampon depuis l'axe de la RD.</p> <p>La limitation de l'emprise au sol permet de maintenir une partie des lots perméables.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Le terme d'agglomération fait référence ici au sens du code routier.</p> <p>Au regard du caractère de la zone 1AU, aucune construction ancienne n'y figure. Ce paragraphe « B. Travaux concernant le bâti ancien » a donc été retiré.</p> <p>Les HLL sont spécifiquement autorisés dans la mesure où la zone 1AUx n'est pas une zone dédiée aux équipements de loisirs. Ces constructions sont autorisées dans le cadre de constructions agricoles ou forestières.</p> <p>Il convient de se référer aux réponses ci-dessus.</p> <p>Il s'agit d'une erreur matérielle. Cette dernière a été corrigée.</p>
<p>p.82 et 83 : Art A1 et A2: Les deux écritures de ces articles n'interdisent pas et n'autorisent pas sous condition les nouvelles constructions d'habitation. Ce qui sous –entend qu'elles sont autorisées. L'article R.151-23 du code de l'urbanisme fixe des conditions pour construire en zone A. Il convient de corriger cette règle.</p> <p>p.86 : art A10 : La hauteur des bâtiments d'habitation est réglementée ce qui laisse à penser que les constructions nouvelles d'habitation sont autorisées, ce qui ne doit être admis sous conditions.</p> <p>p.97: art. N10. La hauteur des bâtiments d'habitation n'a pas à être réglementé comme ils sont interdits en zone N.</p>	<p>L'article A2 a donc été complété pour autoriser les constructions d'habitation sous conditions. En conséquence, l'article relatif à l'emprise au sol a été complété pour encadrer les extensions des constructions d'habitation en zone A.</p> <p>Le règlement de la zone A ayant été modifié pour intégrer les constructions d'habitation sous certaines conditions, cette règle de hauteur a été maintenue.</p> <p>Dans la mesure où les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont interdites en zone naturelle, cette règle de hauteur a été supprimée.</p>

<p><b>Concernant le règlement graphique:</b>  La légende fait mention d'un classement sonore des routes à grandes circulation (L.111-6 du code de l'urbanisme). Cette mention est erronée car ce n'est pas le L.111-6 du CU qui porte classement à l'égard du bruit les infrastructures routières. Cet article définit les marges de recul des routes à grande circulation est aucune RD de la commune de Grézac n'est concernée.  Il y a lieu d'indiquer "couloir d'isolement acoustique de 100 mètres de part et d'autre de la RD 730". Faire apparaître graphiquement ce fuseau.   Il n'y a aucun bâtiment repéré pouvant changer de destination, est-ce volontaire ?</p>	<p>La légende du règlement graphique a été mise à jour. Le couloir d'isolement acoustique de 100 mètres de part et d'autre de la RD730 a donc été reporté et la référence à l'article L.111-6 supprimée.   Le repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination n'a pas été réalisé. Il pourra faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU ultérieure.</p>
<p><b>GESTION DES DECHETS</b></p> <p>Le dossier a le mérite de citer la nécessité pour le PLU de prendre en compte les dispositions de la planification déchets.</p> <p><b>Rapport de présentation :</b>  Page 19 : Depuis le 1er janvier 2017, ce sont les régions qui ont la compétence de planification  Aujourd'hui, le projet de Plan Régional de Prévention et de gestion des déchets est en cours de validation finale. Il est donc opportun d'afficher ce plan qui donne les orientations de la Nouvelle-Aquitaine en matière de déchets à l'horizon 205 et 2031.</p> <p>Pages 44 à 48 : Il est nécessaire de mettre à jour les données avec rapport annuel déchets 2017 (dernier validé à ce jour à la CARA - procédure en cours pour le rapport 2018).</p>	<p>Dont acte.</p> <p>La page 19 du rapport de présentation a été complétée en évoquant le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets.</p> <p>Les pages 44 à 48 du rapport de présentation ont été corrigées pour intégrer les données du rapport annuel des déchets de la CARA de 2018.</p>

## ASSAINISSEMENT

### Rapport de présentation :

Le BE a indiqué une information fautive page 16 : En 2017, 41% des habitations de la commune sont desservies par l'assainissement collectif (en non 92,6% qui est le chiffre pour toute la CARA).

Attention : Le BE indique ouvrir à l'urbanisation future des zones autour du bourg, desservies par les équipements publics en matière d'assainissement collectif. Hors, la zone 1AU "Pièces du Bourg" n'est actuellement pas desservie ! Elle est par contre en zone d'assainissement collectif selon le zonage approuvé en 2018 (cartes jointes).

### Règlement écrit :

Peut être que pour la zone 1AUX projetée à côté de la ZA de Cozes, l'ouverture à l'ANC peut être une erreur... cette zone est destinée à recevoir des bâtiments industriels... certains peuvent produire des rejets importants et chargés peut être difficilement compatible avec l'ANC... le secteur est en zone d'assainissement collectif, en fonction des opportunités d'urbanisation du secteur, l'extension du réseau public d'assainissement pourrait être un préalable.

Pour l'ensemble des zones ouvertes à l'assainissement non collectif, il est nécessaire de renseigner, dans l'article 5 "caractéristique des terrains", la notion d'adaptation de la superficie des parcelles et d'implantation des bâtiments en fonction des règles en matière d'implantation des dispositifs d'ANC ( 3 m des limites de parcelles et 5 m de l'habitation pour les systèmes de traitement et infiltration des eaux usées).

### Annexes :

La notice sanitaire jointe est à annexer au dossier de PLU.

Cette information a été mise à jour et le chiffre remplacé (page 15 du rapport de présentation).

Il est mentionné à la page 200 du rapport de présentation que la zone à urbaniser « Pièces du Bourg » est raccordable au réseau d'assainissement collectif et non raccordé.

Dont acte.

Dont acte. Cet article ne peut être réglementé dans la mesure où il a été supprimé par la loi ALUR.

Dont acte.

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### Rapport de présentation :

Page 53 du PLU : « plan avec les emplois ». La légende du Plan précise que la société FAUCONNET comporte entre 20 et 49 salariés.

La société FAUCONNET compte 4 établissements actifs, employant au total entre 20 et 49 salariés. Seul l'établissement lié à l'activité funéraire est domicilié à Grézac. L'activité (ambulance) se situe à Cozes.

Page 147 du PLU : Rappel du SCoT - Axe 2 – Structurer le territoire pour planifier le développement :

Développer les zones d'activités commerciales pour répondre aux besoins d'une agglomération en plein essor et favoriser l'implantation des commerces et services.

*« Avec une croissance démographique continue, les besoins en activité commerciale sont de plus en plus importants. Le développement de l'activité est donc nécessaire pour assurer l'attractivité du territoire. Par ailleurs, l'offre commerciale dans les communes rurales mérite d'être étoffée afin de ne pas déstructurer la répartition géographique des services au niveau de l'agglomération. Les opérations de renouvellement commercial pourront être encouragées.*

*Le règlement du PLU vise à soutenir l'activité commerciale en autorisant les commerces et locaux commerciaux en zone urbaine. Le projet de PLU prévoit également la création d'une zone communautaire à vocation économique dans le secteur de La Brousse/Bel Air, en lien avec la zone existante sur la commune de Cozes. »*

Il s'agit actuellement d'une réserve foncière, en partie en cours de commercialisation.

La légende de la carte a été modifiée dans le rapport de présentation.

L'ouverture de cette zone à urbaniser à vocation économique est issue d'une volonté communale et intercommunale. En effet, la CARA maîtrise le foncier de ces terrains inscrits en tant que « réserve foncière » dans la version arrêtée du SCoT de la CARA en cours de révision. De plus, pour faciliter l'implantation d'entreprises au sein de la zone, la CARA préconise de permettre la vente des terrains à la parcelle. Cette possibilité permet de ne pas figer la vocation des terrains et de maintenir les espaces agricoles, dans le cas où les projets n'aboutissent pas.

## SECURITE INCENDIE

Pour rappel, la commune devra veiller à ce que toutes les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation soient couvertes par de la défense incendie.

Dont acte.

# AVIS CCI

## Expose les éléments suivants :

- La CCIRS souligne l'importance des objectifs de la commune en matière de développement économique en lien avec la dynamique communautaire et le positionnement géographique de la commune, à savoir :
  - Dynamiser le tissu commercial et de services de proximité
  - Structurer l'activité commerciale de proximité sur le noyau urbain déjà organisé, le Bourg et ménager l'hypothèse de nouveaux services (espace dédié aux associations et à la vie locale, services de proximité...)
  - Développer les activités présentes sur le territoire communal
  - Valoriser et donner une identité à la zone d'activités communautaire, qui permettra également d'améliorer la lisibilité de l'entrée de ville, et de qualifier le secteur
  - Redéfinir et valoriser la zone d'activités de « Bel-Air » (le long de la RD730)
  - Pérenniser le site carrière au lieu-dit « Chez Raineau »
  - Permettre le développement et la diversification du camping
  - Maintenir la possibilité d'implantation d'activités artisanales dans le tissu urbain constitué.
- La CCIRS estime que la commune doit permettre le développement de la Zone d'activité Communautaire en soutenant les projets d'extension des entreprises existantes et l'arrivée d'entreprises futures, en maintenant un prix du foncier attractif. Pour compenser l'éloignement des villes principales, ce prix devra être nettement plus bas que dans les autres zones d'activité de l'agglomération. Cela ne pourra se faire qu'en lien avec la CARA qui a la compétence sur cette zone. De plus, le Département prévoit une déviation entre Grézac et Cozes, limitrophe à la Zone d'Activités.
- Enfin, la CCIRS soutient le maintien du site de la carrière.

## Emet l'avis suivant :

La CCI Rochefort et Saintonge émet un avis **favorable** sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grézac.

## Autorise :

Le Président de la CCIRS à transmettre cet avis au Maire de la commune de Grézac.

Dont acte.

# AVIS CDPENAF

Avis de la CDPENAF :

**Les membres de la commission émettent sur le projet d'élaboration du PLU de Grézac :**

- **un avis simple défavorable au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, pour les motifs suivants :**
  - la zone 1AUX « La Brousse » n'est pas suffisamment justifiée et sa superficie (20,93 ha) est très importante
  - le zonage Ap dans le bourg n'est pas pertinent
- **Un avis simple favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme**
- **Un avis simple favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.**

L'ouverture de cette zone à urbaniser à vocation économique est issue d'une volonté communale et intercommunale. En effet, la CARA maîtrise le foncier de ces terrains inscrits en tant que « réserve foncière » dans la version arrêtée du SCoT de la CARA en cours de révision. De plus, pour faciliter l'implantation d'entreprises au sein de la zone, la CARA préconise de permettre la vente des terrains à la parcelle. Cette possibilité permet de ne pas figer la vocation des terrains et de maintenir les espaces agricoles, dans le cas où les projets n'aboutissent pas.

Le zonage Ap par définition est également constituée de terres agricoles. Cette protection est issue d'une volonté municipale de préserver les zones d'extension futures de l'habitat du bourg en maintenant à moyen terme la disponibilité des terrains.

# AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE

Par courrier reçu en date du 9 juillet dernier, vous sollicitez notre avis concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Son analyse nous conduit à émettre les réserves suivantes :

## **Concernant le rapport de présentation**

Le projet de développement se concentre sur la densification et la mobilisation du foncier dans le tissu urbain existant : le volume global de « dents creuses » identifiées représente plus de 7 ha.

L'identification des dents creuses et des zones densifiables représentant ces 7 ha reste à présenter dans le rapport de présentation.

Le projet de développement démographique nous semble cohérent d'autant plus qu'il a une consommation de surface agricole relativement limitée.

Dont acte.

## **Concernant le zonage**

L'ensemble des exploitations agricoles sont classées en zone A, à l'exception de 2 situées au bourg et d'une située au hameau de « La Roche ». Pour assurer leur pérennité et leur avenir, il est nécessaire de leur permettre d'évoluer à travers leur classement en zone A.

Le centre du village comporte une zone Ap au nord de la route de Semoussac. Elle est située au centre du bourg. C'est une zone qui doit faire l'objet d'une volonté de développer l'habitat avant d'envisager des extensions de l'urbanisme sur les espaces agricoles et naturels.

Après vérification, l'ensemble des installations agricoles de type hangars agricoles notamment sont classées en zone agricole. Seules les maisons d'habitation des exploitants agricoles susceptibles d'être rattachés à la zone urbaine ont été exclues de la zone A.

La zone Ap par définition est également constituée de terres agricoles. Cette protection est issue d'une volonté municipale de préserver les zones d'extension futures de l'habitat du bourg en maintenant à moyen terme la disponibilité des terrains.

## **Concernant le règlement**

La zone Ua interdit toute construction agricole et la zone Ub autorise les ICPE sous réserve de ne pas créer d'incommodité pour le voisinage. Or dans ces zones, des bâtiments d'exploitations ont été classés.

Il est nécessaire de classer l'ensemble de ces bâtiments en zone agricole d'autant plus que leur pérennité est assurée.

En zone A, les extensions doivent être limitées à 50m<sup>2</sup> et non 60m<sup>2</sup>. L'objectif principal est de ne pas permettre la construction de nouveau logement.

L'article A11-4 interdisant les extensions en façade principale ne peut concerner que les habitations et non les bâtiments agricoles. Cette précision reste à indiquer dans le règlement.

Comme précisé ci-dessus, l'ensemble des installations agricoles de type hangars agricoles notamment sont classées en zone agricole. Seules les maisons d'habitation des exploitants agricoles susceptibles d'être rattachés à la zone urbaine ont été exclues de la zone A.

La collectivité souhaite maintenir la surface des extensions à 60 m<sup>2</sup>, puisqu'il s'agit de permettre l'évolution des maisons d'habitation en zone A et non pas de créer de nouveau logement. Par définition, une extension est d'une superficie inférieure à la construction existante. De plus, sur ce point la CDPENAF a émis un avis simple favorable au titre de l'article L.151-12 du CU.

Cette précision (« pour les constructions d'habitation ») a été apportée dans l'article A11-4 du règlement.

Par ailleurs, dans le contexte actuel des débats sur la protection des riverains à proximité de l'activité agricole, nous souhaitons voir apparaître dans tout projet de développement de l'urbanisation les aménagements nécessaires à la cohabitation des habitations et de l'agriculture. Ces mesures sont inscrites dans la Charte départementale « Agriculture, urbanisme et territoire » et semblent plus que jamais indispensables.

Le projet de PLU de Grézac intègre ces principes dans les Orientations d'Aménagements de Programmation des deux zones 1 AU. Il est nécessaire aujourd'hui de préciser la nature de ces mesures dans les OAP.

Elles doivent par ailleurs être intégrées dans l'extension de la zone urbanisée.

Au regard de l'ensemble des éléments évoqués ci-dessus, nous émettons un avis **défavorable** au projet de PLU.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos sincères salutations.

Dont acte.

# AVIS CNPF

Par courrier du 10 juillet 2019 et conformément à l'article R 153-4 du code de l'urbanisme, vous avez bien voulu nous transmettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grézac arrêté par votre conseil municipal, ce dont je vous remercie.

Nous souhaitons apporter des remarques concernant les documents présentés :

- **Règlement écrit, Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :** Vous n'autorisez pas la construction de bâtiments à vocation forestière. Je recommande d'autoriser ce type de construction en zone N.

Dans l'article N2 du règlement écrit, la règle suivante a été ajoutée : « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve de leur insertion dans le site.

- **Rapport de présentation :** Il n'y a pas de diagnostic forestier. En effet, aucune donnée n'est indiquée comme le nombre de propriétaires privés (559), la surface de ces boisements (211 ha), ou la présence sur le territoire communal d'un Plan Simple de Gestion qui recouvre 32 ha.

Au regard du caractère faiblement du territoire communal, ces informations ont été ajoutées à la page 99 du rapport de présentation dans la partie relative aux espaces forestiers.

- **Rapport de présentation p 153, p 163, p 164 et p 212 :** Vous indiquez à plusieurs reprises que pour protéger les bois de la commune vous avez choisi de les classer en EBC. Ce classement se retrouve au niveau du **règlement graphique** où tous les boisements sont classés en EBC.

Il n'est pas nécessaire de classer tous les massifs boisés au titre des EBC. En effet, il est préférable de classer les boisements en zone N et de classer en EBC les massifs qui ne sont pas pris en compte par le Code Forestier, c'est-à-dire les massifs de moins de 1 ha.

Si le rôle et l'intérêt de l'EBC pour pérenniser les haies, les bosquets et les parcelles boisées présentant de forts enjeux sur le plan paysager, urbanistique, ... est indéniable, son utilisation ne doit pas être redondante avec les réglementations existantes, mais complémentaire à celles-ci.

Ainsi, afin d'accompagner les collectivités pour une meilleure prise en compte des espaces boisés dans leurs documents d'urbanisme, le Conseil du CRPF a pris la décision de se référer aux critères d'appréciation précisés dans la note que vous voudrez bien trouver en annexe à ce courrier.

En conséquence et dans la limite de nos compétences propres, nous émettons **un avis défavorable** au projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grézac.

La municipalité maintient les Espaces Boisés Classés identifiés sur l'ensemble du territoire communal. En effet, cet outil est nécessaire dans la mesure où le code forestier ne protège pas les boisements. Il convient de rappeler que le code forestier régit la gestion de la forêt et des boisements mais ne les protège pas.

# AVIS DU DEPARTEMENT

<p>Vous m'avez transmis, conformément à l'article L. 153-33 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de GREZAC et je vous en remercie.</p> <p>J'ai l'honneur de vous informer que ce dossier recueille mon avis favorable sous réserve des remarques suivantes :</p> <p><b><u>1 – dans le domaine des Infrastructures</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>concernant les comptages de trafic sur le réseau routier départemental de la commune de Grézac vous trouverez ci-joint la carte représentant le trafic moyen journalier annuel en 2017 couvrant le territoire de l'Agence de Marennes,</li> </ul>	<p>Cette cartographie et les informations relatives aux comptages routiers des RD17 et 730 ont été complétées à la page 22 du rapport de présentation.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>un accès sur le réseau départemental pourra être refusé si celui-ci présente des risques pour la sécurité des usagers des routes départementales ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès, notamment dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante,</li> </ul>	<p>Dont acte.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>les accès aux routes départementales pourront se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité des usagers de ces voies ou de celles des personnes utilisant ces accès,</li> </ul>	<p>Dont acte.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>pour les zones Ux, 1Aux et A, tout accès direct est interdit sur la Route Départementale n° 730,</li> </ul>	<p>Dont acte.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>tout accès direct sera interdit sur le futur contournement nord de Cozes déclaré d'utilité publique le 12 février 2019,</li> </ul>	<p>Dont acte.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>dans les règlements des zones A et N (<i>Article 3-1 Accès</i>), à propos des dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération, il est indiqué que « ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée ». Cette phrase doit être modifiée car cette distance de visibilité est calculée en fonction de la vitesse de référence dans le</li> </ul>	<p>L'article 3-1 relatif aux accès des zones agricoles et naturelles a été modifié pour intégrer cette recommandation.</p>

<p>secteur de l'accès, conformément aux recommandations du Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (<i>documents SETRA</i>) ; ainsi pour une vitesse de référence de 80 km/h, la distance minimale de visibilité des véhicules sortant d'un accès, situé dans ce secteur, devra être de 133 mètres,</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>la zone 1AU, objet de Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 1 dénommée « Pièces du Bourg », doit être desservie par une voie interne qui débouche sur la Route Départementale n° 243. Pour des raisons de sécurité routière, cet accès devra être éloigné le plus possible de la courbe formée par la Route départementale n° 243 De plus, les arbres d'alignement ne devront pas masquer la visibilité des véhicules sortant de cette zone,</li> </ul>	<p>Ces aménagements sont d'ores et déjà envisagés via l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et ont été étudiés avec les services du Département.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>les projets de desserte des différentes zones à aménager (<i>1AU, 1Aux...</i>), nécessitant une jonction avec le domaine public routier départemental devront être présentés au Département, au moment des études, afin d'être validés par celui-ci. Si ces jonctions nécessitent des aménagements routiers, ceux-ci devront être financés par les différents intervenants dans le projet (<i>Commune, Aménageur, ...</i>).</li> </ul>	<p>Dont acte.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>les projets de cheminements doux (<i>cycles, piétons, ...</i>) situés le long du domaine public routier départemental, ou en connexion avec celui-ci devront être présentés au Département au moment des études, afin d'être validés par celui-ci.</li> </ul>	<p>Dont acte.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>les extensions des zones urbanisées à proximité des réseaux routiers structurants devront tenir compte des nuisances sonores,</li> </ul>	<p>Dont acte.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>il conviendrait de préciser dans le règlement de toutes les zones que pour les accès « véhicules » le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement,</li> </ul>	<p>Le règlement du PLU prévoit déjà l'implantation en retrait des portails. De plus, dans la plupart des zones, le règlement prévoit l'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie et aux emprises publiques. Le PLU intègre alors déjà cette dimension.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution,</li> </ul>	<p>Dont acte.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>il conviendrait d'autoriser dans le règlement de toutes les zones, les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone,</li> </ul>	<p>Dont acte. Dans la mesure où les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ne sont pas interdits dans le règlement, ceux-ci sont autorisés.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>la Commune envisage de préserver des espaces boisés et des haies en bordure de routes départementales. Il est rappelé que conformément aux règles de l'art relatives aux zones de sécurité le long des routes départementales, les arbres nouvellement plantés (<i>remplacement des arbres existants malades...</i>) devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales si ces plantations se trouvent hors agglomération,</li> </ul>	Dont acte.
<ul style="list-style-type: none"> <li>il est à noter que, pour des raisons de sécurité routière, le débouché de la voie communale dénommée « Chemin de Saujon » sur la Route départementale n° 730, devra être fermé,</li> </ul>	Dont acte.
<ul style="list-style-type: none"> <li>en ce qui concerne les énergies renouvelables, il est à noter que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, toute construction neuve doit respecter la réglementation thermique actuelle RT2012. Les énergies renouvelables participent à l'atteinte des exigences de cette réglementation. Pour informer et accompagner les habitants de la commune dans le recours aux énergies renouvelables ainsi que sur la performance thermique des maisons : <ul style="list-style-type: none"> <li>le Département de la Charente-Maritime est doté de 5 espaces info énergie (cf. <u>annexe 1 - EIE</u>), où maîtres d'ouvrages privés et publics peuvent obtenir des conseils et informations techniques et financiers gratuits, sur tout projet (<i>construction, rénovation, énergies renouvelables</i>),</li> <li>concernant l'énergie de la géothermie, un atlas des potentialités géothermiques comprenant des cartes de données géologiques, hydrogéologiques (<i>profondeur des aquifères</i>), de débits potentiels, de puissances unitaires disponibles par unité de captage, des caractéristiques hydrodynamiques des nappes est consultable à la Maison de l'Énergie de Jonzac. (cf. <u>annexe 2 - Atlas</u>).</li> <li>concernant l'énergie solaire photovoltaïque, plusieurs collectivités du Département ont réalisé le cadastre solaire de leur territoire, permettant de connaître le potentiel solaire de chaque toiture existante sur le cadastre (<i>lien internet de la plateforme : <a href="http://www.insunwetrust.solar">www.insunwetrust.solar</a></i>).</li> </ul> </li> </ul>	Dont acte.

## 2 – dans le domaine de l'Habitat

Le Département apporte des aides individuelles aux habitants à faibles revenus, dans le cadre de son Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Ces aides concernent les dépenses d'entrée dans un logement (Fonds de Solidarité pour le Logement « Accès »), des difficultés à régler le loyer (Fonds de Solidarité pour le Logement « Maintien ») ou les consommations d'électricité, de gaz, d'eau ou de service téléphonique (Fonds de Solidarité pour le Logement « Energie »).

Cinq dossiers FSL « Energie » concernant la commune de Grézac ont été reçus en 2018.

Le Département de la Charente-Maritime a défini sa politique en matière d'habitat dans le cadre de l'élaboration d'un Schéma départemental, qui a été adopté par l'Assemblée départementale le 15 décembre 2016.

Dont acte.

Le Schéma départemental de l'habitat 2017-2021 comporte deux grandes orientations :

- Promouvoir la cohésion territoriale par le développement d'une ingénierie adaptée aux besoins des collectivités : afin de s'assurer de la cohérence des interventions habitat mises en place par les Collectivités locales à différentes échelles et de promouvoir un développement territorial équilibré de la Charente-Maritime, il s'agit d'abord d'inscrire la politique de l'habitat au sein d'une réflexion plus globale qui porte sur l'aménagement du territoire. Dans un contexte marqué par le Grenelle de l'Environnement, la limitation de la consommation foncière et la recherche de l'équité sociale et territoriale, il est nécessaire d'articuler la politique de l'habitat avec la politique des transports, de l'économie, du numérique, de la qualité environnementale, de l'aide sociale... Le Schéma Départemental de l'Habitat s'intègre donc dans l'ensemble des politiques portées par le Département.

Un ménage a été accompagné par la Département de la Charente-Maritime en 2018 au titre de travaux visant l'adaptation du logement à la perte d'autonomie de la personne au sein de la commune de Grézac.

Dont acte.

### **3 – dans le domaine de l'Environnement**

Concernant les énergies nouvelles, le Département de la Charente-Maritime a à cœur :

- de préserver la stabilité de ses paysages qui conditionnent la qualité du cadre de vie de ses habitants et de ses touristes,
- de protéger ses espaces naturels sensibles et son patrimoine culturel remarquable
- de laisser aux générations futures un territoire authentique et valorisé,

Le Département est très sensibilisé aux projets éoliens, sans cesse croissants sur son territoire, concentrés en Aunis et dans les Vals de Saintonge dont le caractère industriel modifie l'aspect de ses paysages ruraux.

Il déplore aussi qu'à l'échelle régionale, les éoliennes et les futurs parcs éoliens soient répartis de manière très inéquitable et essentiellement dans les départements de l'ancienne Région Poitou-Charentes.

Afin d'imposer la prise en compte de la qualité de son territoire, le Département a créé un observatoire de l'éolien départemental et s'est prononcé lors de sa session du printemps 2019 pour un moratoire demandant à l'Etat de surseoir à tout projet éolien pendant une durée de 2 ans".

Compte tenu de l'élaboration en cours du Scot du Pays Royannais, il est important de veiller à ce que les choix énergétiques de la ville de Grézac s'intègrent facilement dans le fil conducteur du développement environnemental, économique et touristique du Pays Royannais.

Dont acte.

<p>Ainsi, les documents du PADD en cours préconisent de "diversifier et faire monter en gamme l'économie touristique " l'activité touristique de la CARA repose sur "les attraits de son territoire qui ont favorisé son essor et sa notoriété depuis des décennies : douceur du climat, rivages et stations balnéaires, forêts, mer architecture balnéaire etc..." (extrait PADD)</p> <p>par conséquent il faut éviter que des équipements de forte hauteur et de nature industrielle comme les éoliennes ne viennent briser l'image de villégiature de ce territoire qui souhaite renforcer sa destination touristique hors saison.</p> <p>Dans Le rapport de présentation (pièce n°1) (page 13) les documents applicables à la commune sont listés; bien qu'il soit fait référence au schéma régional éolien (de l'ex Région Poitou-Charentes) adopté en septembre 2012, il est important de souligner que ce schéma a été annulé définitivement par le Conseil d'Etat en février 2018, ce dernier ayant confirmé l'arrêt rendu par la cour administrative d'appel de Bordeaux en avril 2017 dont la décision était fondée sur le fait qu'aucune évaluation environnementale n'avait été réalisée avant l'adoption du schéma.</p> <p>Cependant ce schéma avait pour intérêt de définir les zones favorables à l'éolien et la ville de Grézac se situait donc dans la bande littorale considérée par ce schéma comme une zone d'exclusion pour l'éolien.</p> <p>La technologie éolienne n'est pas adaptée à ce territoire.</p>	<p>Ces informations ont été corrigées et complétées à la page 14 du rapport de présentation.</p>
<p><b><u>4 – dans le domaine de la desserte numérique du territoire</u></b></p> <p>- Desserte Haut-Débit :</p> <p>Le Département de la Charente-Maritime s'est associé à la société « 17-Numérique » en 2006 pour desservir en Haut-Débit l'intégralité de son territoire (2 Mb/s minimum). Dans le cadre de ce programme, « 17-Numérique » a réalisé le dégroupage de la plupart des centraux téléphonique ADSL (Nœud de Raccordement des Abonnés ou « NRA »), ce qui ouvre le réseau à la concurrence pour les opérateurs et permet la réception d'offres « Triple Play » (internet, téléphone, télévision). En parallèle, a été construit un réseau WiMax qui permet l'accès au Haut Débit jusqu'à 10 Mb/s dans les zones blanches ADSL par voie hertzienne. Enfin, pour les cas isolés qui ne sont ni éligibles au WiMax, ni à l'ADSL, le Département et « 17-Numérique » contribuent au financement des équipements pour une connexion par satellite. Ce réseau Haut-Débit est rendu possible grâce à une infrastructure de collecte en fibre optique de plus de 800 km qui irrigue tout le département et qui permet également aux entreprises d'accéder au Très Haut Débit via les offres sur boucle optique dédiée de « 17-Numérique » (service premium).</p> <p>La desserte ADSL de la commune de Grézac est réalisée par un seul NRA implanté dans la commune voisine de Cozes. Ce central est dégroupé par 17-Numérique. Cette infrastructure permet des débits satisfaisants pour la majorité des logements. Cependant, pour certains logements, les débits sont parfois limités étant donné l'éloignement par rapport au NRA qui conduit à un fort affaiblissement du signal sur les lignes ADSL.</p> <p>Les logements qui ne disposent pas d'une couverture suffisante par le réseau ADSL peuvent être reliés au réseau WiMax qui dispose d'une bonne couverture,</p>	<p>Ces informations ont été complétées aux pages 50 et 51 du rapport de présentation.</p>

grâce aux pylônes émetteurs situés dans les communes de Montpellier-de-Médillan et de Meschers-sur-Gironde.

**- Déploiement du Très Haut Débit :**

En Charente-Maritime, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN), approuvé par le Département le 25 juin 2015, prévoit le raccordement de l'ensemble du territoire à la fibre optique jusqu'à l'habitant (FttH – Fibre to the Home).

L'ensemble du Département est classé en « zone moins dense » par le Régulateur du secteur des télécom : l'ARCEP. Cela implique que quelle que soit la commune, un seul opérateur déploie les infrastructures de fibre optique sur boucle mutualisée (BLOM). Toutefois, les opérateurs commerciaux qui le souhaitent peuvent venir commercialiser leur offre sur ces réseaux. A terme, les quatre principaux fournisseurs d'accès internet devraient proposer des abonnements sur fibre optique pour la plupart des foyers de Charente-Maritime.

Le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'habitant sera réalisé par les opérateurs privés dans les 56 communes où la rentabilité économique est la plus forte et sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental, qui a délégué cette mission à « Charente-Maritime Très Haut Débit », dans les 401 communes qui ne seront pas couvertes par les opérateurs privés.

La commune Grézac est située dans la zone d'initiative publique. Elle sera donc intégralement déployée en fibre optique par le Département et son partenaire « Charente-Maritime Très Haut Débit ». Le déploiement dans la commune de Grézac, initialement prévu pour 2021 est d'ores et déjà programmé et devrait commencer début 2020. Ce nouveau réseau permettra des débits supérieurs à 100 Mb/s, soit l'équivalent des débits actuellement disponibles dans les grandes métropoles.

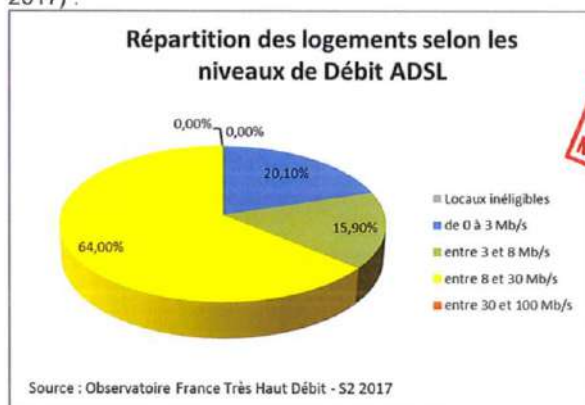
Ces informations ont été complétées aux pages 50 et 51 du rapport de présentation.

L'intégralité de la commune sera desservie en fibre optique depuis le Nœud de Raccordement Optique Cozes.

La fibre optique empruntera principalement les infrastructures existantes, qu'elles soient enterrées, sur appuis aériens ou en façade. De façon ponctuelle, de nouvelles infrastructures pourront être créées. Des armoires de rue abritant les points de mutualisation du réseau optique pourront également être implantés.

- **Données et statistiques relatives à aux infrastructures numériques dans la commune de Grézac :**

- Secteur Grand Public :
- Technologie zone blanche utilisées dans la commune, via le réseau départemental (juin 2019) :
  - ✓ WiMax : 2 logements
  - ✓ Satellite : 0 logement
- Eligibilité (sources : Plan France Très Haut Débit Fin-2017 ; ARCEP mars 2019) :
  - ✓ ADSL : 100 % des logements,
  - ✓ Fibre optique (FttH) : 0 % des logements,
- ✓ WiMax - distance de la station de base la plus proche : environ 7,5 km du centre de la commune (éligibilité jusqu'à 20 km).
- Qualités des lignes ADSL (source Plan France Très Haut Débit Fin-2017) :



- Secteur professionnel :

Il n'y a pas d'établissement raccordé en fibre optique dédiée (FttO) par « 17-Numérique » dans la commune Grézac.

Grézac pourra être éligible aux offres FttE via le réseau Très Haut Débit départemental au fur et à mesure des déploiements (2019).

## EAU 17

Suite à votre courrier en date du 11 juillet 2019 concernant le projet de révision du PLU de votre commune, je vous informe qu'Eau 17 n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce projet.

Dont acte.

# AVIS INAO

<p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :</p> <p>Au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les orientations développées notifient l'importance de préserver les activités agricoles, en particulier l'objectif « Favoriser le développement des activités agricoles » de l'orientation 2 concernant la politique de développement économique et l'objectif de l'orientation 1 de maîtrise du développement urbain.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>Le Rapport de Présentation, dans son diagnostic agricole, prend en compte l'activité agricole qui représente 55 % de la superficie du territoire communal, avec une prédominance de vignes, élevage et polyculture (page 57). Le rapport propose une cartographie de l'occupation des sols, des bâtiments agricoles et un recensement des exploitations agricoles (pages 60-63).</p> <p>Ce diagnostic mentionne les productions sous Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) du territoire (page 64). Il convient de préciser que les AOC « Beurre Charentes-Poitou » et « Cognac » ne font pas l'objet d'une délimitation parcellaire. Ainsi, l'ensemble du territoire de la commune est concerné par ces appellations. Il en est de même pour les IGP citées. La définition de l'aire de production de l'AOC « Pineau des Charentes » repose quant à elle sur une procédure d'identification parcellaire.</p> <p>A ce jour, près de 147 ha de vignes sont plantées sur la commune, soit 7,3 % de la superficie communale, dont 105 ha sont identifiés et aptes à produire de l'AOC « Pineau des Charentes ». L'INAO recense dix viticulteurs produisant sous SIQO et ayant leur siège sur la commune, ainsi qu'un opérateur produisant sous AOC « Beurre Charentes-Poitou ».</p>	<p>Ces informations ont été reportées page 66 du rapport de présentation.</p>
<p>Concernant les projections démographiques retenues par la collectivité, les élus retiennent comme objectif 1 200 habitants à l'horizon 2028. Cette volonté se traduit dans le Règlement Graphique par des ouvertures à l'urbanisation au niveau du centre-bourg et des hameaux existants. Les parcelles sont prévues pour 12 logements/ha contre 8,7 précédemment. Un effort de densification est constaté.</p> <p>Toutefois, l'identification d'une zone 1AU au lieu-dit « <i>Pièces du Bourg</i> » sur des parcelles actuellement plantées en vigne est discutable. Celle-ci n'apparaît que partiellement enclavée dans l'urbanisation.</p> <p>Il en est de même pour la zone 1AUx au sud-ouest de la commune, lieu-dit « <i>La Brousse</i> », qui constitue une importante zone de mitage et de prélèvement de foncier agricole.</p> <p>Enfin, aux lieux-dits « <i>La Berdise/Chez Martin</i> », la parcelle 363 zonée 1AU est actuellement plantée en vigne et pourrait être rattachée à la zone Ap voisine en raison de sa vocation agricole.</p> <p>En conclusion, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.</p>	<p>Dont acte.</p>

# AVIS RTE

Nous accusons réception de la demande d'étude du projet d'arrêt du PLU de votre commune en date du 18 juillet 2019.

L'avis de RTE adressé le 06 avril 2016, dans le cadre du porté à connaissance, n'a pas été suffisamment pris en compte dont copie jointe.

Nous vous rappelons quelques recommandations pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et le document d'urbanisme transmis.

Pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...). Les dispositions constructives s'appliquant au Réseau Public de Transport sont décrites dans l'arrêté technique interministériel du 17 mai 2001.

Pour concilier ces enjeux avec les prescriptions du document d'urbanisme, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

## 1/ Annexes concernant les servitudes I4

Trois annexes concernant les servitudes I4 sont à joindre au PLU conformément à l'article L151-43 du Code de l'urbanisme : le plan des servitudes, la liste des servitudes et la note d'information relative à la servitude I4.

### 1.1. Le plan des servitudes

Le plan de servitudes doit représenter les tracés des liaisons et l'emprise des postes que les ouvrages électriques. Les appellations complètes des ouvrages RTE doivent être reportées sur le plan de servitudes pour faciliter leur identification.

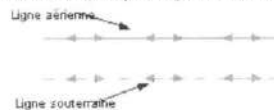
Or, le report des tracés de la servitudes I4 n'est pas bien représenté sur le plan des servitudes :



L'appellation complète des ouvrages RTE n'a pas été correctement signalisée sur le plan de servitudes. De plus, la symbologie utilisée est inexacte au regard du standard CNIG.

Les modifications ont été apportées en ce sens sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU.

Nous vous informons que la symbologie du report des tracés de la servitude I4 doit être conforme au regard du standard CNIG. Le guide méthodologique de la numérisation des SUP norme comme suit, la symbologie des servitudes I4 :



Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages en exploitation déclarés d'utilité publique est disponible au format SIG sur le site de l'Open Data Energies Réseaux (<https://opendata.reseaux-energies.fr/explore/?q=inspire&sort=modified>) et en y faisant une recherche sur « INSPIRE ». Nous vous invitons donc à corriger les tracés et l'emprise des ouvrages RTE sur le plan des servitudes et de reporter les appellations complètes des ouvrages.

Ce figuré sera modifié au moment de la numérisation du PLU.



### 3/Le Règlement littéral

#### 3.1. Notion d'ouvrage spécifique

Les ouvrages à haute et très haute tension de 63kV à 400kV développés, exploités et maintenus par le Réseau Public de Transports d'Électricité (RTE) constituent des « Equipement d'intérêt collectif et services publics » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (cf. articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme). A ce titre, ils rentrent dans la présente catégorie d'ouvrages spécifiques :

- en tant qu'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif ;
- et en tant qu'ouvrages exceptionnels (en particulier concernant les pylônes).

En hauteur et en tenue mécanique, les ouvrages de RTE sont soumis à des règles techniques propres (arrêté technique interministériel du 17 mai 2001 précité). Ils peuvent être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, construction de bâtiments, etc.).

De plus, leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.

Les affouillements et les exhaussements doivent être également autorisés pour l'ensemble de ces ouvrages, sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme.

La lecture du règlement écrit met en exergue que les règles prescrites ne prennent pas suffisamment en compte la notion d'ouvrages spécifiques. L'exception de la règle de la hauteur pour les ouvrages RTE n'est pas édictées pour chaque règlement de zone.

Nous vous demandons que la notion d'ouvrage spécifique soit précisée au chapitre « Dispositions applicables à l'ensemble des zones », afin de bien mettre en exergue que les règles de constructions décrites (notamment les règles de hauteur ou de clôtures (matériaux et hauteur) dans chaque règlement de zones peuvent ne pas s'appliquer aux ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité compte tenu de leur spécificité technique.

L'ensemble de ces aspects ont été ajoutés dans les dispositions générales à l'ensemble des zones du règlement écrit à la page 8.

#### 3.2. Notion d'autorisation expresse

Nous soulignons l'importance de l'autorisation expresse que RTE doit disposer pour effectuer ses travaux d'entretien, dans les dispositions générales des zones concernées. En effet, nos ouvrages existants traversent les zones A, N et NP. Or, sur le secteur NP, ceux-ci ne sont pas autorisés.

Le secteur Np ne constitue qu'une partie infime du territoire communal et n'est pas concerné par le passage d'ouvrages à haute et très haute tension.

#### 3.3. Notion de protection du patrimoine naturel et paysager

Nous souhaitons que soit précisé expressément, aux dispositions relatives à la préservation, au maintien ou à la remise en état des éléments de paysages pour motifs d'ordre écologique en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, l'exception suivante, en lien avec le caractère spécifique des ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité :

*« Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE ».*

Nous vous demandons que l'exception soit précisée en page 7 du règlement écrit sous le paragraphe 3 « Les coupes et abattages ».

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :

- o Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- o Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Ces compléments ont été apportés dans le règlement écrit.

Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Vous trouverez également, pour information, la plaquette "PREVENIR pour mieux CONSTRUIRE" relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique ([www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr)), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Liste des servitudes H sur le territoire de la commune de Grézac

Grézac
LIAISON 90kV NO 1 PREGUILLAC-ROYAN-THAIMS
LIAISON 90kV NO 1 PREGUILLAC-VAUX

Dont acte.



Contact : Jean-Philippe DAVID  
Téléphone : 05 46 39 64 92  
Télécopie : 05 46 05 60 34  
Courriel : sage@sageseudre.fr  
N/Réf. : 20191003\_Avis\_PLU  
P.J. (1) : Note informative pour avis de la  
CLE

Mairie de Grézac  
14 route de Saujon  
17 120 Grézac

**Objet :** Avis technique sur la prise en compte du SAGE Seudre dans le PLU de Grézac

*Royan, le 3 octobre 2019*

Monsieur le Maire,

Par courrier recommandé en date du 4 juillet 2019, vous sollicitiez, à propos du PLU de votre commune, l'avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Seudre. Cette dernière n'ayant pu se réunir dans les délais impartis, ledit avis n'a pu être rendu.

Ceci étant, nous vous transmettons une note technique (ci-jointe) dans laquelle vous trouverez l'analyse réalisée par la cellule d'animation du SAGE. Ce document, à partir duquel la CLE rend habituellement son avis, vous permettra de connaître la compatibilité de vos documents d'urbanisme au regard du SAGE. Il contient une série de recommandations susceptibles d'améliorer l'intégration du SAGE à votre PLU.

La cellule d'animation du SAGE se tient à la disposition de vos services et de votre prestataire pour toute demande de précision.

Vous souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Pascal FERCHAUD



Royan, le 26 août 2019

## NOTE INFORMATIVE POUR AVIS DE LA CLE

---

Emetteur de la demande : Commune de Grézac

Date d'émission de la demande : 10 juillet 2019

Objet de la demande : *Avis de la CLE sur le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Grézac*

### *Eléments de contexte*

---

Le PAGD du SAGE est opposable, depuis 2004, aux documents de planification dans le domaine de l'urbanisme que sont les schémas de cohérence territoriale (SCoT), ou en l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), les cartes communales. Ces documents locaux d'urbanisme sont compatibles ou rendus compatibles (s'ils existent à la date de publication de l'arrêté approuvant le SAGE) avec les objectifs et les orientations du PAGD dans un délai de trois ans, conformément aux articles L.131-1, L.131-3, L.131-4 et L.131-7 du code de l'urbanisme.

### *Contenu du dossier*

---

La demande d'avis a été soumise accompagnée d'un CD-ROM contenant les pièces suivantes :

- |                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| - Pièces administratives  | - Règlement graphique |
| - Rapport de présentation | - Règlement écrit     |
| - PADD                    | - Annexes             |
| - OAP                     |                       |



*La présente note se limite à l'analyse du PLU au regard de sa compatibilité avec les dispositions du SAGE qui lui sont opposables.*

**Disposition QM1-9 : Compléter les inventaires de zones humides**

Afin de satisfaire au rapport de compatibilité fixé à la **Disposition QM3- 2** les communes ou leurs groupements compétents sont invités à compléter, dans un délai de 2 ans suivant la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, l'inventaire des zones humides réalisé sur leur territoire (voir la carte ci-dessous), notamment en inventoriant les zones humides inférieures à 1 ha.

Les inventaires sont basés sur les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Ils précisent le niveau de dégradation et les fonctionnalités des zones humides.

En lien avec la **Disposition QM3- 2** (Cf. page 7), un guide méthodologique pour l'inventaire des zones humides est élaboré sous le pilotage de la structure porteuse du SAGE, en partenariat avec les SAGE voisins (inter-SAGE), et validé par la Commission Locale de l'Eau dans l'année suivant la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE.

La structure porteuse du SAGE centralise les données locales afin de construire, diffuser et partager un outil de connaissance des zones humides à l'échelle du territoire du SAGE.

Rapport de présentation	Inventaire complémentaire des ZH	oui	non
-------------------------	----------------------------------	-----	-----

Pas d'inventaire complémentaire réalisé.

**Disposition QM3- 2 : Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme**

[...] les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] sont compatibles ou rendus compatibles dans un délai de 3 ans avec l'objectif de « Stopper la dégradation, restaurer et maintenir les fonctionnalités et les continuités de l'ensemble des milieux aquatiques du bassin sous-tendant le bon état écologique » du présent SAGE, et concourent à la réalisation des orientations de préservation et de non dégradation des zones humides. Ce délai de compatibilité court à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE.

Pour ce faire, [...] les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] intègrent dans leur rapport de présentation l'inventaire des zones humides de leur territoire et déclinent dans les documents graphiques des mesures de protection. A titre d'exemple, il est possible d'identifier :

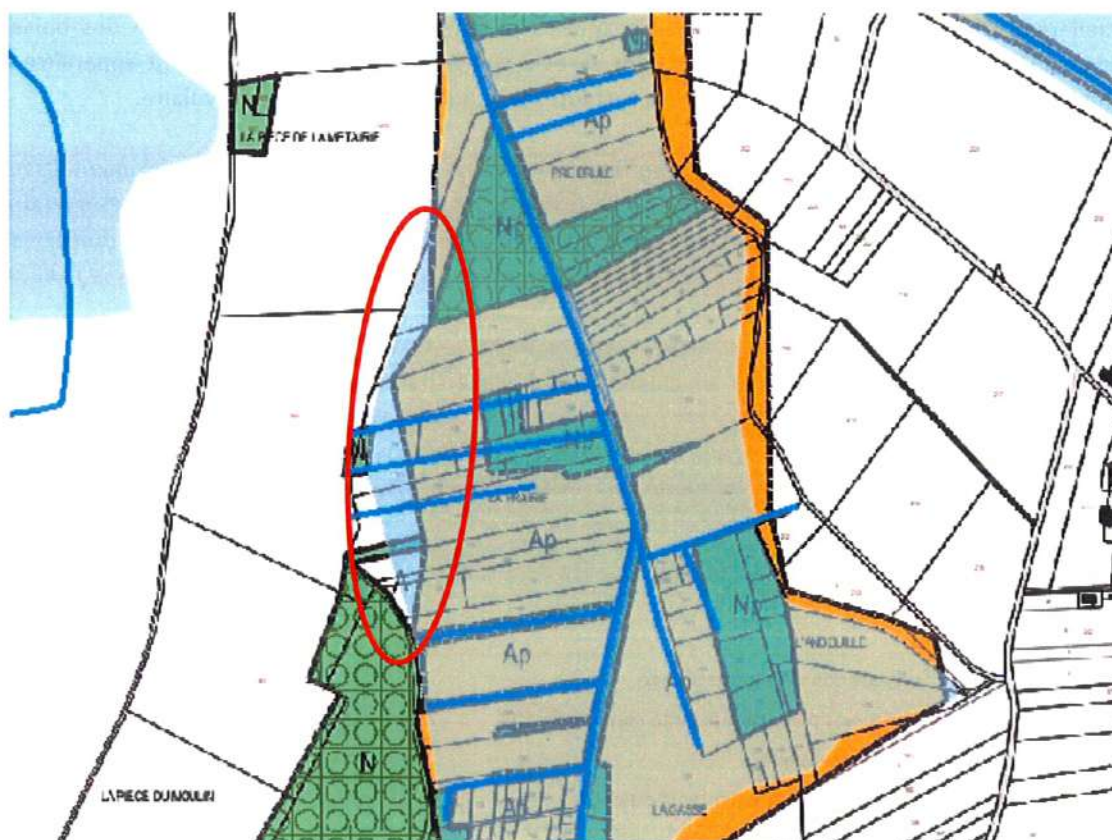
- un classement des zones humides selon des zonages et des règles spécifiques,
- des orientations d'aménagement répondant à l'objectif fixé de non dégradation des zones humides. [...]

Rapport de présentation	Intégration de l'inventaire SAGE	oui	non
PADD	Préservation ZH inscrite comme objectif	oui	non
Zonage	Identification des ZH	oui	non
Règlement	Disposition protégeant les ZH	oui	non

Le rapport de présentation contient une cartographie des zones humide. **NB :** le SDAGE Adour-Garonne est cité en référence au lieu du SAGE Seudre. Le PADD, dans sa 3<sup>e</sup> orientation politique transcrit une volonté de prise en compte de l'environnement comme un élément essentiel du développement communal, entre autres par la conservation de l'intégrité des zones humides. Le règlement graphique ne présente pas de zonage délimitant les ZH et aucune mention aux ZH n'est faite dans le règlement écrit. Elles sont partiellement protégées, essentiellement des atteintes liées à l'urbanisation par des zonages Ap et Np. Cependant, aucune disposition spécifique n'interdit la dégradation du caractère hydromorphe des sols.

Par ailleurs, quelques parcelles au lieu-dit « la prairie », incluses dans le tracé de la ZH du SAGE sont classées A, ne faisant ainsi l'objet d'aucune protection particulière (Cf. illustration ci-après).

La protection des zones humides dans ce PLU est **perfectible**.



### Disposition QM2- 3 : Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme

[...] les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] sont compatibles ou rendus compatibles, dans un délai de 3 ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, avec l'objectif « Stopper la dégradation, restaurer et maintenir les fonctionnalités et les continuités de l'ensemble des milieux aquatiques du bassin sous-tendant le bon état écologique » du présent SAGE, et concourent à la réalisation des orientations de protection des éléments de la ripisylve identifiés et caractérisés par les diagnostics prévus en Disposition QM1- 4.

Pour ce faire, **ces documents intègrent dans leur rapport de présentation l'inventaire des éléments de la ripisylve sur leur territoire et déclinent dans leurs PADD, leur DOG ou leurs règlements des orientations d'aménagement, un classement et des règles d'occupation des sols adaptés en fonction du niveau de priorité des éléments visés.**

Rapport de présentation	Intégration inventaire ripisylve	oui	non
PADD	Préservation ripisylve inscrite comme objectif	oui	non
OAP	OAP thématique	oui	non
Zonage	Identification des ripisylves	oui	non
Règlement	Éléments du paysage	oui	non
	EBC	oui	non
	Emplacement réservé	oui	non

La végétation rivulaire est peu traitée dans l'ensemble des documents. Elle fait l'objet d'une description sommaire dans le rapport de présentation. Toutefois, dans la troisième orientation politique du PADD, les ripisylves apparaissent comme des éléments à protéger.

Le règlement graphique fait partiellement apparaître la végétation rivulaire lorsqu'elle est présente (essentiellement des boisements) sous forme de zones Np. Quelques portions, intégrées à des boisements, bénéficient du classement EBC. Le règlement écrit associé aux zones Np ne fait cependant apparaître aucune disposition particulière de nature à préserver ou restaurer les cordons de végétation rivulaire.

Le traitement du sujet des ripisylves est **insuffisant**. Pourtant présentées comme un élément essentiel à prendre en compte dans le PADD, les documents ne transcrivent pas d'effort particulier de préservation ou de reconstitution des ripisylves sur un secteur du bassin où elles sont particulièrement dégradées (souvent absentes).

Disposition QE3- 2 : Inscrire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme

[...] les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] sont compatibles ou rendus compatibles dans un délai de 3 ans avec l'objectif de « Préserver et restaurer la qualité des ressources en eau » du présent SAGE, et concourent à la réalisation des orientations de préservation et de non dégradation des éléments du bocage, en priorité les éléments identifiés comme stratégiques dans le cadre des inventaires prévus par la Disposition QE3-1. Ce délai de compatibilité court à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE.

Rapport de présentation	Intégration inventaire bocage	oui	non
PADD	Préservation bocage inscrite comme objectif	oui	non
OAP	OAP thématique	oui	non
Zonage	Identification des éléments du bocage	oui	non
Règlement	Éléments du paysage	oui	non
	EBC	oui	non
	Emplacement réservé	oui	non

Les éléments du bocage et plus particulièrement les haies ou alignements d'arbres sont très peu abordés dans l'ensemble des documents. Les linéaires de haies existants ne sont pas représentés dans le rapport de présentation. La préservation des éléments bocagers n'est pas inscrite dans le PADD. Pas d'OAP thématique traitant spécifiquement du bocage, mais la plantation de haies fait partie des principes d'intégration paysagère transcrits dans les OAP s'adressant aux secteurs AU. Les haies ou alignements d'arbres, ne sont pas individualisés dans le règlement graphique. Quelques haies sont intégrées à un zonage N, et bénéficient d'un classement EBC.

Les éléments du bocage n'ont pas fait l'objet d'un traitement à part entière dans les documents de ce PLU. Leur intégration très partielle est **insuffisante**.

**Disposition Q06- 4 : Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie**

Les [...] Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] sont compatibles ou rendus compatibles dans un délai de 3 ans avec l'objectif « Economiser la ressource en eau » du présent SAGE.

Pour respecter cet objectif, les documents d'urbanisme, en plus de prévoir la collecte, **définissent les modalités de récupération et de réutilisation** des eaux pluviales pour les constructions nouvelles.

Les collectivités sont également encouragées à prévoir, dès la phase de conception, les modalités de récupération des eaux de pluie dans les projets publics d'aménagement, notamment pour l'équipement des zones d'aménagement concerté (ZAC). Pour ce faire, elles appliquent les normes sanitaires relatives à la récupération de ces eaux, telles que définies dans l'arrêté du 21 août 2008.

Rapport de présentation	Etat des lieux des dispositifs publics de recyclage	oui	non
PADD	Recyclage des eaux pluviales inscrit comme objectif	oui	non
OAP		oui	non
Règlement		oui	non

Le règlement des zones UB, UE et AU intègre un article préconisant l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie. Ces préconisations auraient utilement pu être étendues à la zone Aux. Les modalités de récupération et de réutilisation ne sont cependant pas définies.

Le règlement du PLU, relativement incitatif au sujet de la réutilisation des eaux de pluies permet de considérer que **le sujet est traité de façon satisfaisante**. A noter également que l'infiltration des eaux de pluie est judicieusement recommandée dans les zones Ux et Aux.

**Disposition Q03- 3 : Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'alimentation en eau potable**

[...] les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] sont compatibles ou rendus compatibles, dans un délai de 3 ans à compter de la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du SAGE, avec l'objectif d'adéquation des besoins et des ressources du présent SAGE.

Pour ce faire, [...] les PLU [...], intègrent la capacité d'alimentation en eau potable de leur territoire dans les projets de développement et d'aménagement du territoire. Pour ce faire, les services compétents sont invités à se concerter avec les structures en charge de l'alimentation en eau potable (CARA, Syndicat des eaux 17), lors de l'élaboration ou de la révision de ces documents.

Rapport de présentation	Description du réseau communal	oui	non
PADD	Réflexion amont sur capacité de la ressource	oui	non

Le rapport de présentation intègre des considérations d'ordre général sur l'alimentation en eau potable tirées du SDAEP17 de 2015. La recherche d'adéquation entre le développement urbain et la capacité d'alimentation en eau potable n'est pas retranscrite dans le PADD.

La capacité réelle d'alimentation en eau potable est intégrée de façon **perfectible** dans ce PLU.

### Disposition G11-1 : Préserver les zones d'expansion de crues dans les documents d'urbanisme

Les documents locaux d'urbanisme sont compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de préservation des zones naturelles d'expansion des crues fixés par la Commission Locale de l'Eau, dans un délai de 3 ans à compter de la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du SAGE.

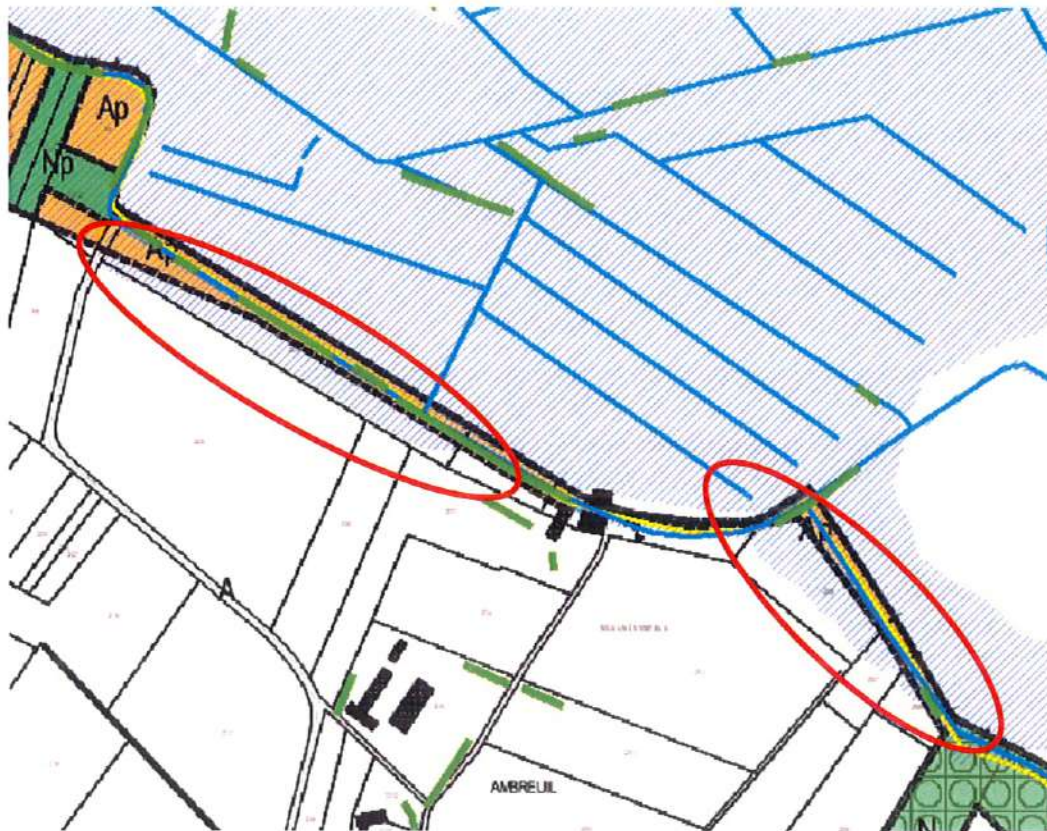
Pour ce faire, les [...] plans locaux d'urbanisme (PLU) [...] adoptent des orientations d'aménagement et des règles d'occupation du sol permettant de préserver les fonctionnalités des zones d'expansion identifiées sur la carte ci-dessous.

Rapport de présentation	Intégration des zones d'expansion de crues	oui	non
PADD	Réflexion localisation habitat / secteurs à risques	oui	non
OAP	Présence d'une OAP zones d'expansion de crues	oui	non
Zonage	Identification des zones d'expansion de crues	oui	non
Règlement	Habitat proscrit en zone d'expansion de crues	oui	non

Le rapport de présentation intègre une cartographie des zones inondables de la commune. Le PADD, dans sa 3<sup>e</sup> orientation politique transcrit une volonté de prise en compte de l'environnement comme un élément essentiel du développement communal, entre autres par la préservation des zones naturelles d'expansion des crues. Le règlement graphique ne contient pas de délimitation de la zone inondable de la commune. Cependant, les secteurs soumis aux crues sont classés Ap et Np, ne pouvant ainsi plus accueillir d'enjeu supplémentaire (aucune construction possible).

Il conviendra de noter que quelques parcelles inondables dans le secteur du moulin d'Ambreuil sont classées en A (Cf. illustration ci-après). Ce classement autorise, sous conditions, la construction de bâtiments d'exploitation ou l'extension de bâtiments existants. Ces dispositions sont de nature à permettre l'implantation de nouveaux enjeux en zone inondable.

Considérant d'une part, les faibles enjeux en matière d'inondations ; d'autre part, la manière dont les secteurs inondables ont été abordés dans le PLU et enfin, la réserve émise à propos des parcelles localisées sur la carte ci-dessus, la préservation des zones d'expansion de crues est **traitée de façon satisfaisante**.



**Remarque complémentaire hors dispositions du SAGE :** La population actuelle de Grézac est d'environ 900 hab, elle est projetée en 2028 à 1200 hab. 92,6% des habitations sont reliées au réseau d'assainissement collectif et la capacité de la STEP communale est de 500 EH. Il paraîtrait judicieux d'envisager une évolution de ladite STEP qui pourrait à moyen terme être sous-dimensionnée.

## Synthèse

Zones humides		
QM1-9	Compléter les inventaires de zones humides	Insuffisant
QM3-2	Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme	Perfectible
Éléments boisés du paysage		
QM2-3	Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme	Insuffisant
QE3-2	Inscrire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme	Insuffisant
Eaux pluviales		
GQ6-4	Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie	Satisfaisant
Eau potable		
GQ3-3	Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'alimentation en eau potable	Perfectible
Risques naturels		
GI1-1	Préserver les zones d'expansion de crues dans les documents d'urbanisme	Satisfaisant

En l'état de sa rédaction le PLU de Grézac ne présente pas d'incompatibilité avec le SAGE dans le sens où il ne contrarie aucune des dispositions du PAGD ou du Règlement. Cependant, la prise en compte des ripisylves et des éléments bocagers est insuffisante. L'intégration des zones humides existe, ces dernières sont protégées de l'urbanisation, mais aucune disposition ne vise à préserver le caractère hydromorphe de leurs sols.

## Recommandations

Zones humides	
QM1-9	Compléter les inventaires de zones humides
QM3-2	Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme
	<ul style="list-style-type: none"><li>Ajouter au règlement graphique une trame ZH</li><li>Ajouter au règlement écrit des restrictions spécifiques à la trame ZH interdisant la dégradation du caractère hydromorphe de ces secteurs (drainage, affouillement, remblai sont à proscrire)</li></ul>
Éléments boisés du paysage	
QM2-3	Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme
	<ul style="list-style-type: none"><li>Ajouter au règlement graphique un figuré permettant d'identifier les formations végétales rivulaires -&gt; couche cartographique téléchargeable : <a href="http://www.sageseudre.fr/documents/10181/15619/Couches_carto_SAGE_PLU/92223152-659f-47e9-a6a2-c2116660ea3f">http://www.sageseudre.fr/documents/10181/15619/Couches_carto_SAGE_PLU/92223152-659f-47e9-a6a2-c2116660ea3f</a></li><li>Associer aux formations végétales rivulaires un dispositif visant à les protéger (Éléments du paysage ou EBC)</li></ul>
QE3-2	Inscrire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme
	<ul style="list-style-type: none"><li>Ajouter au règlement graphique un figuré permettant d'identifier les haies et alignements d'arbres -&gt; couche cartographique téléchargeable : <a href="http://www.sageseudre.fr/documents/10181/15619/Couches_carto_SAGE_PLU/92223152-659f-47e9-a6a2-c2116660ea3f">http://www.sageseudre.fr/documents/10181/15619/Couches_carto_SAGE_PLU/92223152-659f-47e9-a6a2-c2116660ea3f</a></li><li>Associer aux haies et alignements d'arbres un dispositif visant à les protéger (Éléments du paysage ou EBC)</li></ul>
Eaux pluviales	
GQ6-4	Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie
Eau potable	
GQ3-3	Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'alimentation en eau potable
	Évaluer l'accroissement du besoin en eau potable induit par l'augmentation de population et vérifier si les ressources à partir desquelles la commune est alimentée peuvent supporter la demande supplémentaire.
Risques naturels	
GI1-1	Préserver les zones d'expansion de crues dans les documents d'urbanisme
	Passer en Ap les parcelles agricole inondables du secteur d'Ambreuil



Les couches cartographiques de ripisylve et d'alignements d'arbres (haies) sont des pré-inventaires réalisés à partir de SIG. Elles constituent une base de travail que la commune peut librement ajuster en fonction de la réalité du terrain pour construire les documents graphiques de son PLU.



Pour faciliter l'intégration du SAGE Seudre dans les PLU, il est également recommandé de se reporter au guide téléchargeable ici : [http://www.sageseudre.fr/documents/10181/15619/Guide+SAGE\\_PLU/a6c722e9-2ef3-4e2f-b371-d0f5ec121f47](http://www.sageseudre.fr/documents/10181/15619/Guide+SAGE_PLU/a6c722e9-2ef3-4e2f-b371-d0f5ec121f47)



**Sujet :** PLU DE GREZAC : Avis de RTE en réponse à la consultation sur le projet d'arrêt

**De :** RTE-CDI-NTS-SCET <rte-cdi-nts-scet@rte-france.com>

**Date :** 30/09/2019 à 13:56

**Pour :** "mairie@grezac.fr" <mairie@grezac.fr>

A l'attention du service d'urbanisme

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception de la demande d'étude du projet d'arrêt du PLU de votre commune en date du 18 juillet 2019.

*L'avis de RTE adressé le 06 avril 2016, dans le cadre du porté à connaissance, n'a pas été suffisamment pris en compte dont copie jointe.*

Nous vous rappelons quelques recommandations pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et le document d'urbanisme transmis.

Pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...). Les dispositions constructives s'appliquant au Réseau Public de Transport sont décrites dans l'arrêté technique interministériel du 17 mai 2001.

Pour concilier ces enjeux avec les prescriptions du document d'urbanisme, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

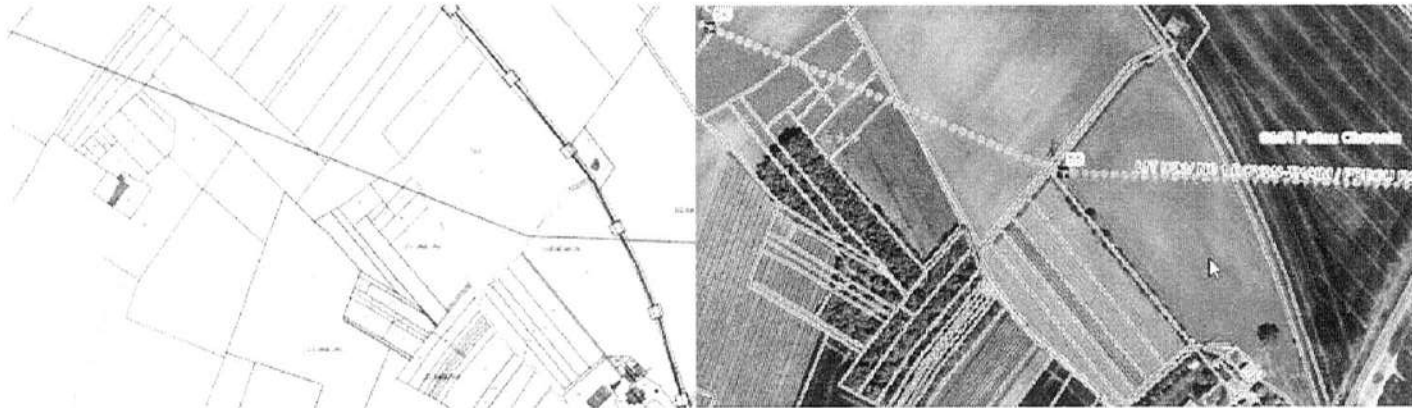
### **1/ Annexes concernant les servitudes I4**

Trois annexes concernant les servitudes I4 sont à joindre au PLU conformément à l'article L151-43 du Code de l'urbanisme : le plan des servitudes, la liste des servitudes et la note d'information relative à la servitude i4.

#### 1.1. Le plan des servitudes

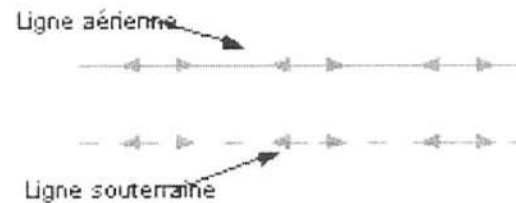
Le plan de servitudes doit représenter les tracés des liaisons et l'emprise des postes que les ouvrages électriques. Les appellations complètes des ouvrages RTE doivent être reportées sur le plan de servitudes pour faciliter leur identification.

Or, le report des tracés de la servitudes i4 n'est pas bien représenté sur le plan des servitudes :



L'appellation complète des ouvrages RTE n'a pas été correctement signalisée sur le plan de servitudes. De plus, la symbologie utilisée est inexacte au regard du standard CNIG.

Nous vous informons que la symbologie du report des tracés de la servitude I4 doit être conforme au regard du standard CNIG. Le guide méthodologique de la numérisation des SUP norme comme suit, la symbologie des servitudes I4 :



Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages en exploitation déclarés d'utilité publique est disponible au format SIG sur le site de l'Open Data Energies Réseaux (<https://opendata.reseaux-energies.fr/explore/?q=inspire&sort=modified>) et en y faisant une recherche sur « INSPIRE ». Nous vous invitons donc à corriger les tracés et l'emprise des ouvrages RTE sur le plan des servitudes et de reporter les appellations complètes des ouvrages.

### 1.2. La liste des servitudes

La liste des servitudes n'a pas été transmise au dossier de projet d'arrêt du PLU du territoire de Grézac.

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE - GMR POITOU CHARENTES

Rue Aristide Bergès

17187 PERIGNY CEDEX

Standard : 05 46 51 43 00

Fax : 05 46 51 43 20

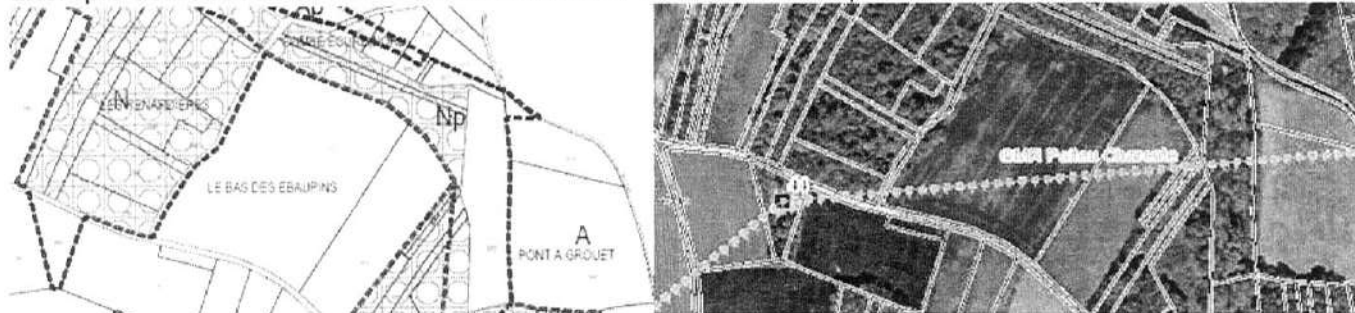
À cet effet, les ouvrages listés dans le courrier du porter à connaissance ou accessible depuis le site de l'Open Data Energies Réseaux vous permettront d'élaborer **la liste à mentionner dans l'annexe du PLU**.

## 2/ Le document graphique du PLU

### 2.1. Espace boisé classé

Nous attirons votre attention sur le fait que « les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC, tel que cela a d'ailleurs été précisé par le juge dans les termes suivants : « *Le passage d'une ligne de transport d'énergie à très haute tension est incompatible, compte-tenu des servitudes qu'il entraîne, avec le classement des terrains surplombés comme espaces boisés classés* » (CE, 13 octobre 1982, commune de Roumare reprise par CE, 14 novembre 2014, commune de Neuilly-Plaisance).

Exemple aux lieudits « Les Renaudières » et « le bas des Ebaupins »



Considérant que le classement d'un terrain en EBC est incompatible avec la présence des ouvrages RTE sur le territoire de la commune, il conviendra de déclasser, partiellement par une emprise sans EBC, d'une largeur de 30 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE, les terrains classés EBC au surplomb de nos ouvrages.

### 2.2. Emplacement réservé

Nous vous rappelons que si plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité d'emplacements réservés sur le territoire du document d'urbanisme, alors les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages

électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières. Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

### **3/Le Règlement littéral**

#### 3.1. Notion d'ouvrage spécifique

Les ouvrages à haute et très haute tension de 63kV à 400kV développés, exploités et maintenus par le Réseau Public de Transports d'Electricité (RTE) constituent des « Equipement d'intérêt collectif et services publics » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (cf. articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme). A ce titre, ils rentrent dans la présente catégorie d'ouvrages spécifiques :

- en tant qu'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif ;
- et en tant qu'ouvrages exceptionnels (en particulier concernant les pylônes).

En hauteur et en tenue mécanique, les ouvrages de RTE sont soumis à des règles techniques propres (arrêté technique interministériel du 17 mai 2001 précité). Ils peuvent être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, construction de bâtiments, etc.).

De plus, leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.

Les affouillements et les exhaussements doivent être également autorisés pour l'ensemble de ces ouvrages, sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme.

La lecture du règlement écrit met en exergue que les règles prescrites ne prennent pas suffisamment en compte la notion d'ouvrages spécifiques. L'exception de la règle de la hauteur pour les ouvrages RTE n'est pas édictées pour chaque règlement de zone.

Nous vous demandons que la notion d'ouvrage spécifique soit précisée au chapitre « Dispositions applicables à l'ensemble des zones », afin de bien mettre en exergue que les règles de constructions décrites (notamment les règles de hauteur ou de clôtures (matériaux et hauteur) dans chaque règlement de zones peuvent ne pas s'appliquer aux ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité compte tenu de leur spécificité technique.

#### 3.2. Notion d'autorisation expresse

Nous soulignons l'importance de l'autorisation expresse que RTE doit disposer pour effectuer ses travaux d'entretien, dans les dispositions

générales des zones concernées. En effet, nos ouvrages existants traversent les zones A, N et NP. Or, sur le secteur NP, ceux-ci ne sont pas autorisés.

### 3.3. Notion de protection du patrimoine naturel et paysager

Nous souhaitons que soit précisé expressément, aux dispositions relatives à la préservation, au maintien ou à la remise en état des éléments de paysages pour motifs d'ordre écologique en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, l'exception suivante, en lien avec le caractère spécifique des ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité :

***« Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE ».***

Nous vous demandons que l'exception soit précisée en page 7 du règlement écrit sous le paragraphe 3 « Les coupes et abattages ».

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

vvv

Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Vous trouverez également, pour information, la plaquette "PREVENIR pour mieux CONSTRUIRE" relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique ([www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Croyez, Monsieur le Maire, à l'expression de nos salutations distinguées.

Le Service Concertation Environnement Tiers

Liste des servitudes i4 sur le territoire de la commune de Grézac

Grézac
LIAISON 90kV N0 1 PREGUILLAC-ROYAN-THAIMS
LIAISON 90kV N0 1 PREGUILLAC-VAUX



**Sandrine ESTARELLAS-ROUSSEAU**  
**ASSISTANTE D'ETUDES CONCERTATION ENVIRONNEMENT**

DIES - Direction Développement Ingénierie  
Centre Développement Ingénierie Nantes  
Service Concertation Environnement Tiers  
6 rue Kepler - BP 4105  
44241 La Chapelle-sur-Erdre CEDEX  
P+33 [06 99 02 24 06]  
F+33 [0811 101 129]

**[sandrine.estarellas-rousseau@rte-france.com](mailto:sandrine.estarellas-rousseau@rte-france.com)**  
**[rte-france.com](http://rte-france.com)**



**N'imprimez ce document que si nécessaire**

"Ce message est destiné exclusivement aux personnes ou entités auxquelles il est adressé et peut contenir des informations privilégiées ou confidentielles. Si vous avez reçu ce document par erreur, merci de nous l'indiquer par retour, de ne pas le transmettre et de procéder à sa destruction.

This message is solely intended for the use of the individual or entity to which it is addressed and may contain information that is privileged or confidential. If you have received this communication by error, please notify us immediately by electronic mail, do not disclose it and delete the original message."

"Ce message est destiné exclusivement aux personnes ou entités auxquelles il est adressé et peut contenir des informations privilégiées ou confidentielles. Si vous avez reçu ce document par erreur, merci de nous l'indiquer par retour, de ne pas le transmettre et de procéder à sa destruction.

This message is solely intended for the use of the individual or entity to which it is addressed and may contain information that is privileged or confidential. If you have received this communication by error, please notify us immediately by electronic mail, do not disclose it and delete the original message."

— Pièces jointes : —

---

REPONSE GREZAC.pdf

998 Ko

Plaqueette Prevenir\_Construire\_2018 v2.zip

2,2 Mo

### REGLEMENT DU PLU ET INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Il n'y a pas de plan reprenant l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique. Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il serait nécessaire de réaliser ce plan pour le dossier de PLU à approuver.

#### Concernant le règlement écrit:

p.7 : Les clôtures et les démolitions sont soumises à autorisation. Il est nécessaire de transmettre les délibérations au service instructeur de la CARA.

p.10 : Dans la définition des "annexes", ajouter les piscines qui sont considérées comme des annexes.

p.10 et 11 : La définition des termes « Attique » et « Brisis » ne semble pas utile à conserver puisqu'il n'en est pas fait mention dans le règlement.

p.11 : La définition de l'emprise au sol précise que les débords de toit sont compris, or la circulaire du 3/02/2012 exclut les simples débords de toit. Il convient de vérifier la légalité de cette définition.

p.21 art. UA6 : L'écriture réglementaire laisse à penser que les garages sont soumis aux règles de recul. Est-ce volontaire? Si oui, cela posera vraisemblablement des problèmes d'application lors de l'instruction.

p.23 : art UA10 : Il convient d'explicitier davantage la disposition réglementaire et notamment les règles "point le plus haut à la verticale de la limite" et " hauteur relative". Est-ce volontaire de ne pas déterminer de règle de hauteur pour les annexes?

p.28 : art UA12 : Dans le cas de changement de destination, il est proposé de prévoir une exception sur l'obligation de création de stationnement pour les projets sans surface disponible sur l'unité foncière et sur des terrains à 200 mètres.  
Les zones Ua sont les secteurs les plus denses de la commune et n'offrent peut-être pas de surface pouvant être dédiée au stationnement.

p.34 : art UB6 : Il est fait mention des terrains limitrophes de la RD17 hors agglomération. Comment détermine-t-on la limite de l'agglomération?

p.35: art. UB10 : Idem UA10

p.40 art UB12 : Il est imposé deux places de stationnement par logement créé dont une non-couverte. Cette règle semble restrictive car elle impose systématiquement un stationnement couvert (garage)

## Note technique sur le PLU arrêté de Grézac (octobre 2019)

p.45: art UE6 : Il est fait mention des terrains limitrophes de la RD17 hors agglomération. Existe-t-il des terrains UE hors agglomération ?

p.53 : art UX6 : Les reculs aux emprises sont importantes et engendrent une perte conséquente de surface constructible ce qui peut être préjudiciable à l'implantation de nouvelles entreprises et au gestionnaire des surfaces à vocation économique (CARA).

p.54 : art UX9 : Pourquoi limiter une emprise au sol? Même réflexion que UX6 ?

p.60 : « chapeau de zone » : L'absence d'application du R.151-21 du code de l'urbanisme implique que le règlement du PLU s'applique aux futurs lots créés et non au périmètre de la zone. Cette règle est à confirmer.

p.64 : 1AU6 : Idem UB6.

p.68 : art 1AU11 : Un chapitre est consacré aux travaux sur le bâti ancien. Il semble qu'il n'y ait pas de bâti ancien en 1AU. Le cas échéant enlever ce paragraphe.

p.73: art 1AUx : pourquoi autoriser spécifiquement les HLL?

p.76 : art 1AUX6 : idem UX6.

p.76 : art 1AUX9 : idem UX9.

p.82: art A1 : pourquoi rédiger deux alinéas "En dehors des secteurs Ap..."?

p.82 et 83 : Art A1 et A2: Les deux écritures de ces articles n'interdisent pas et n'autorisent pas sous condition les nouvelles constructions d'habitation. Ce qui sous –entend qu'elles sont autorisées. L'article R.151-23 du code de l'urbanisme fixe des conditions pour construire en zone A. Il convient de corriger cette règle.

p.86 : art A10 : La hauteur des bâtiments d'habitation est réglementée ce qui laisse à penser que les constructions nouvelles d'habitation sont autorisées, ce qui ne doit être admis sous conditions.

p.97: art. N10. La hauteur des bâtiments d'habitation n'a pas à être réglementé comme ils sont interdits en zone N.

### **Concernant le règlement graphique:**

La légende fait mention d'un classement sonore des routes à grandes circulation (L.111-6 du code de l'urbanisme). Cette mention est erronée car ce n'est pas le L.111-6 du CU qui porte classement à l'égard du bruit les infrastructures routières. Cet article définit les marges de

## Note technique sur le PLU arrêté de Grézac (octobre 2019)

recul des routes à grande circulation est aucune RD de la commune de Grézac n'est concernée.

Il y a lieu d'indiquer "couloir d'isolement acoustique de 100 mètres de part et d'autre de la RD 730". Faire apparaître graphiquement ce fuseau.

Il n'y a aucun bâtiment repéré pouvant changer de destination, est-ce volontaire ?

### **GESTION DES DECHETS**

Le dossier a le mérite de citer la nécessité pour le PLU de prendre en compte les dispositions de la planification déchets.

#### **Rapport de présentation :**

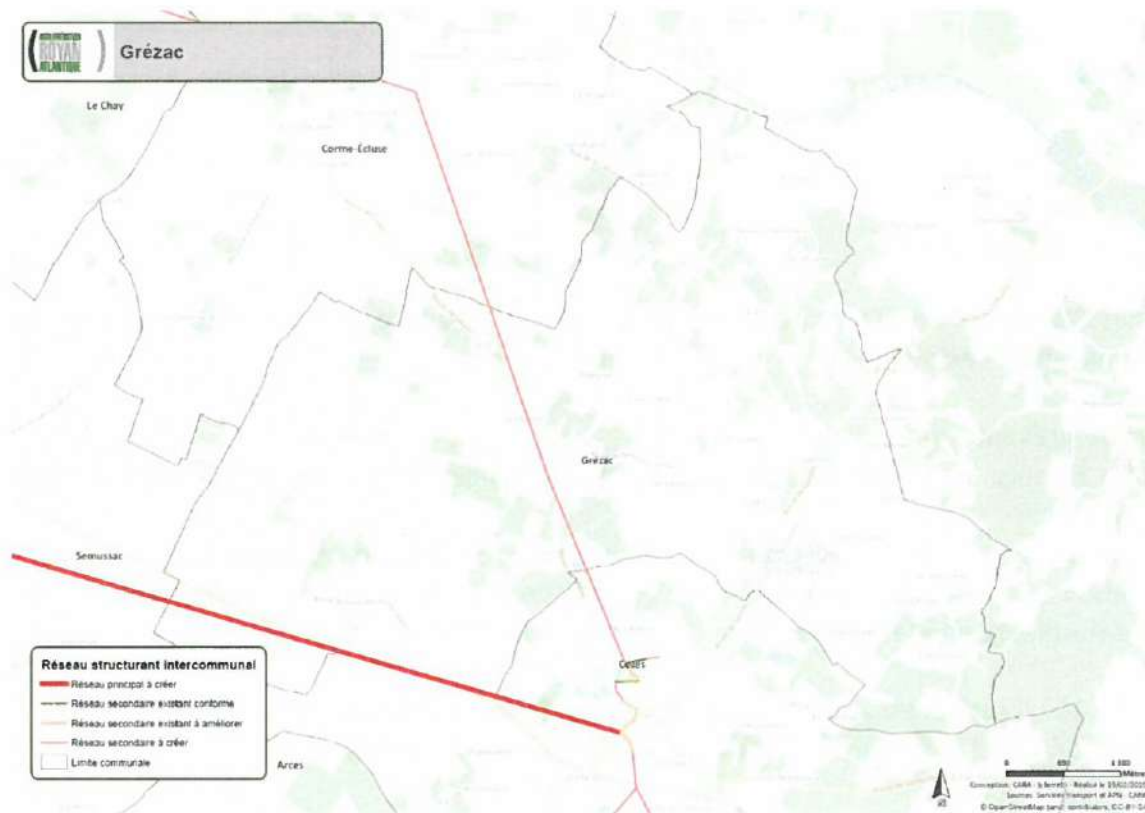
Page 19 : Depuis le 1er janvier 2017, ce sont les régions qui ont la compétence de planification

Aujourd'hui, le projet de Plan Régional de Prévention et de gestion des déchets est en cours de validation finale. Il est donc opportun d'afficher ce plan qui donne les orientations de la Nouvelle-Aquitaine en matière de déchets à l'horizon 205 et 2031.

Pages 44 à 48 : Il est nécessaire de mettre à jour les données avec rapport annuel déchets 2017 (dernier validé à ce jour à la CARA - procédure en cours pour le rapport 2018).

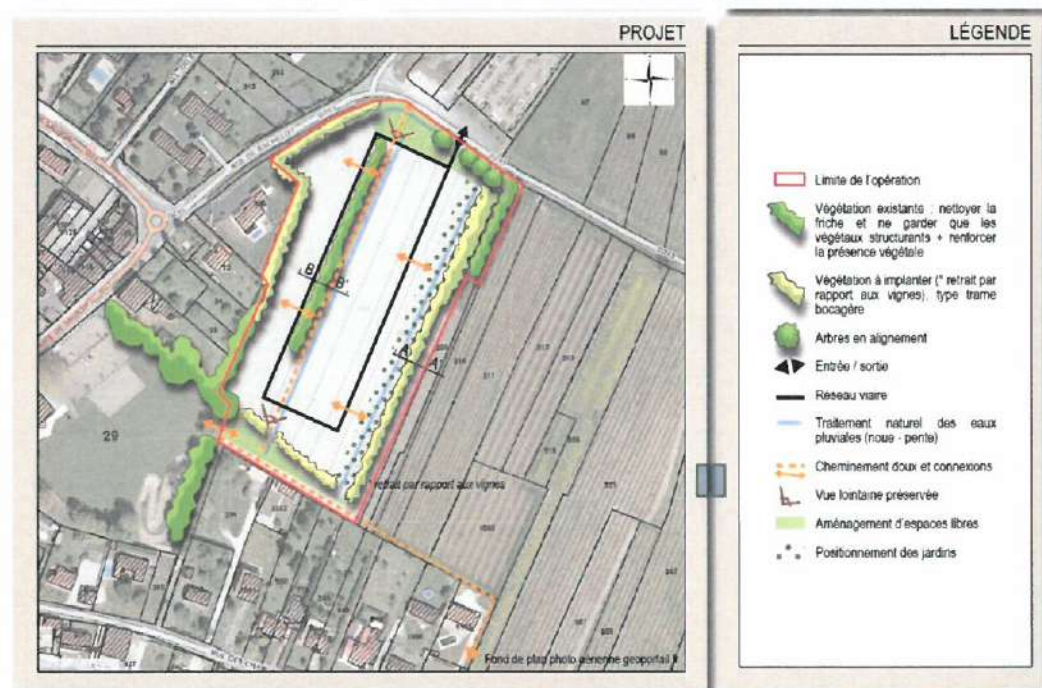
## TRANSPORTS ET MOBILITE

Extrait du schéma cyclable de la CARA en cours :



## Orientations d'aménagement et de programmation

Liaison douce à intégrer du secteur « Pièces du Bourg ».



## Note technique sur le PLU arrêté de Grézac (octobre 2019)

### ASSAINISSEMENT

#### Rapport de présentation :

Le BE a indiqué une information fautive page 16 : En 2017, 41% des habitations de la commune sont desservies par l'assainissement collectif (en non 92,6% qui est le chiffre pour toute la CARA).

Attention : Le BE indique ouvrir à l'urbanisation future des zones autour du bourg, desservies par les équipements publics en matière d'assainissement collectif. Hors, la zone 1AU "Pièces du Bourg" n'est actuellement pas desservie ! Elle est par contre en zone d'assainissement collectif selon le zonage approuvé en 2018 (cartes jointes).

#### Règlement écrit :

Peut être que pour la zone 1AUx projetée à côté de la ZA de Cozes, l'ouverture à l'ANC peut être une erreur... cette zone est destinée à recevoir des bâtiments industriels... certains peuvent produire des rejets importants et chargés peut être difficilement compatible avec l'ANC... le secteur est en zone d'assainissement collectif, en fonction des opportunités d'urbanisation du secteur, l'extension du réseau public d'assainissement pourrait être un préalable.

Pour l'ensemble des zones ouvertes à l'assainissement non collectif, il est nécessaire de renseigner, dans l'article 5 "caractéristique des terrains", la notion d'adaptation de la superficie des parcelles et d'implantation des bâtiments en fonction des règles en matière d'implantation des dispositifs d'ANC ( 3 m des limites de parcelles et 5 m de l'habitation pour les système de traitement et infiltration des eaux usées).

#### Annexes :

La notice sanitaire jointe est à annexer au dossier de PLU.

### DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

#### Rapport de présentation :

Page 53 du PLU : « plan avec les emplois ». La légende du Plan précise que la société FAUCONNET comporte entre 20 et 49 salariés.

La société FAUCONNET compte 4 établissements actifs, employant au total entre 20 et 49 salariés. Seul l'établissement lié à l'activité funéraire est domicilié à Grézac. L'activité (ambulance) se situe à Cozes.

Page 147 du PLU : Rappel du SCoT - Axe 2 – Structurer le territoire pour planifier le développement :

Développer les zones d'activités commerciales pour répondre aux besoins d'une agglomération en plein essor et favoriser l'implantation des commerces et services.

*« Avec une croissance démographique continue, les besoins en activité commerciale sont de plus en plus importants. Le développement de l'activité est donc nécessaire pour assurer l'attractivité du territoire. Par ailleurs, l'offre commerciale dans les communes rurales mérite d'être étoffée afin de ne pas déstructurer la répartition géographique des services au niveau de l'agglomération. Les opérations de renouvellement commercial pourront être encouragées.*

*Le règlement du PLU vise à soutenir l'activité commerciale en autorisant les commerces et locaux commerciaux en zone urbaine. Le projet de PLU prévoit également la création d'une zone communautaire à vocation économique dans le secteur de La Brousse/Bel Air, en lien avec la zone existante sur la commune de Cozes. »*

Il s'agit actuellement d'une réserve foncière, en partie en cours de commercialisation.

### SECURITE INCENDIE

Pour rappel, la commune devra veiller à ce que toutes les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation soient couvertes par de la défense incendie.

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

COMMUNE DE GREZAC

## **NOTICE ANNEXES SANITAIRES**

## SOMMAIRE

RENSEIGNEMENTS GENERAUX .....	3
SITUATION ADMINISTRATIVE .....	3
RAPPEL REGLEMENTAIRE .....	3
L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF.....	4
I - LES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE : .....	5
1. LES PRINCIPAUX SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT EXISTANTS : .....	5
2. AUTRES OUVRAGES D'ASSAINISSEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA CARA : .....	5
II- L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DE LA COMMUNE DE GREZAC .....	6
1. LE PERIMETRE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF : .....	6
2. LE RESEAU DE COLLECTE DES EAUX USEES :.....	6
3. LES EQUIPEMENTS DE TRAITEMENT DES EAUX USEES : .....	6
4. TAUX DE CHARGE DE LA STATION EN 2017 :.....	7
III- L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF .....	7
1. LE CONTROLE DES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF NEUFS : .....	7
2. LE CONTROLE DU FONCTIONNEMENT DES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL EXISTANTS: .....	8

# NOTE TECHNIQUE D'ASSAINISSEMENT

## Renseignements généraux

### Situation administrative

Maître d'ouvrage :

**Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA)**

107, Avenue de Rochefort – 17201 ROYAN Cedex

Mode d'exploitation du Service d'assainissement intercommunal :

Délégation de l'exploitation du service (réseaux et stations) par affermage à la

**Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA)**

13, rue Paul Emile Victor – 17640 VAUX-SUR-MER

Le contrat de Délégation de Service Public est entré en vigueur le 23 avril 2019, pour une durée de 9 ans.

### Rappel réglementaire

L'assainissement des eaux usées domestiques constitue une obligation pour les collectivités et les particuliers.

Deux techniques sont possibles:

- **L'assainissement collectif**, basé sur une collecte et un traitement des effluents dans le domaine public, qui relève de la collectivité.
- **L'assainissement non collectif**, localisé dans le domaine privé, qui relève du particulier (article L.1331-1 du code de la santé publique).

**Toutefois, la loi du 3 janvier 1992 dite loi sur l'eau** (complétée par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006) et ses textes d'application, imposent aux communes deux obligations :

- 1) - délimiter les zones d'assainissement collectif et individuel
- 2) - contrôler les systèmes d'assainissement individuel chez les particuliers.

La commune de Grézac fait partie de la **Communauté d'Agglomération Royan Atlantique** et l'arrêté préfectoral n°17-2606-DRCTE-BCL du 20 décembre 2017 portant modification de ses statuts, modifié par l'arrêté préfectoral n°18-98 DCC-BI en date du 18 janvier 2018, lui ont transféré les obligations réglementaires en matière de collecte et traitement des eaux usées pour l'assainissement collectif et le contrôle des installations pour l'assainissement non collectif.

## L'Assainissement Collectif

La collecte et le traitement des eaux usées sont assurés par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA). La politique menée a été résumée dans le programme d'actions du schéma directeur d'assainissement des eaux usées, approuvé par le conseil communautaire de la CARA, selon la délibération certifiée exécutoire du 25 juillet 2017 :

« Le territoire se distingue par un environnement naturel riche et sensible qu'il convient absolument de préserver pour permettre un développement durable des activités qui l'animent. L'ostréiculture, sur l'estuaire de la Seudre et le sud du bassin de Marennes-Oléron, le tourisme balnéaire, sur l'estuaire de la Gironde et la côte sauvage, sont des atouts économiques indiscutables, à conforter par un développement harmonieux de l'arrière-pays rural ».

Le maintien d'une bonne qualité de l'eau des divers milieux aquatiques marquant le territoire de la CARA (océan, estuaires, bassin, marais, rivière) est, et restera, une condition essentielle de ce développement.

Les 33 communes formant la CARA totalisent une population d'environ 84 000 personnes, auxquelles il faut ajouter, en période estivale de pointe, environ 366 000 résidents occasionnels. Ainsi en 2018, la population totale présente sur le Pays Royannais était estimée à environ 450 000 personnes, avec une fréquentation estivale très forte des communes balnéaires situées entre La Tremblade et Meschers-sur-Gironde.

Sur les bases de l'ancien schéma directeur de la CARA, adopté en 1997, les élus de la CARA ont conçu les systèmes d'assainissement des eaux usées capables d'assurer une qualité de l'eau toujours égale. Afin de poursuivre cette démarche et de déterminer la politique d'assainissement de la collectivité à l'horizon 2030, le schéma directeur a été révisé en 2017. Ce document fixe les nouvelles orientations à travers un plan pluriannuel d'investissement qui définit, hiérarchise et évalue les actions à mener.

Le schéma directeur d'assainissement de la CARA, adopté en 2017, a fixé les objectifs suivants sur le secteur :

- Maitrise de la qualité de traitement des effluents, préservation des milieux récepteurs et prise en compte des évolutions réglementaires
- Optimisation du traitement des effluents (nouvelle répartition des flux à traiter sur les différentes unités de traitement : St-Palais-sur-Mer et les Mathes La Palmyre notamment) ;
- Réduction des eaux claires parasites (études complémentaires à réaliser, travaux à engager, améliorer la connaissance des réseaux privés raccordés sur les réseaux de la CARA)
- Sécurisation du transfert des effluents
- Optimisation du traitement H2S (réactifs ayant une fonction préventive au lieu de curative et ajout de nouvelles unités de traitement)
- Maintien et sauvegarde du patrimoine (reprise d'ouvrages sensibles à l'H2S : réseaux gravitaires, réseaux de refoulement, équipements)
- Extension des réseaux d'assainissement collectif sur les écarts
- Etude complémentaire pour finaliser les possibilités de réutilisation des eaux usées traitées en irrigation agricole.

# I - Les systèmes d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique :

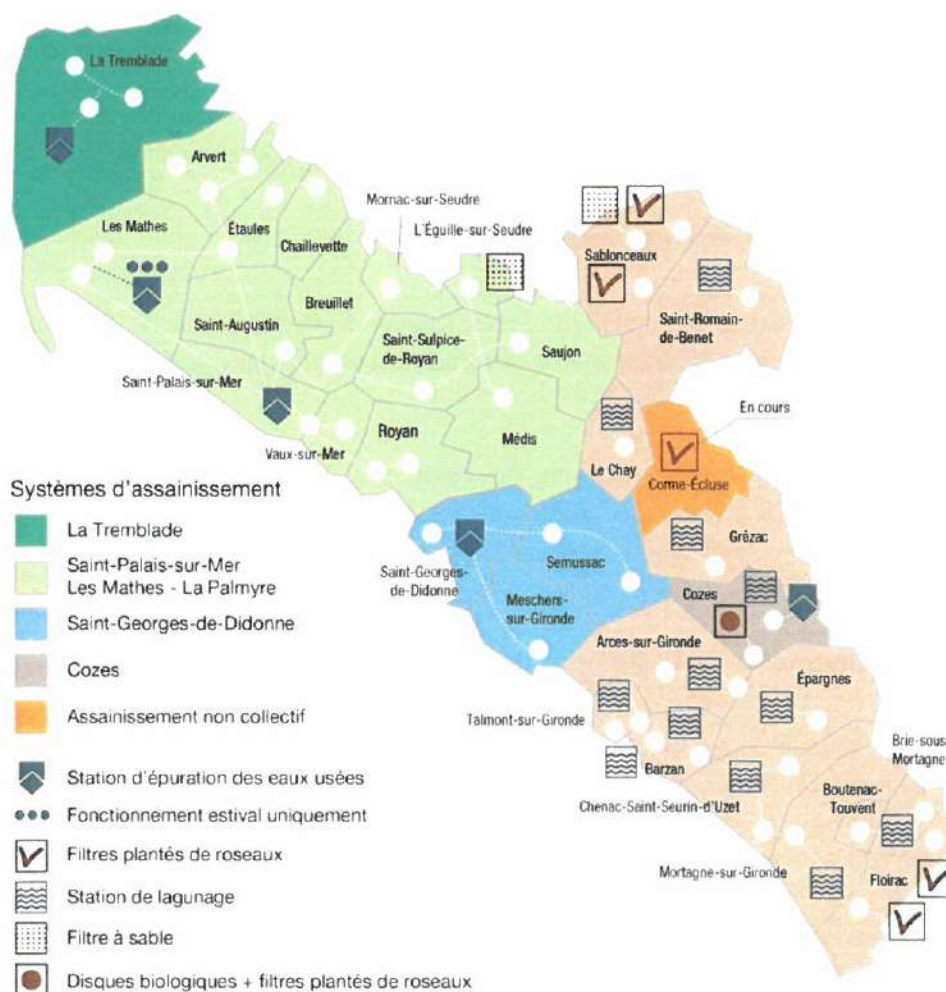
## 1. Les principaux systèmes d'assainissement existants :

- le système de Saint-Palais-sur-Mer / Les Mathes La Palmyre, regroupant 14 communes, avec environ 490 km de canalisations gravitaires, 178 km de refoulement, 250 postes de refoulement et une capacité de traitement de 175 000 équivalents habitants + 52 000 équivalents habitants l'été sur la commune des Mathes La Palmyre (l'évacuation par rejet en mer de l'effluent traité est réalisée sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer mais une partie est réutilisée pour l'arrosage de 2 golfs et d'espaces verts);
- le système de Saint-Georges-de-Didonne, regroupant 3 communes, d'une capacité de traitement de 64 000 équivalents habitants ;
- les systèmes de la Tremblade, Cozes, limités chacun au territoire communal avec une capacité respective de traitement de 24 000 et 3 000 équivalents habitants.

## 2. Autres ouvrages d'assainissement sur le territoire de la CARA :



### Communauté d'Agglomération Royan Atlantique Carte des équipements d'assainissement collectif



En complément des principaux systèmes d'assainissement décrits précédemment, les communes du Sud du Pays Royannais, plus rurales, sont équipées de stations de lagunage naturel ou de filtres plantés de roseaux permettant le traitement des usées issues de leurs bourgs.

Sur les communes de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, le taux moyen de desserte en assainissement collectif est égal à 93,1% (et 96% sur les communes littorales).

Ces systèmes assurent globalement un service très satisfaisant puisque les rendements épuratoires des stations d'épuration sont supérieurs à 95% dans plus de 90% des cas.

Les réseaux de collecte et de transfert des eaux usées vers les stations d'épuration sont sous haute surveillance (plus d'1 poste sur 2 est télésurveillé). Ils font l'objet d'une mise en sécurité stricte et évolutive : canalisations inspectées de l'intérieur par une caméra, tests à la fumée permettant de détecter les branchements non conformes ou défectueux.

Enfin, sur l'ensemble des systèmes d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, des groupes électrogènes ont été mis en place sur les principaux postes de refoulement pour garantir l'autonomie énergétique (en cas de panne EDF), et 37 dispositifs de désodorisation sont implantés sur le réseau.

## II- L'assainissement collectif de la commune de Grézac

### 1. Le périmètre de l'assainissement collectif :

Le périmètre de l'assainissement collectif de la commune a été rendu public et opposable par arrêté communautaire du 20/12/2018 certifié exécutoire le 21/12/2018.

La carte communale du zonage des techniques d'assainissement est jointe en annexe.

### 2. Le réseau de collecte des eaux usées :

**Le réseau d'assainissement de la commune de Grézac (comme sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique) est de type séparatif, c'est-à-dire destiné à ne recevoir que des eaux usées domestiques et en aucun cas des eaux pluviales.**

La commune de Grézac possède 935 habitants. On compte 523 abonnés au réseau d'eau potable et 216 abonnés au réseau d'assainissement collectif, soit un taux de desserte de 40,8 %. Le réseau d'assainissement se constitue d'un linéaire de 3,2 km de canalisations gravitaires, de 1,5 km de refoulement et de 3 postes de refoulement dont 2 sont télésurveillés.

### 3. Les équipements de traitement des eaux usées :

L'assainissement collectif de la commune de GREZAC a été créé en 2007. L'ensemble des eaux usées collectées est dirigé vers la lagune d'épuration située au lieu-dit « Sous les Bois ».

La capacité nominale de la lagune est de 500 Equivalents Habitants (EH) soit 65 m<sup>3</sup>/j et 30 kg de DBO<sub>5</sub>/j.

Celle-ci est de type lagunage naturel, autorisé par récépissé de déclaration préfectorale du 03 avril 2006. Sa mise en service date de 2007.

➤ **Traitements :**

Le traitement des eaux usées collectées sur la commune est réalisé par lagunage naturel, dans 3 bassins en série.

➤ **Rejet des eaux traitées**

Les eaux traitées de la station sont infiltrées dans 2 bassins de 300 m<sup>2</sup> chacun.

#### **4. Taux de charge de la station en 2018 :**

Il y a eu 14 150 m<sup>3</sup> d'eaux usées traitées sur la station en 2018. La moyenne journalière reçue à la station a été de l'ordre de 39 m<sup>3</sup>.

La charge hydraulique moyenne de la station en 2018 est donc de 60 %.

La concentration moyenne de matière organique (DBO<sub>5</sub>) reçue à la station est de 250 mg/L sur 24h. Dans ces conditions, la station d'épuration est utilisée en moyenne à 32.5% de ses capacités organiques. Le rendement épuratoire de ce paramètre est de 86 %

### **III- L'Assainissement Non Collectif**

59,2 % des habitations de la commune sont concernées par l'assainissement non collectif.

L'étude réalisée en 2018 par le bureau d'études Hydraulique Environnement dans le cadre du zonage des techniques d'assainissement de la commune détermine globalement pour les terrains 2 classes d'aptitudes à l'assainissement individuel (la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel de la commune est joint au présent document :

- site satisfaisant
- site globalement satisfaisant
- site présentant des contraintes importantes

La commune de Grézac est un territoire essentiellement rural. Cela explique pourquoi ses habitants sont une majorité à posséder un assainissement individuel. Dans la plupart des cas, l'infiltration à la parcelle est globalement satisfaisante.

Pour rappel, le système d'assainissement non collectif doit être défini en fonction de la nature du sol (perméabilité, nappe d'eau ...) et de la construction projetée ou existante (nombre de pièces principales créées ...).

#### **1. Le contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif neufs :**

Dans le cadre de sa compétence assainissement, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a mis en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). **Pour toute création d'un dispositif d'assainissement non collectif neuf** (dans le cadre d'un permis de construire ou d'une rénovation, réhabilitation ...), le pétitionnaire ou le propriétaire doit obligatoirement remplir et déposer un **dossier de Demande d'Installation d'un Assainissement Individuel (DIDAI)**. Ce dossier sera instruit par le S.P.A.N.C. de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, en référence à l'arrêté modifié du 7 septembre 2009, aux règles de l'art et au règlement de service.

L'instruction de ce dossier est réalisée lors du contrôle de conception (choix de la filière de traitement selon la nature du sol, implantation et dimensionnement...) puis lors du contrôle d'exécution par une vérification systématique « tranchées ouvertes » du dispositif lors des travaux. Ce dernier donne lieu à l'établissement d'une attestation de mise en service.

Pour les projets, autres que les habitations individuelles, le dossier DIDAI doit obligatoirement être accompagné d'une étude de sol et de définition de la filière d'assainissement individuel, conformément à l'article L2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'article 10 du règlement de service.

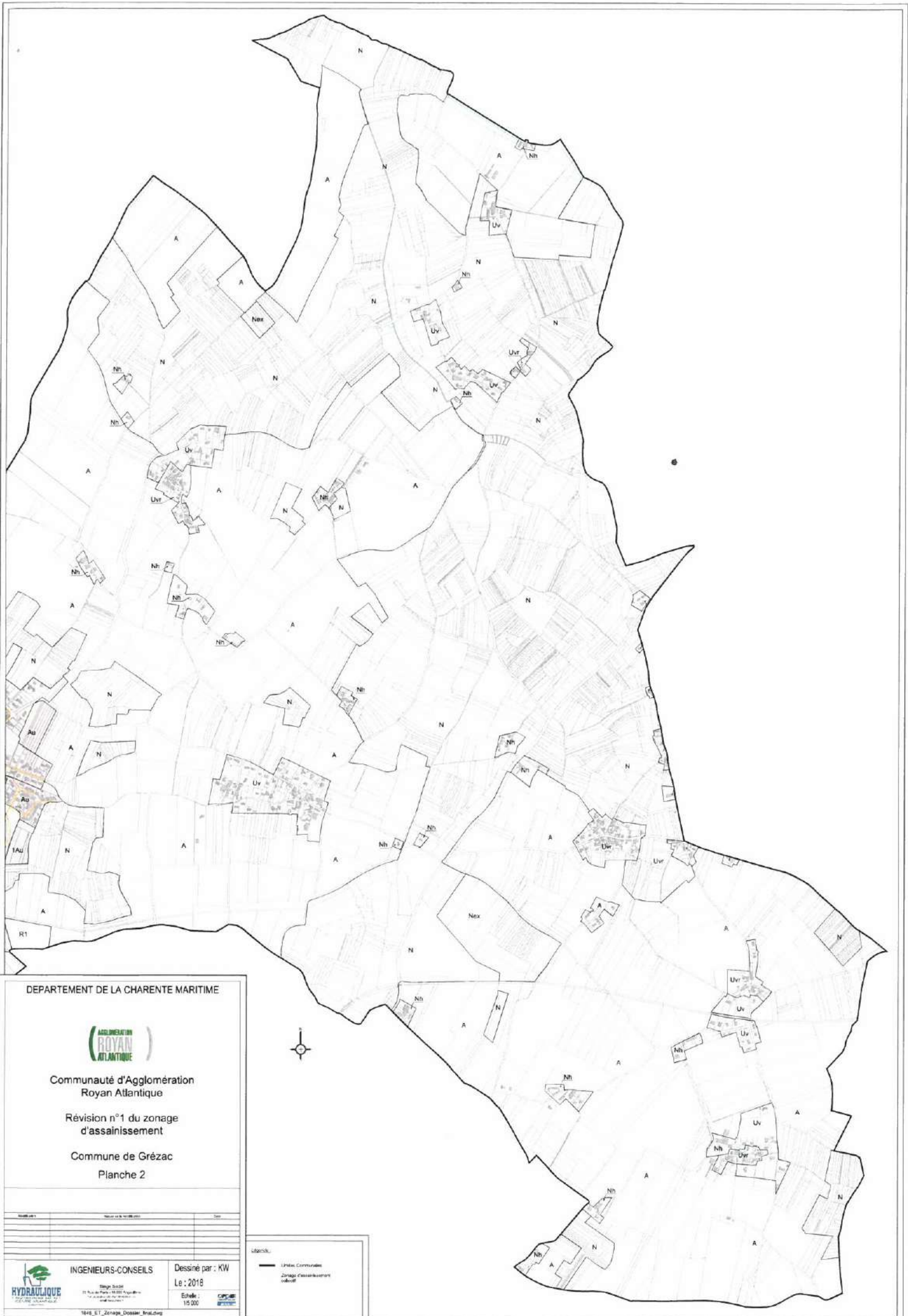
Dans les secteurs de la commune relevant d'une future solution collective d'assainissement et en l'absence du réseau collectif d'assainissement, le dispositif individuel créé doit permettre le raccordement ultérieur.

## **2. Le contrôle du fonctionnement des systèmes d'assainissement individuel existants:**

Conformément à la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, à la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, et à l'arrêté du 27 avril 2012, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, qui a la compétence assainissement a mis en place son S.P.A.N.C., et réalise le 1<sup>er</sup> contrôle de bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuel existants puis la vérification périodique de leur bon fonctionnement et de leur bon entretien.

Suite à ces contrôles, les dispositifs engendrant une menace pour la salubrité publique ou pour l'environnement, doivent être réhabilités à la charge de leur propriétaire.





DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME



Communauté d'Agglomération  
Royan Atlantique

Révision n°1 du zonage  
d'assainissement

Commune de Grézac  
Planche 2

Modifié le :	Nature et le :	Date :



INGENIEURS-CONSEILS

1849, ST\_Zonage\_Dossier\_Anat.dwg

Dessiné par : KW  
Le : 2018

Echelle :  
1:5 000



Legend:  
 ———— Limites Communales  
 - - - - - Zonage d'assainissement collectif





INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET  
Tél. : 04.67.82.16.36  
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf :

N/Réf : GF/ED/LG/220/19  
Objet : Projet de révision du PLU  
Commune de Grézac



Monsieur le Maire  
Mairie de Grézac  
14 route de Saujon  
17120 GREZAC

Montreuil, le 24 septembre 2019

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 16 juillet 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision du PLU de la commune de Grézac.

La commune de Grézac est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Cognac Bons Bois », « Pineau des Charentes » et « Beurre Charentes-Poitou ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest » et des IGP viticoles « Atlantique » et « Charentais ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les orientations développées notifient l'importance de préserver les activités agricoles, en particulier l'objectif « Favoriser le développement des activités agricoles » de l'orientation 2 concernant la politique de développement économique et l'objectif de l'orientation 1 de maîtrise du développement urbain.

Le Rapport de Présentation, dans son diagnostic agricole, prend en compte l'activité agricole qui représente 55 % de la superficie du territoire communal, avec une prédominance de vignes, élevage et polyculture (page 57). Le rapport propose une cartographie de l'occupation des sols, des bâtiments agricoles et un recensement des exploitations agricoles (pages 60-63).

Ce diagnostic mentionne les productions sous Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) du territoire (page 64). Il convient de préciser que les AOC « Beurre Charentes-Poitou » et « Cognac » ne font pas l'objet d'une délimitation parcellaire. Ainsi, l'ensemble du territoire de la commune est concerné par ces appellations. Il en est de même pour les IGP citées. La définition de l'aire de production de l'AOC « Pineau des Charentes » repose quant à elle sur une procédure d'identification parcellaire.

A ce jour, près de 147 ha de vignes sont plantées sur la commune, soit 7,3 % de la superficie communale, dont 105 ha sont identifiés et aptes à produire de l'AOC « Pineau des Charentes ». L'INAO recense dix viticulteurs produisant sous SIQO et ayant leur siège sur la commune, ainsi qu'un opérateur produisant sous AOC « Beurre Charentes-Poitou ».

## INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04  
www.inao.gouv.fr

Concernant les projections démographiques retenues par la collectivité, les élus retiennent comme objectif 1 200 habitants à l'horizon 2028. Cette volonté se traduit dans le Règlement Graphique par des ouvertures à l'urbanisation au niveau du centre-bourg et des hameaux existants. Les parcelles sont prévues pour 12 logements/ha contre 8,7 précédemment. Un effort de densification est constaté.

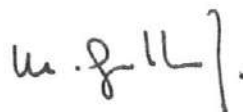
Toutefois, l'identification d'une zone 1AU au lieu-dit « *Pièces du Bourg* » sur des parcelles actuellement plantées en vigne est discutable. Celle-ci n'apparaît que partiellement enclavée dans l'urbanisation.

Il en est de même pour la zone 1AUx au sud-ouest de la commune, lieu-dit « *La Brousse* », qui constitue une importante zone de mitage et de prélèvement de foncier agricole.

Enfin, aux lieux-dits « *La Berdise/Chez Martin* », la parcelle 363 zonée 1AU est actuellement plantée en vigne et pourrait être rattachée à la zone Ap voisine en raison de sa vocation agricole.

En conclusion, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.



Marie GUITTARD

Copie : DDTM 17

**INAO**

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

Saintes, le 11 septembre 2019

Le Directeur Général,

à

Monsieur le Maire

14 route de Saujon  
17120 GREZAC

N/Réf : ND/KP  
Affaire suivie par Nicolas DELBOS  
☎ 05/46/92/39/96

**Commune de Grézac**  
**Révision PLU arrêté 27 juin 2019**

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier en date du 11 juillet 2019 concernant le projet de révision du PLU de votre commune, je vous informe qu'Eau 17 n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce projet.

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

Le Directeur Général,

  
Denis MINOT





Direction départementale  
des Territoires et de la Mer

Service d'Aménagement Territorial Ouest Littoral  
Urbanisme et Développement Local

Saintes, le 23 SEP. 2019

La Sous-Préfète de Saintes

à

Monsieur le Maire

14 Route de Saujon

17120 GREZAC

Objet : Grézac – Avis de synthèse des services de l'État sur le PLU  
arrêté le 27/06/2019

Envoi en AR 1A M2 926 16473

Par délibération du 27 juin 2019, le conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette délibération et le dossier qui l'accompagne ont été transmis à mes services le 11 juillet 2019.

En 2015, la commune a choisi de prescrire la révision du document d'urbanisme, précédemment approuvé le 08/09/2005, afin de prendre en compte les lois ENE (dite Grenelle 2) du 12 juillet 2010, la loi ALUR du 24 mars 2014, et d'actualiser le document en l'adaptant aux enjeux communaux en matière de développement durable.

Dans ce nouveau projet, la commune a choisi de réduire de manière assez conséquente les zones ouvertes à l'urbanisation depuis 2005, afin de maîtriser le développement et de proposer un projet plus respectueux de l'environnement. Le projet recentre l'urbanisation sur le bourg et ne permet que de la densification sur les principaux écarts afin d'en préserver le caractère rural. Cet objectif volontariste est à souligner favorablement.

L'examen du document arrêté appelle plusieurs observations, portant notamment sur le diagnostic et la justification des choix qui doivent être améliorés ainsi que sur la cohérence entre les objectifs affichés au PADD et la traduction par le zonage et le règlement.


En matière d'objectifs de modération de la consommation d'espace, ceux-ci doivent s'analyser au regard de ce qui a été effectivement consommé ces dernières années et non par rapport à ce que prévoyait le document initial. Sur ce point, l'inscription d'une zone d'activité communautaire d'une vingtaine d'hectares (1AUx), figurant au PLU de 2005 et au SCOT de 2007, doit s'appuyer sur un diagnostic qui établit les prévisions économiques et les besoins répertoriés. Ces besoins ont manifestement été surévalués lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2005 si l'on en juge par le nombre d'implantations d'entreprises et d'établissements dans la zone en question (aucun aménagement en 14 ans). La délimitation et le zonage de cette zone devraient être revus en conséquence. L'analyse des capacités résiduelles du tissu urbain doit aussi être complétée. Ces éléments sont essentiels pour justifier de la modération de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

La compatibilité avec les dispositions du SAGE Seudre doit également être assurée en complétant l'inventaire des zones humides de moins d'un hectare.

Vous trouverez dans le document joint le contenu détaillé des observations que je vous invite à prendre en compte.

Sous réserve des compléments, justifications et amendements demandés, je formule un avis favorable sur le PLU arrêté.

Les ajustements ne pouvant pas être effectués avant l'enquête publique, la nécessité d'arrêter à nouveau le dossier devra être évaluée en fonction de l'importance des modifications.

La Sous-Préfète,  
  
Adeline BARD

## Grézac

### Avis de synthèse des services de l'État sur le PLU arrêté le 27/06/2019

\* \* \*

#### I - Examen du contenu formel du PLU

Le PLU de Grézac a été arrêté le 27 juin 2019. Le document aborde globalement l'ensemble des politiques publiques et les aspects nécessaires à l'élaboration d'un projet d'urbanisme. Néanmoins, certains points sont traités trop rapidement, et méritent d'être développés, amendés, pour justifier le projet et améliorer la sécurité juridique du document.

Le code de l'urbanisme, dans ses articles L.151-1 et suivants, fixe le contenu du PLU et des différents documents le composant.

Le PADD du PLU ayant été débattu en conseil municipal le 22 octobre 2018, le PLU doit respecter les obligations introduites par la loi ALUR du 24 mars 2014. Le PADD comprend des objectifs, succints mais intéressants, et une partie justificative qui prendrait davantage sa place dans le rapport de présentation. Ce n'est qu'au V qu'apparaissent les orientations politiques déclinant le projet de la commune.

La modération de consommation de l'espace est présentée par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU précédent, lequel avait sur-évalué les ouvertures de zones. Or, c'est par rapport au bilan de la consommation des 10 dernières années et du projet de croissance qu'il convient de modérer les ouvertures à venir, pour l'habitat comme pour les activités.

De plus, s'il aborde globalement l'ensemble des thématiques définies par l'article L151-5, le PADD ne définit pas d'orientations générales concernant les réseaux d'énergie. Cet aspect doit être complété.

Concernant le rapport de présentation, des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan doivent être identifiés, conformément à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme. Cet aspect a été abordé avec une volonté de décliner les indicateurs. Cependant, il est important de préciser la source et l'état de référence des données, ainsi que leur fréquence.

Le PLU rappelle les documents de portée supérieure avec lesquels il doit être compatible. Cela appelle plusieurs observations :

- le SCoT opposable de la CARA est bien celui approuvé en 2007, modifié en 2014. On rappelle que le SCoT est actuellement en révision, les PLU devront, si nécessaire, être rendus compatibles dans les 3 ans suivant l'approbation du SCoT. Il est donc intéressant de tenir compte des perspectives envisagées par le SCoT en cours. La compatibilité avec le SCoT est analysée (p.145 et suivantes), mais il convient d'indiquer le document pris en compte (Scot opposable de 2007 ou projet de Scot) ;
- le SAGE de la Seudre (et non SAGE « Nappes profondes de la Seudre ») a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 février 2018 (et non en cours d'élaboration, p.150) ;
- le Schéma départemental d'Accueil des gens du Voyage de 2010 a été révisé et approuvé par arrêté préfectoral du 25/02/2019.

#### II - Analyse socio-démographique et consommation du foncier

##### A - Analyse démographique

Le rapport de présentation indique, entre 2010 et 2015, une croissance démographique de 2,2 % /an, qui fait suite à une période 1999-2010 de forte croissance (3,5%). Cette reprise de la croissance démographique depuis 20 ans fait suite à une période de déclin depuis 1975. Cela s'est traduit, sur la période la plus récente, par un gain de 91 habitants en 5 ans, portant la population à 914 habitants en 2015.

La croissance envisagée suit un rythme relativement soutenu pour la commune, évaluant la population à 1200 habitants en 2028. Ce rythme est compatible avec le ScoT opposable de 2007. Le nombre de logements nécessaires (124) pour répondre à l'objectif démographique semble cohérent pour atteindre l'objectif de population.

### B - Consommation du foncier

#### *a- Bilan de la consommation foncière*

L'article L151-4 du code de l'urbanisme requiert un bilan de la consommation foncière sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du PLU. Le PADD doit fixer ensuite des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Le bilan (p.65) est assez succinct : évaluation sur 14 ans, soit une estimation sur 10 ans de 13,51 ha pour l'habitat, 0,05 ha pour les activités économiques. Il aurait été pertinent de mettre en parallèle le nombre de logements construits et la population accueillie, et de fournir des cartographies lisibles localisant cette consommation.

#### *b- analyse des potentialités en densification et mutation du bâti*

Le PADD annonce l'objectif de « non consommation » des terres agricoles, forestières et naturelles majeures situées en dehors des enveloppes existantes », et « l'optimisation des enveloppes urbaines existantes en privilégiant le renouvellement urbain ». Cet objectif n'est toutefois pas en phase avec la traduction réglementaire du projet de PLU pour ce qui concerne l'inscription d'une zone à urbaniser d'environ 20 ha dédiée à l'activité économique (zone 1AUx La Brousse – Bel Air).

Le diagnostic du rapport de présentation ne fait pas état des capacités résiduelles en zone bâtie. C'est dans l'exposé des motifs de délimitation des zones (p 172) que des données apparaissent sur la densification. Ces données (comblement de dents creuses, densification de parcelles déjà bâties, mutation du bâti) doivent être développées en amont, dans le diagnostic, et guider les choix au stade du PADD.

Plusieurs remarques :

- il existe un décalage entre les objectifs visés par le PADD (zéro consommation d'espaces NAF, optimisation des enveloppes urbaines) et la traduction réglementaire, qui présente des zones en extension (zones 1AU et particulièrement 1AUx concernant le projet d'extension d'une zone d'activités d'environ 20 ha – La Brousse / Bel Air. Cette vaste zone, ouverte par le PLU 2005, ne semble pas avoir fait l'objet de consommation, ce qui interroge sur les besoins réels). Des justifications sont à apporter pour gagner en cohérence et en sécurité juridique ;

- quelques éléments de méthode sont également nécessaires. En effet, la méthode employée pour identifier le potentiel d'accueil dans le bâti existant n'est pas explicitée ni cartographiée (dents creuses ? densification de parcelles déjà bâties ? mutation du bâti existant ?). La somme des capacités en zones U atteint 66 logements potentiels (bourg et écarts). Le diagnostic fait état de 3,13 ha identifiés (p.65) ; le PADD et l'explication des choix retenus (p161) annoncent 5,8ha au sein des zones urbaines. Il conviendrait de clarifier et d'étoffer le diagnostic, afin de mieux justifier la consommation d'espaces en extension.

#### *c - densité et nombre de logements*

La densité moyenne support du calcul des besoins en surface pour le présent PLU est de 12 logements/ha, soit globalement des parcelles moyennes de 833 m<sup>2</sup>.

Les OAP fournissent des précisions sur les densités à retenir pour les zones 1AU (15 logements/ha et 5/ha pour une petite zone).

Quand bien même Grézac est une commune rurale, sa proximité de Royan, en deuxième couronne, en fait une commune à fort développement, où il convient de maîtriser la consommation foncière.

Là encore, l'analyse plus fine du tissu urbain permettrait de cerner plus précisément les besoins en foncier. Il semble qu'un effort puisse être consenti dans ce sens, avec des tailles de parcelles moins importantes.

#### *d - extension urbaine et consommation d'espace à vocation habitat*

La modération de consommation d'espaces doit être justifiée au regard de la consommation réelle ces 10 dernières années, et non au regard de ce que permettait le PLU précédent, très consommateur et surdimensionné, ou encore par rapport à la surface du territoire communal. Les justifications et la modération sont à revoir (p161 et PADD).

Par ailleurs, il est expliqué que 9,65 ha ont été consommés pour l'habitat sur la dernière décennie (13,51 depuis le PLU de 2005). Le projet de PLU prévoit 11,4 ha pour les 10 années à venir. La modération de la consommation n'apparaît donc pas ressortir si l'on s'en tient à ces seuls chiffres. Il est nécessaire de préciser et développer ce volet. Cela milite aussi pour la reprise des justifications (nombre de logements accueillis, surface consommée au dernier PLU, capacités réelles en U).

Les 11,4 ha comprennent en fait 5,6 ha en extension (1AU). Une fois la densification justifiée, c'est probablement cette surface en extension qu'il conviendrait de comparer aux 9,65 consommés en zone NAF en 10 ans (13,51 ha depuis le dernier PLU).

Les zones d'urbanisation retenues au PLU reflètent bien une volonté de recentrer l'urbanisation autour du bourg. Néanmoins, les justifications liées au document antérieur ne sont pas recevables. C'est par rapport à la consommation réelle sur la dernière décennie et au projet communal qu'il convient de justifier la consommation du PLU.

#### *e - Zones d'activités*

Le bilan de la consommation foncière à vocation économique a été de 0,5ha sur 10 ans. Le PLU précédent identifiait la zone économique de Bel Air pour une surface de 19,4 ha en zone U, reprise au PLU arrêté sous forme de zone 1AUx. Cette zone est communautaire et n'a pas encore été aménagée par la CARA. Le SCoT de 2007 prévoyait effectivement, pour le pôle d'équilibre de Cozes, soit un agrandissement de la zone existante soit la création d'une nouvelle zone sur Grézac.

Le PADD du PLU ne donne pas d'objectif chiffré de modération d'espace concernant les zones à vocation économique, et se contente d'afficher un objectif de 19,4 ha, soit une stabilité avec le PLU précédent, pour une consommation effective de 0,5 ha sur la décennie précédente. En dépit d'une inscription au SCoT de 2007, la logique économique qui conduit à cette emprise foncière de 19,4 ha doit être développée. Les prévisions économiques énoncées dans le rapport de présentation sont sommaires. Le choix opéré doit s'appuyer sur un diagnostic qui établit les prévisions économiques et les besoins répertoriés sur ce plan (art. L151-4 du CU). Ces besoins ont été surévalués lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2005 si l'on en juge par le nombre d'implantations d'entreprises et d'établissements dans la zone en question (aucun aménagement en 14 ans). La délimitation et le zonage doivent être revus en conséquence.

### **III - Protection des espaces naturels, agricoles et des paysages**

#### *Protection des milieux naturels*

Le PLU de Grézac n'est pas soumis à évaluation environnementale, comme l'a notifié la MRAE à la commune le 25 avril 2018. Néanmoins, le code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation « analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

A ce titre, le projet de PLU doit évaluer à minima ses impacts sur l'environnement, sur la base du diagnostic. Des compléments d'analyse sont à apporter. Concernant par exemple la trame verte

et bleue, plus précisément les réservoirs de biodiversité, le diagnostic propose des éléments plus territorialisés que le SRCE adopté le 03/11/2015. Les corridors, correspondant aux migrations d'espèces entre les réservoirs, n'apparaissent pas clairement. L'évaluation des incidences analyse les effets du PLU sur le SRCE, et non sur la base du diagnostic et des enjeux déclinés sur la commune.

Le PADD a pour ambition de centrer le développement sur les secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement. Or, ces secteurs ne sont pas localisés.

Le rapport de présentation indique (p.42) que sur les 852 habitants en 2014, avec 490 abonnés à l'assainissement, 194 abonnés étaient desservis par le réseau collectif (39,6%), 296 à l'assainissement non collectif (60,4 %). Il conviendrait d'indiquer si la desserte a été améliorée, et/ou de joindre une cartographie des secteurs desservis par l'assainissement collectif, afin de montrer la cohérence entre la volonté affichée au PADD et les ouvertures à l'urbanisation.

#### *Prise en compte des zones humides*

Le SAGE Seudre est évoqué dans le rapport de présentation au titre des documents supra-communaux à prendre en compte. Ce document a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 février 2018.

Pour rappel, le SAGE Seudre identifie les zones humides supérieures à 1ha, et renvoie au document d'urbanisme pour les zones humides de moins d'1ha. L'inventaire doit être complété sur ce point dans les conditions prévues par la mesure QM1-9 du Plan d'aménagement et de gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques du SAGE Seudre.

Le PLU (p95) reste très succinct sur la délimitation de ces zones, et s'appuie sur la délimitation du SDAGE Adour Garonne, complété d'investigations terrain. A minima, il conviendra de préciser la méthode mise en place et les compléments apportés par rapport à l'étude SAGE, ainsi que la délimitation précise afin de les prendre en compte.

#### *Préservation des espaces agricoles*

L'effort pour limiter la consommation d'espaces agricoles est à souligner, avec le retour en zone agricole de secteurs prévus à l'urbanisation par le PLU précédent.

A noter que le règlement interdit certains usages du sol, sans que cela soit explicité dans le rapport de présentation (interdiction d'abris pour les animaux par exemple). Il conviendra de reprendre la rédaction du règlement selon la version antérieure à 2016 de l'article R123-9 du code de l'urbanisme (cf ci après).

Le PADD ne donne pas d'orientations relatives aux réseaux d'énergie (obligation réglementaire), et le règlement n'évoque pas ces installations. Des règles particulières pourraient être applicables aux Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC), comme le prévoit le code de l'urbanisme. En l'absence, des projets non souhaités par la commune pourraient apparaître, sans que la commune ne puisse s'y opposer.

#### *Eaux pluviales*

Cette thématique n'est pas développée dans le diagnostic. Les OAP prévoient des noues, pour les nouvelles zones uniquement (2 zones AU et 1AUx). La commune n'a pas lancé de schéma directeur des eaux pluviales.

#### *Classement sonore*

La commune est traversée d'est en ouest par la RD730, route qui fait l'objet d'un classement sonore sur le tronçon en question, sur une largeur de 100m (30m dans le village des Gorces). Ce classement, rappelé dans les servitudes et le diagnostic, doit être assorti de mesures de protection acoustique dans le règlement. Les zones A, UX et 1AUx notamment sont concernées.

## Projet de contournement de Cozes

Il convient de tenir compte de l'arrêté préfectoral du 12 février 2009 déclarant d'utilité publique les travaux relatifs au projet de contournement de la commune de Cozes et emportant mise en compatibilité des PLU de Cozes et Grézac.

Cet arrêté comporte des annexes, qui indiquent les dispositions à mettre en œuvre (redéfinir la limite de l'espace boisé classé au droit de la RD17, inscription d'un emplacement réservé au bénéfice du Département dans le futur PLU).

### Règlement

Le règlement dresse la liste des occupations du sol interdites et soumises à conditions. Cependant, la commune n'ayant pas délibéré pour opter au contenu modernisé des PLU, le règlement doit répondre aux attendus de l'ancien article R123-9 (version opposable avant le 31 décembre 2015), et décliner les 9 destinations, et non la version modernisée.

Pour mémoire, l'ancien article R 123-9 du code de l'urbanisme établissait une liste exhaustive de neuf destinations de constructions qui servaient au contrôle du changement de destinations, aux interdictions et restrictions d'implantation de constructions selon leur destination dans certaines zones du PLU, à la différenciation des règles du PLU par type de constructions.

Ces 9 destinations sont : Habitation, Hébergement hôtelier, Bureaux, Commerce, Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

Les règles édictées doivent être justifiées au regard du projet et de la vocation des zones.

### Annexes

#### *Servitudes d'utilité publique*

La liste des servitudes d'utilité publique doit être complétée (mise à jour au 20 mai 2019)

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
<b>Servitudes relatives à la conservation du patrimoine</b>				
Patrimoine culturel – Monuments historiques				
AC1	Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits	Église Saint-Symphorien y compris la crypte (commune de Grézac) – immeuble classé au titre des monuments historiques	AM 17/08/1945	STAP
AC1	Abords des monuments historiques	Périmètre de protection de 500 m autour de l'Église Saint-Symphorien y compris la crypte (commune de Grézac) – immeuble classé au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 17/08/1945	Art. L. 621-30 du code du patrimoine	STAP
		Périmètre de protection de 500 m autour du Château Chatelars (commune de Meursac) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 19/09/2001		
<b>Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements</b>				
Énergie – Électricité et gaz				
I4	Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine	Ligne de transport d'énergie électrique – HT 2 x 90 KV Préguillac-Vaux et Préguillac-Royan-Thaims		RTE
Communications – Voies ferrées et aérotrains				
T1	Servitude relative aux voies ferrées	Chemins de fer : Ligne 546000 de Pons à Saujon	Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports	SNCF

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
<b>Communications – Circulation aérienne</b>				
T4	Servitude aéronautique de balisage	Aérodrome de Royan / Médis	Article 6351-6 du code des transports	DGAC – SNIA
T5	Servitude aéronautique de dégagement	Aérodrome de Royan / Médis	AM 02/11/1987	DGAC – SNIA
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Circulation aérienne – servitudes établies à l'extérieur des zones aéronautiques de dégagement	Article 6352-1 du code des transports	DGAC – SNIA
<b>Télécommunications</b>				
PT1	Servitude de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques	Zones de protection et de garde autour du centre récepteur de Cozes (Le Moulin de la Gite)	DT 21/11/1991	France Telecom
PT2	Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles	Liaison hertzienne – zone secondaire de dégagement de la station de Cozes (Bois de la Gite) entre les stations de Cozes (Bois de la Gite) et Saintes (Les Signaux)	DT 20/11/1991	France Telecom
		Liaison hertzienne – zone spéciale de dégagement entre les stations de Cozes (Bois de la Gite) et Saintes (Les Signaux)	DT 20/11/1991	France Telecom
		Liaison hertzienne – zone primaire de dégagement du centre radioélectrique de Royan-Corme-Ecluse	DT 26/06/1996	DGAC
<b>Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques</b>				
<b>Salubrité publique – Cimetières</b>				
INT1	Servitude instituée au voisinage des cimetières	Voisinage du cimetière – RD 243	Article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales	Commune



Affaire suivie par Sophie CAROLUS

Tél : 05.46.22.19.76

Mail : scot@agglo-royan.fr

N. Réf. : 2019/SC-HG/378

Objet : Avis sur le PLU de Grézac  
Avis favorable avec réserves

PJ : note technique

RAR n°2C 120 814 4344 7

Royan, le **- 4 OCT 2019**

Monsieur le Maire,

Le 9 juillet 2019, vous m'avez soumis pour avis une version arrêtée du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et notamment son article L.156-16, la CARA dispose d'un délai de 3 mois pour formuler un avis au regard de ses compétences.

Au regard des articles L.131-4 et L.131-5 de ce même code, le PLU de Grézac doit être compatible avec les différents documents supra-communaux : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU), et doit prendre en compte le Plan Climat Energie Territorial.

Le PLU de votre commune appelle les remarques suivantes :

× Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) :

Le PADD prévoit de « conforter et valoriser les circulations douces à l'intérieur du bourg ». Cet objectif est compatible avec les orientations du Plan de Déplacements Urbains car ils permettent de participer à la réduction de l'usage de l'automobile. Le développement de liaisons et d'équipements cyclables et de perméabilité du bâti sont pris en compte. Toutefois, l'interconnexion des liaisons douces avec les communes voisines (à l'exception de Cozes) et des différents bourgs intra-communaux (Courtets, Alluchons, Brunets...) auraient méritée d'être évoqué dans le PADD afin de créer un maillage communal cohérent.

En effet, un cheminement doux le long de la RD17 à destination de Cozes est prévu. La connexion d'une liaison douce avec la commune voisine de Corme-Ecluse serait également souhaitée au regard du tracé du futur réseau intercommunal du schéma cyclable de la CARA (cf. carte dans la note technique en pièce jointe).

Les objectifs des liaisons douces sont plutôt biens retranscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation. Quelques modifications pourraient toutefois être apportées dans le secteur « Pièces du bourg ». Une liaison douce pour connecter ce nouveau secteur urbanisé à la mairie et au centre bourg pourrait être envisagée sur la parcelle 29 classée en zone à urbaniser d'intérêt collectif UE (cf. carte dans la note technique en pièce jointe).

Par contre, la liaison douce entre le bourg et la commune de Cozes, le long de la RD17, évoqué dans le volet « faciliter la mobilité » du PADD n'est pas retranscrite de façon opérationnelle pour assurer sa réalisation (en emplacement réservé par exemple).

**Monsieur Bernard POURPOINT**

**Maire**

**14 route de Saujon**

**17120 GREZAC**

Enfin, en phase opérationnelle, il serait nécessaire d'adapter le type de liaisons douces (piétonne/cyclable) aux usages et à la distance à parcourir, qu'elles soient continues et qu'elles soient sécurisées par rapport au trafic routier.

x Prise en compte du Plan Climat Energie Territorial :

La commune a repris les éléments de diagnostic sur le potentiel d'énergies renouvelables, analysés par la CARA mais n'a pas réalisé d'état des lieux ni d'analyse prospective sur sa consommation énergétique. Cette analyse n'est pas rendue obligatoire par le code de l'urbanisme, mais la CARA rappelle que ces données sont disponibles auprès du service en charge du Plan Climat Air Energie Territorial communautaire.

Le règlement mentionne que les énergies renouvelables sont autorisées et encouragées et des préconisations sont également effectuées pour promouvoir une isolation efficace des habitations. La CARA tient toutefois à rappeler que, conformément à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158(V), « le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable [...]».

Aussi, il est regrettable que les orientations d'aménagement et de programmation n'intègrent pas d'orientations relatives à la performance énergétique des habitations ou au développement d'énergies renouvelables.

Enfin, nous attirons votre attention sur le fait que le PADD de la commune ne présente pas d'orientations concernant les réseaux d'énergie, comme prescrit par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, et que cela peut fragiliser juridiquement votre document.

Au vu des éléments précités, le PLU de Grézac prend en compte partiellement le PCET de la CARA.

x Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

Le SCoT, actuellement en vigueur, préconise une consommation plus économe des espaces dans le développement de l'urbanisation. Cette orientation est confortée par les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010.

En termes de limitation de consommation des espaces agricoles et naturels, le développement de la commune de Grézac apparaît compatible avec le SCoT de la CARA car il prend en compte une modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en identifiant les futurs secteurs d'habitat (zones à urbaniser) à proximité du bourg.

Toutefois, les objectifs en matière d'accueil de population et de production de logements semblent élevés (progression démographique envisagée de 2,2% par an).

En effet, le PADD prévoit 190 logements supplémentaires à l'horizon 2030. Le diagnostic identifie (p 100) un potentiel de densification de 100 logements et les OAP des zones AU d'habitat permettent d'identifier 174 nouveaux logements en extension urbaine, soit un total de 274 logements. L'objectif de donner la priorité à la densification ne semble pas respecté et l'objectif de 190 logements du PADD est largement dépassé.

De plus, le choix retenu dans le PADD de « permettre la diversification des modes d'habiter » correspond aux enjeux du SCoT en matière d'habitat :

- maintien et installation de jeunes ménages sur le territoire par le biais de l'accession à la propriété ou le développement de l'offre locative à loyer modéré ;
- développement de la mixité sociale.

Toutefois, la volonté de diversification de l'offre n'est pas traduite de façon réglementaire en utilisant par exemple les possibilités offertes par les articles L151-14 et suivants du code de l'urbanisme.

Concernant le développement économique, le PADD prévoit de « structurer l'activité commerciale de proximité ». Cet objectif est compatible avec l'orientation « créer des conditions favorables au développement commercial dans les centralités » du SCoT en vigueur.

Le PADD comporte également l'axe « redéfinir et valoriser la zone d'activités de Bel Air ». Dans le plan de zonage et le règlement, ce secteur est identifié en zone 1AUx et permet les activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier. Au regard des objectifs de la CARA, il n'est pas possible d'y autoriser ce type d'activités. Aussi, le zonage et le règlement doivent permettre des ventes foncières à la parcelle sans aménagement de voies desservant ses terrains, ni d'espaces ou d'équipements communs comme c'est le cas aujourd'hui.

Enfin, dans les futures zones d'habitat, les commerces sont autorisés. Cette règle doit être modifiée pour que la dominante reste l'habitat et que les commerces ne soient permis sous conditions.

Au vu des éléments précités, le PLU de Grézac est partiellement compatible avec le SCoT de la CARA.

En conclusion, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté par la commune de Grézac avec les réserves suivantes :

- Réserve n°1 : Ne pas autoriser les commerces, bureaux et hébergements hôteliers dans le secteur de Bel Air,
- Réserve n°2 : Permettre des ventes foncières à la parcelle sans aménagement de voies desservant ses terrains, ni d'espaces ou d'équipements communs dans le secteur de Bel Air,
- Réserve n°3 : Soumettre à condition les commerces dans les zones AU d'habitat.

Enfin, vous trouverez en pièce jointe de cet avis une note comprenant des éléments techniques émanant des différents services de la CARA qui permettraient d'amender votre projet de PLU et de faciliter son application sur votre commune.

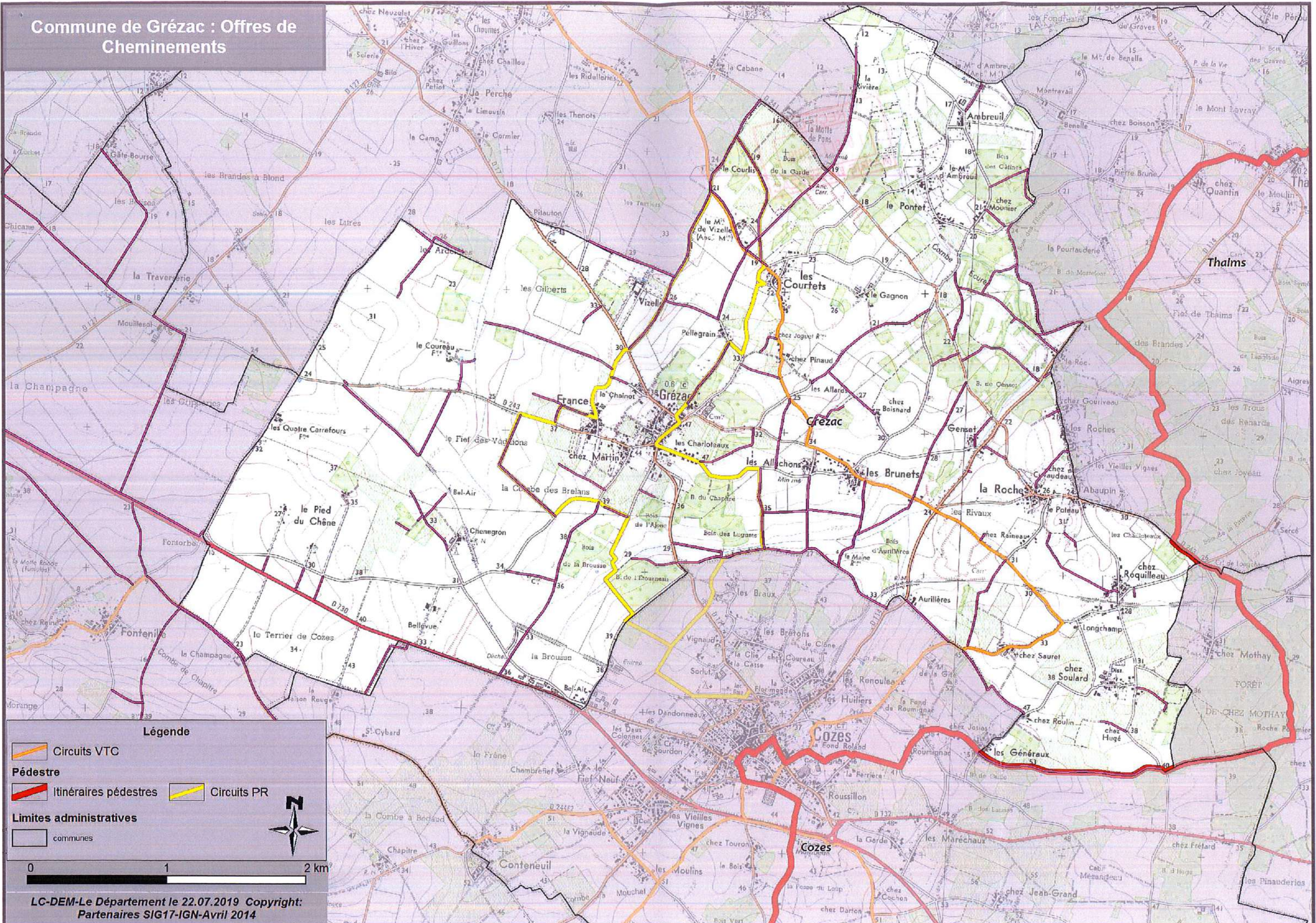
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Pour le Président,  
Le Vice-président chargé de l'aménagement de l'espace  
et du SCoT,  
Francis HERBERT**





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE  
107 avenue Rochefort  
17201 ROYAN Cedex

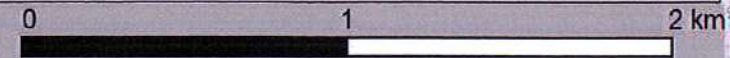


# Commune de Grézac : Offres de Cheminements



## Légende

-  Circuits VTC
- Pédestre**
-  Itinéraires pédestres
-  Circuits PR
- Limites administratives**
-  communes





La Rochelle, le 10 OCT, 2019

Direction de l'Environnement et de la Mobilité  
85, boulevard de la République  
CS 60003  
17076 La Rochelle Cedex 9

Affaire suivie par : Corinne NUYAOUET  
N° dossier : 2015-URBA-0117  
Tél. : 05.46.31.72.18 - Fax : 05.46.31.72.90  
Email : corinne.nuyaouet@charente-maritime.fr

Monsieur Bernard POURPOINT  
Maire de Grézac  
14, route de Saujon

17120 GREZAC



Objet : Avis sur projet de révision du PLU

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, conformément à l'article L. 153-33 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de GREZAC et je vous en remercie.

J'ai l'honneur de vous informer que ce dossier recueille mon avis favorable sous réserve des remarques suivantes :

### 1 – dans le domaine des Infrastructures

- concernant les comptages de trafic sur le réseau routier départemental de la commune de Grézac vous trouverez ci-joint la carte représentant le trafic moyen journalier annuel en 2017 couvrant le territoire de l'Agence de Marennes,
- un accès sur le réseau départemental pourra être refusé si celui-ci présente des risques pour la sécurité des usagers des routes départementales ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès, notamment dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante,
- les accès aux routes départementales pourront se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité des usagers de ces voies ou de celles des personnes utilisant ces accès,
- pour les zones Ux, 1Aux et A, tout accès direct est interdit sur la Route Départementale n° 730,
- tout accès direct sera interdit sur le futur contournement nord de Cozes déclaré d'utilité publique le 12 février 2019,
- dans les règlements des zones A et N (*Article 3-1 Accès*), à propos des dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération, il est indiqué que « ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée ». Cette phrase doit être modifiée car cette distance de visibilité est calculée en fonction de la vitesse de référence dans le

Département de la Charente-Maritime

85 boulevard de la République - CS 60003 - 17076 La Rochelle cedex 9

05 46 317 000 info@charente-maritime.fr

charente-maritime.fr



secteur de l'accès, conformément aux recommandations du Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (*documents SETRA*) ; ainsi pour une vitesse de référence de 80 km/h, la distance minimale de visibilité des véhicules sortant d'un accès, situé dans ce secteur, devra être de 133 mètres,

- la zone 1AU, objet de Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 1 dénommée « Pièces du Bourg », doit être desservie par une voie interne qui débouche sur la Route Départementale n° 243. Pour des raisons de sécurité routière, cet accès devra être éloigné le plus possible de la courbe formée par la Route départementale n° 243 De plus, les arbres d'alignement ne devront pas masquer la visibilité des véhicules sortant de cette zone,
- les projets de desserte des différentes zones à aménager (*1AU, 1Aux...*), nécessitant une jonction avec le domaine public routier départemental devront être présentés au Département, au moment des études, afin d'être validés par celui-ci. Si ces jonctions nécessitent des aménagements routiers, ceux-ci devront être financés par les différents intervenants dans le projet (*Commune, Aménageur, ...*).
- les projets de cheminements doux (*cycles, piétons, ...*) situés le long du domaine public routier départemental, ou en connexion avec celui-ci devront être présentés au Département au moment des études, afin d'être validés par celui-ci.
- les extensions des zones urbanisées à proximité des réseaux routiers structurants devront tenir compte des nuisances sonores,
- il conviendrait de préciser dans le règlement de toutes les zones que pour les accès « véhicules » le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement,
- pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution,
- il conviendrait d'autoriser dans le règlement de toutes les zones, les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone,
- la Commune envisage de préserver des espaces boisés et des haies en bordure de routes départementales. Il est rappelé que conformément aux règles de l'art relatives aux zones de sécurité le long des routes départementales, les arbres nouvellement plantés (*remplacement des arbres existants malades...*) devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales si ces plantations se trouvent hors agglomération,
- il est à noter que, pour des raisons de sécurité routière, le débouché de la voie communale dénommée « Chemin de Saujon » sur la Route départementale n° 730, devra être fermé,

- en ce qui concerne les énergies renouvelables, il est à noter que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, toute construction neuve doit respecter la réglementation thermique actuelle RT2012. Les énergies renouvelables participent à l'atteinte des exigences de cette réglementation.

Pour informer et accompagner les habitants de la commune dans le recours aux énergies renouvelables ainsi que sur la performance thermique des maisons :

- le Département de la Charente-Maritime est doté de 5 espaces info énergie (cf. annexe 1 - EIE), où maîtres d'ouvrages privés et publics peuvent obtenir des conseils et informations techniques et financiers gratuits, sur tout projet (*construction, rénovation, énergies renouvelables*),
- concernant l'énergie de la géothermie, un atlas des potentialités géothermiques comprenant des cartes de données géologiques, hydrogéologiques (*profondeur des aquifères*), de débits potentiels, de puissances unitaires disponibles par unité de captage, des caractéristiques hydrodynamiques des nappes est consultable à la Maison de l'Énergie de Jonzac. (cf. annexe 2 - Atlas).
- concernant l'énergie solaire photovoltaïque, plusieurs collectivités du Département ont réalisé le cadastre solaire de leur territoire, permettant de connaître le potentiel solaire de chaque toiture existante sur le cadastre (*lien internet de la plateforme : [www.insunwetrust.solar](http://www.insunwetrust.solar)*).

## **2 – dans le domaine de l'Habitat**

Le Département apporte des aides individuelles aux habitants à faibles revenus, dans le cadre de son Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Ces aides concernent les dépenses d'entrée dans un logement (Fonds de Solidarité pour le Logement « Accès »), des difficultés à régler le loyer (Fonds de Solidarité pour le Logement « Maintien ») ou les consommations d'électricité, de gaz, d'eau ou de service téléphonique (Fonds de Solidarité pour le Logement « Energie »).

Cinq dossiers FSL « Energie » concernant la commune de Grézac ont été reçus en 2018.

Le Département de la Charente-Maritime a défini sa politique en matière d'habitat dans le cadre de l'élaboration d'un Schéma départemental, qui a été adopté par l'Assemblée départementale le 15 décembre 2016.

Le Schéma départemental de l'habitat 2017-2021 comporte deux grandes orientations :

- Promouvoir la cohésion territoriale par le développement d'une ingénierie adaptée aux besoins des collectivités : afin de s'assurer de la cohérence des interventions habitat mises en place par les Collectivités locales à différentes échelles et de promouvoir un développement territorial équilibré de la Charente-Maritime, il s'agit d'abord d'inscrire la politique de l'habitat au sein d'une réflexion plus globale qui porte sur l'aménagement du territoire. Dans un contexte marqué par le Grenelle de l'Environnement, la limitation de la consommation foncière et la recherche de l'équité sociale et territoriale, il est nécessaire d'articuler la politique de l'habitat avec la politique des transports, de

l'économie, du numérique, de la qualité environnementale, de l'aide sociale... Le Schéma Départemental de l'Habitat s'intègre donc dans l'ensemble des politiques portées par le Département.

- Adapter et moduler les interventions du Département pour la prise en compte des populations spécifiques et du développement d'un habitat abordable, pour la réhabilitation du patrimoine existant et la construction neuve : la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 désigne le Département comme "chef de file" en matière d'aide sociale, d'autonomie des personnes et de solidarité des territoires. Le Schéma Départemental de l'Habitat 2017-2021 doit mettre en avant ce rôle et en faire une orientation majeure et transversale à l'ensemble des actions. En effet, à travers ce Schéma, le Département entend proposer des stratégies de soutien adaptées à la variété des réalités socio-démographiques et géographiques des différents territoires.

Les actions du Département concernent :

- la mise en ligne de l'Observatoire départemental de l'habitat : depuis le 1er octobre 2014, le Département met à disposition des élus, techniciens mais également de tous les charentais-maritimes un Observatoire départemental de l'habitat, consultable sur le site Internet du Département. Accessible à tous, il constitue un outil d'aide à la décision des élus, des collectivités territoriales, des professionnels et du public grâce à des données actualisées permettant une compréhension fine du département ;

- la mise en œuvre d'une aide pour les ménages ne remplissant pas leur obligation en matière d'assainissement collectif ou individuel. Un certain nombre de biens immobiliers, notamment les maisons situées en milieu rural, ne sont pas en règle au regard des obligations en matière d'assainissement collectif ou individuel. Cela constitue un enjeu au moment de la vente du bien immobilier. Une subvention correspondant à 30% du reste à charge des travaux (plafonnée à 3 000 €) est accordée aux ménages sous conditions de ressources (Plafonds de l'Agence nationale de l'habitat « propriétaires occupants très modestes ») ;

- le développement du parc locatif public par des aides à la construction de logements sociaux réalisés soit par des communes ou leur groupement, soit par un organisme HLM, soit par une association agréée. Un engagement financier fort du Département, avec la contribution de l'Etat et de la Caisse de garantie du logement locatif social permet d'accompagner l'office public départemental de l'habitat - Habitat 17 - dans un important programme de réhabilitation et de développement de son parc de logements.

- l'amélioration énergétique du parc locatif privé : le Fonds de Solidarité pour le Logement est confronté à une augmentation du nombre et du montant des aides sollicitées pour des dettes d'énergie. Afin d'aider les ménages par une aide financière à gérer et maîtriser leur dépense en énergie, le Département souhaite encourager les propriétaires bailleurs à engager des travaux permettant de réduire les charges des locataires ;

- l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants. Il s'agit là d'opérations ayant pour objectif de permettre le maintien du ménage dans son logement, dans des conditions décentes et adaptées à sa situation et d'en améliorer les performances énergétiques. Un opérateur est chargé d'aider les propriétaires pour la réalisation de l'étude de faisabilité des travaux souhaités ou souhaitables et le montage technique, administratif et financier des dossiers de demande de subventions auprès du

Département, de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et des Intercommunalités le cas échéant.

Un ménage a été accompagné par la Département de la Charente-Maritime en 2018 au titre de travaux visant l'adaptation du logement à la perte d'autonomie de la personne au sein de la commune de Grézac.

- l'accompagnement des accueillants familiaux à réaliser des travaux d'accessibilité. L'opération et les travaux envisagés doivent avoir pour objectif de mettre en adéquation le logement des accueillants familiaux avec les contraintes liées à l'âge ou au handicap des personnes accueillies (chambre en rez-de chaussée, rampe d'accès, douche à siphon de sol, barre d'appui, espace de giration, ...);

- l'accompagnement des résidences sociales : en complément des aides de l'Etat et des collectivités territoriales, le Département participe au financement de la construction des résidences sociales, dans l'objectif de soutenir un développement équilibré des résidences sociales dans le département ;

- l'aide en direction des accédants à la propriété : le Département de la Charente-Maritime, soucieux de préserver l'accession à la propriété, poursuit son action dans le cadre du Dispositif d'Aide aux Accédants à la Propriété en Difficulté. Avec le soutien de ses partenaires, l'intervention du Département a pour objet de maintenir les accédants à la propriété dans leur logement. Des mesures d'accompagnement et des aides sont déployées pour sécuriser l'accession et simplifier les démarches des ménages.

### **3 – dans le domaine de l'Environnement**

Concernant les énergies nouvelles, le Département de la Charente-Maritime a à cœur :

- de préserver la stabilité de ses paysages qui conditionnent la qualité du cadre de vie de ses habitants et de ses touristes,
- de protéger ses espaces naturels sensibles et son patrimoine culturel remarquable
- de laisser aux générations futures un territoire authentique et valorisé,

Le Département est très sensibilisé aux projets éoliens, sans cesse croissants sur son territoire, concentrés en Aunis et dans les Vals de Saintonge dont le caractère industriel modifie l'aspect de ses paysages ruraux.

Il déplore aussi qu'à l'échelle régionale, les éoliennes et les futurs parcs éoliens soient répartis de manière très inéquitable et essentiellement dans les départements de l'ancienne Région Poitou-Charentes.

Afin d'imposer la prise en compte de la qualité de son territoire, le Département a créé un observatoire de l'éolien départemental et s'est prononcé lors de sa session du printemps 2019 pour un moratoire demandant à l'Etat de surseoir à tout projet éolien pendant une durée de 2 ans".

Compte tenu de l'élaboration en cours du Scot du Pays Royannais, il est important de veiller à ce que les choix énergétiques de la ville de Grézac s'intègrent facilement dans le fil conducteur du développement environnemental, économique et touristique du Pays Royannais.

Ainsi, les documents du PADD en cours préconisent de "diversifier et faire monter en gamme l'économie touristique " l'activité touristique de la CARA repose sur "les attraits de son territoire qui ont favorisé son essor et sa notoriété depuis des décennies : douceur du climat, rivages et stations balnéaires, forêts, mer architecture balnéaire etc..." (extrait PADD)

par conséquent il faut éviter que des équipements de forte hauteur et de nature industrielle comme les éoliennes ne viennent briser l'image de villégiature de ce territoire qui souhaite renforcer sa destination touristique hors saison.

Dans Le rapport de présentation (pièce n°1) (page 13) les documents applicables à la commune sont listés; bien qu'il soit fait référence au schéma régional éolien (de l'ex Région Poitou-Charentes) adopté en septembre 2012, il est important de souligner que ce schéma a été annulé définitivement par le Conseil d'Etat en février 2018, ce dernier ayant confirmé l'arrêt rendu par la cour administrative d'appel de Bordeaux en avril 2017 dont la décision était fondée sur le fait qu'aucune évaluation environnementale n'avait été réalisée avant l'adoption du schéma.

Cependant ce schéma avait pour intérêt de définir les zones favorables à l'éolien et la ville de Grezac se situait donc dans la bande littorale considérée par ce schéma comme une zone d'exclusion pour l'éolien.

La technologie éolienne n'est pas adaptée à ce territoire.

#### **4 – dans le domaine de la desserte numérique du territoire**

- Desserte Haut-Débit :

Le Département de la Charente-Maritime s'est associé à la société « 17-Numérique » en 2006 pour desservir en Haut-Débit l'intégralité de son territoire (2 Mb/s minimum). Dans le cadre de ce programme, « 17-Numérique » a réalisé le dégroupage de la plupart des centraux téléphonique ADSL (Nœud de Raccordement des Abonnés ou « NRA »), ce qui ouvre le réseau à la concurrence pour les opérateurs et permet la réception d'offres « Triple Play » (internet, téléphone, télévision). En parallèle, a été construit un réseau WiMax qui permet l'accès au Haut Débit jusqu'à 10 Mb/s dans les zones blanches ADSL par voie hertziennne. Enfin, pour les cas isolés qui ne sont ni éligibles au WiMax, ni à l'ADSL, le Département et « 17-Numérique » contribuent au financement des équipements pour une connexion par satellite. Ce réseau Haut-Débit est rendu possible grâce à une infrastructure de collecte en fibre optique de plus de 800 km qui irrigue tout le département et qui permet également aux entreprises d'accéder au Très Haut Débit via les offres sur boucle optique dédiée de « 17-Numérique » (service premium).

La desserte ADSL de la commune de Grézac est réalisée par un seul NRA implanté dans la commune voisine de Cozes. Ce central est dégroupé par 17-Numérique. Cette infrastructure permet des débits satisfaisants pour la majorité des logements. Cependant, pour certains logements, les débits sont parfois limités étant donné l'éloignement par rapport au NRA qui conduit à un fort affaiblissement du signal sur les lignes ADSL.

Les logements qui ne disposent pas d'une couverture suffisante par le réseau ADSL peuvent être reliés au réseau WiMax qui dispose d'une bonne couverture,

grâce aux pylônes émetteurs situés dans les communes de Montpellier-de-Médillan et de Meschers-sur-Gironde.

#### - **Déploiement du Très Haut Débit :**

En Charente-Maritime, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN), approuvé par le Département le 25 juin 2015, prévoit le raccordement de l'ensemble du territoire à la fibre optique jusqu'à l'habitant (FttH – Fibre to the Home).

L'ensemble du Département est classé en « zone moins dense » par le Régulateur du secteur des télécom : l'ARCEP. Cela implique que quelle que soit la commune, un seul opérateur déploie les infrastructures de fibre optique sur boucle mutualisée (BLOM). Toutefois, les opérateurs commerciaux qui le souhaitent peuvent venir commercialiser leur offre sur ces réseaux. A terme, les quatre principaux fournisseurs d'accès internet devraient proposer des abonnements sur fibre optique pour la plupart des foyers de Charente-Maritime.

Le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'habitant sera réalisé par les opérateurs privés dans les 56 communes où la rentabilité économique est la plus forte et sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental, qui a délégué cette mission à « Charente-Maritime Très Haut Débit », dans les 401 communes qui ne seront pas couvertes par les opérateurs privés.

La commune Grézac est située dans la zone d'initiative publique. Elle sera donc intégralement déployée en fibre optique par le Département et son partenaire « Charente-Maritime Très Haut Débit ». Le déploiement dans la commune de Grézac, initialement prévu pour 2021 est d'ores et déjà programmé et devrait commencer début 2020. Ce nouveau réseau permettra des débits supérieurs à 100 Mb/s, soit l'équivalent des débits actuellement disponibles dans les grandes métropoles.

L'intégralité de la commune sera desservie en fibre optique depuis le Nœud de Raccordement Optique Cozes.

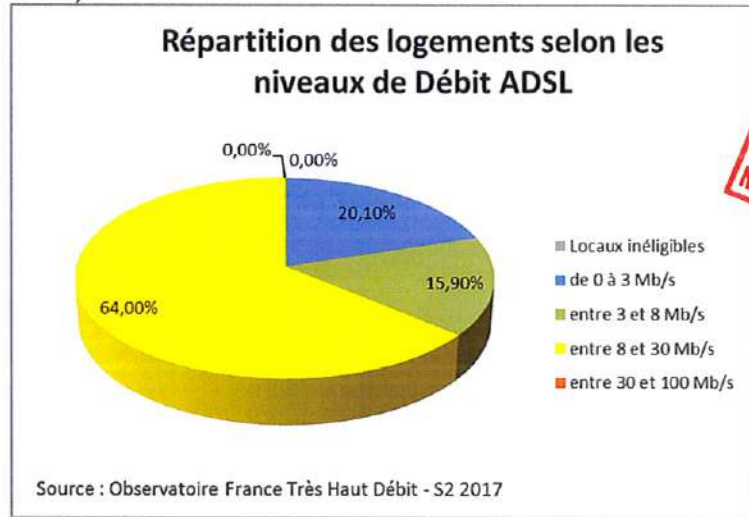
La fibre optique empruntera principalement les infrastructures existantes, qu'elles soient enterrées, sur appuis aériens ou en façade. De façon ponctuelle, de nouvelles infrastructures pourront être créées. Des armoires de rue abritant les points de mutualisation du réseau optique pourront également être implantés.

#### - **Données et statistiques relatives à aux infrastructures numériques dans la commune de Grézac :**

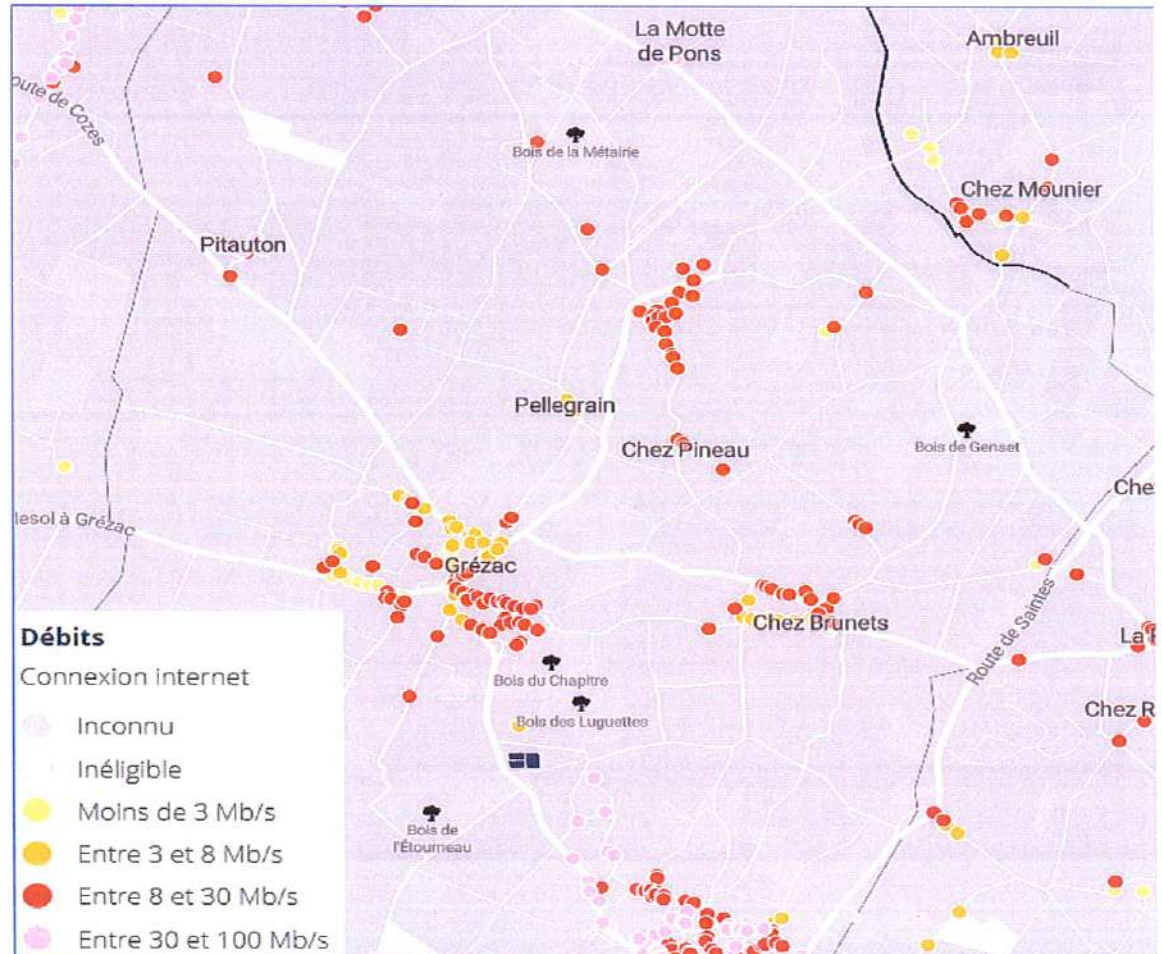
- Secteur Grand Public :
- Technologie zone blanche utilisées dans la commune, via le réseau départemental (juin 2019) :
  - ✓ WiMax : 2 logements
  - ✓ Satellite : 0 logement
- Eligibilité (sources : Plan France Très Haut Débit Fin-2017 ; ARCEP mars 2019) :
  - ✓ ADSL : 100 % des logements,
  - ✓ Fibre optique (FttH) : 0 % des logements,

✓ WiMax - distance de la station de base la plus proche : environ 7,5 km du centre de la commune (éligibilité jusqu'à 20 km).

- Qualités des lignes ADSL (source Plan France Très Haut Débit Fin-2017) :



Carte des débits dans la commune :



Carte : Ariase.com – Commune de Grézac – 2019

(<https://www.ariase.com/box/carte-couverture-internet>)

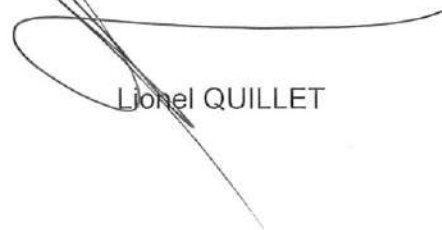
- Secteur professionnel :

Il n'y a pas d'établissement raccordé en fibre optique dédiée (FttO) par « 17-Numérique » dans la commune Grézac.

Grézac pourra être éligible aux offres FttE via le réseau Très Haut Débit départemental au fur et à mesure des déploiements (2019).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Pour le Président et par délégation  
Le Premier Vice-Président du Département,



Lionel QUILLET

*Copie pour information :*  
*Madame Françoise DE ROFFIGNAC, Vice-Présidente du Conseil départemental,*  
*Monsieur Loïc GIRARD, Conseiller départemental,*  
*Canton de Saintonge Estuaire*



Monsieur le Maire  
Mairie de Grézac  
14, route de Saujon  
17120 GREZAC

Smarves, le 25 juillet 2019

N/Réf. : DL/CB n°434

Dossier suivi par : David LENOIR - Ingénieur - 05.49.52.23.08 / 07.87.03.25.23 / [david.lenoir@crpf.fr](mailto:david.lenoir@crpf.fr)

Objet : Avis au projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grézac

Monsieur le Maire,

Par courrier du 10 juillet 2019 et conformément à l'article R 153-4 du code de l'urbanisme, vous avez bien voulu nous transmettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grézac arrêté par votre conseil municipal, ce dont je vous remercie.

Nous souhaitons apporter des remarques concernant les documents présentés :

- **Règlement écrit, Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :**  
Vous n'autorisez pas la construction de bâtiments à vocation forestière. Je recommande d'autoriser ce type de construction en zone N.

- **Rapport de présentation :** Il n'y a pas de diagnostic forestier. En effet, aucune donnée n'est indiquée comme le nombre de propriétaires privés (559), la surface de ces boisements (211 ha), ou la présence sur le territoire communal d'un Plan Simple de Gestion qui recouvre 32 ha.

- **Rapport de présentation p 153, p 163, p 164 et p 212 :** Vous indiquez à plusieurs reprises que pour protéger les bois de la commune vous avez choisi de les classer en EBC. Ce classement se retrouve au niveau du **règlement graphique** où tous les boisements sont classés en EBC.

Il n'est pas nécessaire de classer tous les massifs boisés au titre des EBC. En effet, il est préférable de classer les boisements en zone N et de classer en EBC les massifs qui ne sont pas pris en compte par le Code Forestier, c'est-à-dire les massifs de moins de 1 ha.

Si le rôle et l'intérêt de l'EBC pour pérenniser les haies, les bosquets et les parcelles boisées présentant de forts enjeux sur le plan paysager, urbanistique, ... est indéniable, son utilisation ne doit pas être redondante avec les réglementations existantes, mais complémentaire à celles-ci.

Ainsi, afin d'accompagner les collectivités pour une meilleure prise en compte des espaces boisés dans leurs documents d'urbanisme, le Conseil du CRPF a pris la décision de se référer aux critères d'appréciation précisés dans la note que vous voudrez bien trouver en annexe à ce courrier.

En conséquence et dans la limite de nos compétences propres, nous émettons **un avis défavorable** au projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grézac.

Restant à votre disposition pour vous apporter toute précision utile à ce sujet, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur adjoint,



Jean-Marie RIGHI



P.J. : 1 note du CRPF N-A sur les PLU

Exemples

*En Poitou-Charentes, tout défrichement dans un bois supérieur à 1ha est soumis à autorisation, quelle que soit la surface défrichée.*

*Les coupes prévues dans les forêts disposant d'une garantie de gestion durable ne sont pas soumises à autorisation.*

Le diagnostic initial de la commune servant à établir le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) doit donc tenir compte de ces éléments, ainsi que des actions plus générales de développement telles que les chartes forestières de territoire, les plans de développement de massif, etc.

**Le PLU, qui offre différents outils de protection des espaces boisés au titre de l'urbanisme, ne doit pas ignorer les garanties de gestion durable et les mesures de protection déjà apportées par le code forestier.**

## La protection des boisements dans le PLU

### Les différents classements :

Les espaces boisés dont la vocation forestière est reconnue par la collectivité doivent être classés en zone N, mais le code de l'urbanisme prévoit une possibilité supplémentaire de protection des forêts ou parcs, enclos ou non, ainsi que des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement, etc... : les espaces boisés à conserver ou à créer (art. L 130-1 du code de l'urbanisme).

Le classement en EBC (Espace Boisé Classé) est une mesure de protection forte et contraignante qui interdit tout changement d'affectation du sol. Toute modification d'un bois ainsi classé nécessitera une déclaration préalable, sauf s'il s'agit d'une coupe faisant partie de la liste des coupes autorisées par arrêté préfectoral. Tout défrichement est strictement interdit.

Le classement en élément de paysage à protéger (art. L 123-1-7) n'est désormais plus applicable aux espaces boisés (loi du 13 octobre 2014). Il s'agissait d'une mesure de protection plus souple que l'EBC dont l'instauration permettait la mise en place d'une réglementation particulière adaptée à chaque élément boisé identifié. Les prescriptions étaient précisées dans le règlement du PLU. Toute modification d'un élément ainsi classé nécessitait une déclaration préalable. Les prescriptions des espaces boisés ainsi classés sont désormais celles prévues par l'article L 130-1.

### Comment classer ?

Les éléments à protéger doivent se limiter à des enjeux bien identifiés. Ce classement doit être motivé par des raisons d'urbanisme exposées dans le rapport de présentation du PLU. Dans les communes littorales, le PLU doit classer en EBC les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs (art. L 146-6 du code de l'urbanisme).

**Les PLU doivent s'attacher à préserver les boisements constitués en cohérence avec le Code Forestier mais aussi et surtout les arbres hors forêt, haies et bosquets qui constituent des éléments essentiels du paysage et de la diversité susceptibles d'être défrichés sans autorisation.**

**Lors des études préalables au PLU, il est donc indispensable d'établir un diagnostic précis des espaces boisés pour identifier les plus sensibles et limiter le classement à ceux dont la conservation est essentielle.**

### Conséquences d'un classement :

Le déclassement d'un EBC est une procédure lourde et coûteuse puisqu'elle nécessite une révision du PLU. De nombreuses communes, qui ont classé de façon excessive tous leurs espaces naturels en EBC, se trouvent aujourd'hui confrontées à ce problème, et leur volonté de préservation de ces espaces se retourne contre elles quand elles prévoient une amélioration de l'aménagement de leur territoire.

Exemples

*Certains travaux de restauration écologique sont de fait des défrichements (réouverture de landes ou de prairies par exemple). Tout classement en EBC empêchera la mise en valeur de ces milieux naturels.*


*Tout projet de création de route, de réseau électrique ou de gaz qui toucherait une zone forestière classée en EBC nécessitera également une révision du PLU.*

# Arrêtés préfectoraux relatifs aux PSG et aux coupes de bois en région Poitou-Charentes

(réactualisation : juin 2014)

Référence au texte de niveau national	Principe	Charente	Charente Maritime	Deux Sèvres	Vienne
L342-1 du nouveau code forestier (L311-2 ancien CF)	<b>Surface du bosquet à partir de laquelle tout défrichement* (quelle que soit sa grandeur) est soumis à autorisation</b>	AP* du 02-02-2005	AP* du 18-11-2004	AP* du 7-09-2006	AP* du 3-02-2005
Seuil fixé à 1ha.					
L124-5 du nouveau code forestier (L10 de l'ancien CF)	<b>Surface à partir de laquelle les coupes prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie sont soumises à autorisation de l'administration après avis du CRPF</b> Exceptions : peupleraies, garanties de gestion durable (y compris CBPS), L130-1 du code de l'urbanisme	AP* du 22-05-2007 Seuil fixé à :	AP* du 18-11-2004	AP* du 26-03-2009	AP* du 25-05-2011
		<ul style="list-style-type: none"> <li>•1 ha pour les futaies feuillues et les peuplements irréguliers feuillus.</li> <li>•4 ha pour les autres types de peuplements.</li> </ul>	Seuil fixé à 1 ha.		
L124-6 du nouveau code forestier (L9 de l'ancien CF)	<b>Surface à partir de laquelle la reconstitution est obligatoire</b> Obligation de reconstitution dans les 5 ans après coupe rase d'une certaine taille définie par Arrêté préfectoral.	AP* du 22-05-2007	AP* du 18-11-2004	AP* du 26-03-2009	AP* du 25-05-2011
		Seuil de coupe fixé à 4 ha pour les taillis simples et les futaies résineuses dans un massif d'au moins 10 ha.	Seuil de coupe fixé à 1 ha dans massif d'au moins 4 ha.		
art. L 130-1 du code de l'urbanisme	<b>Liste de coupes autorisées au titre du code de l'urbanisme</b>  Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral ou si elles sont prévues dans un Plan Simple de Gestion agréé.	AP* du 20-06-2008	AP* du 18-11-2004	AP* du 05-05-2008	AP* du 22-05-2014
		<ul style="list-style-type: none"> <li>•Coupes d'amélioration effectuées à rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 40% du volume sur pied.</li> <li>•Coupes rases de peupleraies de moins de 1ha sous réserve de reconstitution dans les 5ans.</li> <li>•Coupes rases de résineux de moins de 4ha sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans.</li> <li>•Coupes rases de taillis simple de moins de 4ha sous réserve de respecter les souches.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Coupes d'amélioration effectuées à rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied.</li> <li>•Coupes rases de peupleraies de moins de 1ha sous réserve de reconstitution dans les 5ans.</li> <li>•Coupes rases de résineux de moins de 1ha sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans.</li> <li>• Coupes rases de taillis non améliorables de moins de 4ha sous réserve de respecter les souches.</li> </ul>		

**Défrichement** = opération directe (abattage, dessouchage...) ou indirecte (exploitation abusive, bétail...) détruisant l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

	<b>Éléments de positionnement du CRPF concernant les PLU</b>
Rédaction : Marc Mounier	Version 4
Approbation : Conseil de Centre	- 21/07/2015 -
	Diffusion : Collectivités

*Le but de la présente note est de rappeler quelques éléments fondamentaux sur la forêt privée, sa gestion, ses propriétaires, et de rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers en tenant compte du code forestier.*

*En effet, nous constatons que les bois et forêts sont bien souvent systématiquement et intégralement classés en Espace Boisé Classé (Art. L 130-1 du Code de l'urbanisme), ou comme éléments de paysage à protéger (Art. L 123-1-7 du Code de l'urbanisme), en ignorant notamment le contexte réglementaire dans lequel se trouve déjà la gestion forestière et en sous-estimant la difficulté, pour les citoyens, comme pour les élus, de maîtriser de telles mesures de protection.*

## La protection des boisements et le Code Forestier

**La protection des massifs forestiers est garantie d'abord par la gestion durable, elle-même définie et réglementée par le code forestier.**

La forêt, qui couvre environ 15% du territoire régional, appartient pour plus de 90% de sa surface à des propriétaires privés. La politique forestière prend en compte les fonctions économiques, environnementales et sociales des forêts, et participe à l'aménagement du territoire, en vue d'un développement durable.

Cette gestion durable doit garantir leur diversité biologique, leur productivité et leur capacité de renouvellement et s'appuie sur différents documents encadrés par le code forestier qui apportent cette garantie. Il s'agit en particulier, pour les forêts privées, des documents de gestion durable suivants : le Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS), le Règlement Type de Gestion (RTG) et le Plan Simple de Gestion (PSG). Ce dernier comporte une analyse des enjeux économiques, environnementaux et sociaux de la forêt, ainsi qu'un programme des coupes et travaux sur les 10 à 20 ans à venir. Ces plans sont agréés par le Centre Régional de la Propriété Forestière, conformément au Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS), lui-même approuvé par l'État.

**Plusieurs dispositions du code forestier réglementent le défrichement et certaines coupes d'arbres pour contrôler l'évolution de la destination forestière des sols et des peuplements.**

*Les arrêtés préfectoraux spécifiques à chaque département sont joints en annexe.*



Monsieur le Maire  
de Grézac  
14 route de Saujon  
17120 GREZAC

La Rochelle, 7 octobre 2019

Ref/class : LS/AG  
Class. : PLU arrêté

05 46 50 45 00  
accueil@charente-maritime.  
chambagri.fr

**Siège Social**  
2 avenue de Fétilly  
CS 85074  
17074 LA ROCHELLE cedex 9

**Antenne Jonzac**  
9 boulevard René Gautret  
17500 JONZAC

**Antenne Saintes**  
3 boulevard de Vladimir  
17100 SAINTES

**Antenne Saint-Jean d'Angély**  
12 boulevard Lair  
17400 SAINT-JEAN D'ANGELY

**Antenne Saint-Sauveur-d'Aunis**  
3 rue du 26 septembre  
17540 SAINT-SAUVEUR D'AUNIS

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 9 juillet dernier, vous sollicitez notre avis concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Son analyse nous conduit à émettre les réserves suivantes :

#### **Concernant le rapport de présentation**

Le projet de développement se concentre sur la densification et la mobilisation du foncier dans le tissu urbain existant : le volume global de « dents creuses » identifiées représente plus de 7 ha.

L'identification des dents creuses et des zones densifiables représentant ces 7 ha reste à présenter dans le rapport de présentation.

Le projet de développement démographique nous semble cohérent d'autant plus qu'il a une consommation de surface agricole relativement limitée.

#### **Concernant le zonage**

L'ensemble des exploitations agricoles sont classées en zone A, à l'exception de 2 situées au bourg et d'une située au hameau de « La Roche ». Pour assurer leur pérennité et leur avenir, il est nécessaire de leur permettre d'évoluer à travers leur classement en zone A.

Le centre du village comporte une zone Ap au nord de la route de Semoussac. Elle est située au centre du bourg. C'est une zone qui doit faire l'objet d'une volonté de développer l'habitat avant d'envisager des extensions de l'urbanisme sur les espaces agricoles et naturels.

#### **Concernant le règlement**

La zone Ua interdit toute construction agricole et la zone Ub autorise les ICPE sous réserve de ne pas créer d'incommodité pour le voisinage. Or dans ces zones, des bâtiments d'exploitations ont été classés.

Il est nécessaire de classer l'ensemble de ces bâtiments en zone agricole d'autant plus que leur pérennité est assurée.

En zone A, les extensions doivent être limitées à 50m<sup>2</sup> et non 60m<sup>2</sup>. L'objectif principal est de ne pas permettre la construction de nouveau logement.

L'article A11-4 interdisant les extensions en façade principale ne peut concerner que les habitations et non les bâtiments agricoles. Cette précision reste à indiquer dans le règlement.

.../...



Par ailleurs, dans le contexte actuel des débats sur la protection des riverains à proximité de l'activité agricole, nous souhaitons voir apparaître dans tout projet de développement de l'urbanisation les aménagements nécessaires à la cohabitation des habitations et de l'agriculture. Ces mesures sont inscrites dans la Charte départementale « Agriculture, urbanisme et territoire » et semblent plus que jamais indispensables.

Le projet de PLU de Grézac intègre ces principes dans les Orientations d'Aménagements de Programmation des deux zones 1 AU. Il est nécessaire aujourd'hui de préciser la nature de ces mesures dans les OAP.

Elles doivent par ailleurs être intégrées dans l'extension de la zone urbanisée.

Au regard de l'ensemble des éléments évoqués ci-dessus, nous émettons un avis **défavorable** au projet de PLU.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos sincères salutations.

**Luc SERVANT**



PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

La Rochelle, le **20 NOV. 2019**

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service Agriculture Durable  
et Soutien aux Territoires

Référence : ADST/FGC

Affaire suivie par :  
Pascala LHERMITE, Sébastien PELOUARD  
[pascala.lhermite@charente-maritime.gouv.fr](mailto:pascala.lhermite@charente-maritime.gouv.fr)  
[sebastien.pelouard@charente-maritime.gouv.fr](mailto:sebastien.pelouard@charente-maritime.gouv.fr)

Tél : 05 16 49 63 56 – 05 16 49 62 11



Le Secrétaire Général,  
Président de la Commission Départementale de  
Préservation des Espaces Naturels Agricoles et  
Forestiers (CDPENAF)

à  
Monsieur le Maire,  
Mairie de Grézac  
14, route de Saujon  
17120 GRÉZAC

**Objet : avis de la CDPENAF sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Grézac**

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 28 octobre 2019 a examiné, conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et au code de l'urbanisme, votre projet d'élaboration de PLU arrêté le 27 juin 2019 et réceptionné par son secrétariat le 29 août 2019.

Pour les communes situées dans le périmètre du SCOT de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (CARA), approuvé en 2007 et actuellement en révision, la CDPENAF s'auto-saisit des projets d'urbanisme dans le cas où ces derniers entraînent une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ce qui est le cas pour la commune de Grézac. Les membres de la commission décident à l'unanimité de s'auto-saisir au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime afin d'examiner le projet d'urbanisme dans sa globalité.

La présentation de votre projet par les services de la DDTM et le débat qui s'est poursuivi, ont permis de faire ressortir les éléments suivants :

**1- Principales caractéristiques de la commune :**

La commune de Grézac est située à 18 km à l'est de Royan et 25 km au sud-ouest de Saintes. Son territoire s'étend sur 2006 ha. La population atteignait 914 habitants en 2015 selon l'INSEE et la démographie enregistrait une hausse moyenne de 2,1 % par an entre 2010 et 2015. Le parc immobilier comprenait 494 logements en 2015 dont 77 % de résidences principales et 6,9 % de logements vacants.

La surface agricole utile était de 1244 ha en 2018 selon les déclarations PAC, soit 62 % du territoire communal, avec 92 % de terres arables, 7 % de cultures permanentes (vigne essentiellement) et 1 % de prairies permanentes.

D'après une enquête réalisée par la commune en 2018, une quinzaine d'agriculteurs avaient leur siège d'exploitation à Grézac. On note aussi la présence d'une CUMA et une entreprise de travaux agricoles.

Les enjeux naturels sont limités, la commune n'abrite aucune zone de protection particulière (ZNIEFF, site Natura 2000). Les boisements constituent le principal atout naturel.

**2- Le projet d'urbanisme : la révision du plan local d'urbanisme**

Le PADD propose trois orientations principales :

- développer et aménager durablement le territoire communal en maintenant son caractère de « village rural » tout en intégrant la proximité de Royan ;

- mettre en œuvre une politique de développement économique en lien avec la dynamique communautaire et le positionnement géographique de la commune ;
- valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts et facteurs d'attraction du territoire

Le SCoT de la CARA, actuellement en révision, propose de limiter le développement sur les communes de la Presqu'île et de l'agglomération afin de favoriser une croissance accrue sur les communes du Sud-Est (dont fait partie Grézac). Pour la période 2012 – 2020, le SCoT retient une croissance démographique de 2,25 % par an pour le Sud-Est de la CARA. C'est cette hypothèse qui a été choisie par la commune de Grézac (+2,2 % par an), ce qui porterait la population à 1200 habitants en 2028.

La commune estime à 16 le nombre de logements à construire pour assurer le « point mort ». En prenant une densité de 12 logements par ha et un taux de rétention foncière de 1,1, le besoin foncier est de 11,4 ha pour l'habitat, couvert à hauteur de 4,88 ha en densification urbaine.

Les zones 1AU ouvertes en extension à vocation d'habitat se situent sur les secteurs suivants :

- zone 1AU « Pièce du bourg » : 2,03 ha
- zone 1AU « Pièces du Chapitre » : 0,21 ha
- zone 1AU « Le Bourg Nord-Ouest » : 1,77 ha

Pour les équipements et l'activité économique, la commune prévoit d'ouvrir à l'urbanisation en extension 21,56 ha.

La zone d'activité communautaire 1AUX « La Brousse » située au sud de la commune et partagée avec la commune voisine de Cozas s'étend sur 20,93 ha.

Au total, les ouvertures à l'urbanisation en extension représentent 27,76 ha.

La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers était de 13,67 ha entre 2004 et 2016, soit 0,67 ha par an alors qu'elle serait de 32,64 ha entre 2019 et 2029 soit 3,26 ha par an.

### 3- Le plan de zonage et le règlement du PLU :

La CDPENAF examine les dispositions (zone d'implantation, hauteur, emprise) du règlement du PLU relatif aux annexes et extensions des habitations existantes situées en zones A (agricole) et N (naturelle), et rend un avis simple au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Les membres de la commission n'émettent pas de remarque particulière sur ce point.

La commission se prononce sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. La commune a délimité des STECAL Ng destiné au gardiennage de chevaux. Les membres de la commission n'émettent pas de remarque particulière sur ce point.

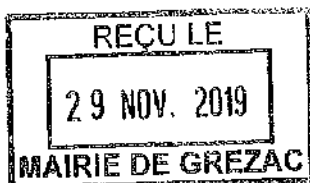
Les bâtiments localisés en zone A et identifiés sur le plan de zonage comme susceptibles de pouvoir changer de destination font l'objet d'un avis conforme qui sera rendu par la CDPENAF au stade des autorisations d'urbanisme sur saisine du service instructeur, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Aucun bâtiment n'a été identifié.

#### Avis de la CDPENAF :

**Les membres de la commission émettent sur le projet d'élaboration du PLU de Grézac :**

- **un avis simple défavorable** au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, pour les motifs suivants :
  - la zone 1AUX « La Brousse » n'est pas suffisamment justifiée et sa superficie (20,93 ha) est très importante
  - le zonage Ap dans le bourg n'est pas pertinent
- **Un avis simple favorable** au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme
- **Un avis simple favorable** au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

**Je vous rappelle que cet avis devra figurer parmi les pièces du dossier de l'enquête publique.**



Le Secrétaire Général,  
 Pour le Secrétaire Général et par délégation,  
 Pour le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,  
 La Cheffe du service Agriculture Durable et Soutien aux Territoires.

Marie-BÉNÉDICTE BARRAL.

Délibération

**Avis de la CCIRS  
sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la Commune de Grézac**



L'Assemblée Générale de la CCI Rochefort et Saintonge, régulièrement consultée à distance, de mercredi 25 septembre à 11h à vendredi 27 septembre 2019 à 11h, sous la Présidence de Hervé Fauchet, Président en exercice

Vu la délibération Conseil Municipal de la Ville de Grézac en date du 27 juin 2019, approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Grézac et ses annexes,

Vu les articles L153-16, L132-7 et R153-4 du Code de l'Urbanisme, mentionnant les conditions dans lesquelles la CCIRS est amenée à rendre un avis sur le projet, en qualité de Personne Publique Associée,

Vu le Règlement intérieur de la CCIRS en vigueur, et notamment l'article C2-S1-SS2 -7 sur la consultation à distance de l'assemblée générale,

Considérant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la Commune de Grézac et ses annexes,

Considérant les commentaires émis par les chefs d'entreprises élus et associés de l'antenne CCIRS de Royan,

**Expose les éléments suivants :**

- La CCIRS souligne l'importance des objectifs de la commune en matière de développement économique en lien avec la dynamique communautaire et le positionnement géographique de la commune, à savoir :
  - Dynamiser le tissu commercial et de services de proximité
  - Structurer l'activité commerciale de proximité sur le noyau urbain déjà organisé, le Bourg et ménager l'hypothèse de nouveaux services (espace dédié aux associations et à la vie locale, services de proximité...)
  - Développer les activités présentes sur le territoire communal
  - Valoriser et donner une identité à la zone d'activités communautaire, qui permettra également d'améliorer la lisibilité de l'entrée de ville, et de qualifier le secteur
  - Redéfinir et valoriser la zone d'activités de « Bel-Air » (le long de la RD730)
  - Pérenniser le site carrière au lieu-dit « Chez Raineau »
  - Permettre le développement et la diversification du camping
  - Maintenir la possibilité d'implantation d'activités artisanales dans le tissu urbain constitué.

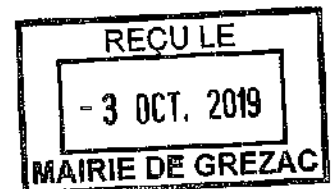
- La CCIRS estime que la commune doit permettre le développement de la Zone d'activité Communautaire en soutenant les projets d'extension des entreprises existantes et l'arrivée d'entreprises futures, en maintenant un prix du foncier attractif. Pour compenser l'éloignement des villes principales, ce prix devra être nettement plus bas que dans les autres zones d'activité de l'agglomération. Cela ne pourra se faire qu'en lien avec la CARA qui a la compétence sur cette zone. De plus, le Département prévoit une déviation entre Grézac et Cozes, limitrophe à la Zone d'Activités.
- Enfin, la CCIRS soutient le maintien du site de la carrière.

**Emet l'avis suivant :**

La CCI Rochefort et Saintonge émet un avis **favorable** sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grézac.

**Autorise :**

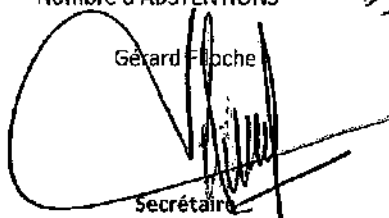
Le Président de la CCIRS à transmettre cet avis au Maire de la commune de Grézac.

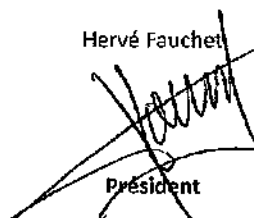


CCI Rochefort et Saintonge - DELIBERATION soumise à l'Assemblée générale,  
consultée à distance du 25 septembre à 11h au 27 septembre 2019 à 11h

Nombre de votants (= quorum)  
Nombre de voix POUR  
Nombre de voix CONTRE  
Nombre d'ABSTENTIONS

24 25  
01

Gérard Floche  
  
Secrétaire

Hervé Fauchet  
  
Président



Nos réf. : HF/AMG  
Mail : [urbanisme@rochefort.cci.fr](mailto:urbanisme@rochefort.cci.fr)

**Monsieur Bernard POURPOINT**  
**Maire de Grézac**  
Mairie de Grézac  
14 route de Saujon  
17120 GREZAC

Rochefort,  
Le - 2 OCT. 2019

Objet : Avis de la CCIRS sur le projet de révision du PLU de la commune de Grézac

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 10 juillet dernier, concernant le dossier d'arrêt du projet de révision du PLU de la commune de Grézac, l'Assemblée Générale de la CCI Rochefort et Saintonge s'est prononcée le vendredi 27 septembre dernier.  
Je vous remercie de bien vouloir trouver en pièce jointe la délibération de la CCI Rochefort et Saintonge.

Philippe MENON, responsable de l'antenne de la CCIRS pour le territoire de Royan, [p.menon@rochefort.cci.fr](mailto:p.menon@rochefort.cci.fr), Tél : 05.46.06.80.80, se tient à votre disposition pour échanger avec vous.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations

Hervé FAUCHET  
Président de la CCIRS

Par délégation  
**Le Directeur Général**  
**Patrick BELIN**

P.J. : 1 délibération