

# COMMUNE DE LE CHAY

## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES  
FORMULES DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION

**SIGNATURE ET CACHET :**

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
<b>ELABORATION</b>	23/06/2015	13/12/2017	



## TABLE DES MATIERES

<b>Partie 1 : Introduction .....</b>	<b>4</b>
<b>Partie 2 : La Préfecture de la Charente-Maritime - DDTM.....</b>	<b>6</b>
<b>Partie 3 : La Chambre d'Agriculture .....</b>	<b>16</b>
<b>Partie 4 : La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.....</b>	<b>18</b>
<b>Partie 5 : Le Syndicat Mixte d'Accompagnement du SAGE SEUDRE.....</b>	<b>20</b>
<b>Partie 6 : La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.....</b>	<b>33</b>
<b>Partie 7 : Le Syndicat des eaux .....</b>	<b>36</b>
<b>Partie 8 : L'Institut National de l'Origine et de la Qualité.....</b>	<b>39</b>
<b>Partie 9 : Le CAUE.....</b>	<b>42</b>
<b>Partie 10 : Le CNPF .....</b>	<b>44</b>
<b>Partie 11 : La commune de Saujon.....</b>	<b>46</b>

# Partie 1 : INTRODUCTION

Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Le Chay a fait l'objet d'un arrêt en conseil municipal du 13 décembre 2017.

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...).

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 avant l'enquête publique.

Certains éléments de réponse sont d'ores-et-déjà apportés par la collectivité pour indiquer dans quelle mesure ces avis seront, en tout ou partie, pris en compte.

# Partie 2 : LA PREFECTURE DE LA CHARENTE-MARITIME - DDTM

Observations 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	RP Tome 1	RP Tome 2	PADD	OAP	Zonage / Règlement
<p><b>2.1. EXAMEN DU CONTENU FORMAL DU PLU</b></p> <p>La prescription du PLU date du 23/06/2015. Les documents font référence à la fois aux articles avant et après recodification. Une mise à jour faisant référence aux nouveaux articles serait bienvenue.</p>	<p>Suite au décret n°2015_1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et au regard de la date de prescription du PLU de Le Chay, le PLU n'intègre pas la modernisation du contenu du PLU, notamment la forme du règlement écrit et la nouvelle codification du Code l'Urbanisme.</p>					
<p>Le rapport de présentation doit comporter « <i>un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, mais aussi de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités</i> ». Le dossier fait simplement état (p 129), de 20 places environ au droit de la mairie et de l'école maternelle et 17 places sur le parking de l'école primaire, et de projets de nouveaux stationnements autour des équipements publics. Le PLU n'évoque pas les places dédiées aux différents types de véhicules électriques ou cycles, qui permettent de limiter les émissions polluantes, ni les possibilités de mutualisation visant à éviter la consommation d'espace.</p>	<p>L'étude sur la capacité de stationnement sera complétée en intégrant notamment le nombre de places dédiées aux différents types de véhicules électriques ou cycles.</p>	X				
<p>Le rapport de présentation doit par ailleurs identifier les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article R.151-4 du code de l'urbanisme. Cet aspect ne semble pas avoir été abordé dans le rapport de présentation. Il convient d'amender le document, en identifiant les indicateurs de suivi, notamment de l'évolution de l'urbanisation et la consommation d'espaces, en lien avec l'évolution démographique, ou de protection des espaces agricoles. Un tableau de suivi suffisamment précis sur la source de la donnée, la valeur de référence et la fréquence de renseignement sont par exemple nécessaires.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété pour intégrer les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan.</p> <p>Un tableau définissant ces indicateurs de suivi sera ajouté.</p>		X			

<p>Le PLU rappelle les documents de portée supérieure avec lesquels il doit être compatible. Ce point appelle plusieurs observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le PLH de la CARA approuvé en 2007 est caduc depuis 2013 ;</li> <li>• le SAGE Seudre a été approuvé postérieurement à l'arrêt du PLU, soit le 7/02/2018. Le SAGE Seudre prescrit entre autre la protection des zones humides et « invite les communes ou leurs groupements compétents à compléter dans un délai de 2 ans suivant l'arrêté d'approbation du SAGE, l'inventaire des zones humides, notamment en inventoriant les zones humides inférieures à 1ha ». Cet inventaire, à ce stade, prévient d'éventuelles oppositions lors des procédures d'autorisation ; Dans le rapport de présentation, le SAGE Charente est mentionné par erreur (p.21). Il s'agit de fait du SAGE Seudre ;</li> <li>• le Porter à Connaissance concernant les risques littoraux et d'inondation communiqué aux communes riveraines de la Seudre en décembre 2016 doit être intégré à la réflexion sur le PLU et s'impose aux actes d'urbanisme via l'article R111-2 du code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>Quelques références à d'autres communes, en lieu et place de la commune du Chay, sont à rectifier.</p>	<p>Ces éléments seront revus et mis en cohérence dans l'ensemble du PLU.</p>	<p>X</p>	<p>X</p>			
---	--	----------	----------	--	--	--

## 2.2. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET CONSOMMATION DU FONCIER

Un certain nombre d'incohérences peuvent être relevées dans le diagnostic, puis dans les éléments repris dans le PADD, notamment les chiffres annoncés en termes de population. Le PADD s'appuie sur la population de 2012 (743 habitants), le rapport de présentation dans ses justifications, prend en compte des chiffres de 2014 (761), voire une projection à 2017 (786). De même, pour l'analyse de l'habitat, le rapport présente un nombre de constructions annuelles variant de 5 à 8 constructions par an selon la période observée qui n'est pas aisée à déterminer (1999-2013, 2006-2013 ?). La démonstration doit rester cohérente afin de ne pas biaiser la justification et la projection.

### 2.2.1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

Sur la base de 761 habitants en 2014, la croissance démographique de la dernière décennie a été d'environ 70 habitants, avec environ 60 nouveaux logements construits (6/an).

Le PADD affiche un objectif d'accueil ambitieux d'environ 190 habitants supplémentaires pour les dix prochaines années, soit une croissance en nette progression (2,2 % contre 0,9 % de croissance annuelle entre 2009 et 2014 – source INSEE). Cela se traduit par un besoin de 85 logements. Ces chiffres ne prennent pas en compte le desserrement de la population qui n'a pas été estimé.

Ces chiffres interrogent au regard de la croissance démographique et du nombre de logements commencés constatés sur les dernières années, même s'ils restent compatibles avec les objectifs visés par le SCoT de 2007. Au-delà d'une volonté de croissance affichée dans le PADD, un travail qualitatif sur le bourg, les équipements proposés... serait de nature à favoriser l'accueil de population nouvelle.

Compte tenu de l'accélération de croissance souhaitée ou envisagée, il aurait été intéressant d'évaluer la capacité des équipements à accueillir la population nouvelle (conséquences sur les équipements scolaires notamment) ou encore en termes de déplacements vers Saujon et Royan. Cette perspective est à mettre en miroir avec les équipements et services présents ou envisageables sur la commune (bus à la demande uniquement, pas d'information sur la desserte des hameaux).

Cet objectif de croissance renforce la fonction résidentielle de la commune ou conduit à un urbanisme résidentiel construit sur la base d'un aménagement pavillonnaire et d'un réseau d'infrastructures ou de voiries secondaires desservant les secteurs urbanisés. Ce scénario est susceptible de renforcer les migrations pendulaires avant de conforter la dimension économique du territoire dont l'enjeu est mis en avant dans le rapport de présentation.

L'analyse des chiffres sera revue et mise en cohérence.

Le desserrement des ménages sera estimé afin d'envisager le besoin qu'il engendre.

Une analyse de la capacité des équipements à accueillir une population nouvelle pourra être réalisée.

Le PLU permet à la fois de concilier accueil de population et maintien voire développement d'activités économiques.

X

X

<p style="text-align: center;"><b><u>2.2.2. CONSOMMATION DU FONCIER</u></b></p> <p>Sur la base de 190 nouveaux habitants, le PADD affiche un besoin d'environ 85 logements, correspondant à un besoin en foncier de 6 hectares, soit en moyenne 14 logements/ha.</p> <p>Ce besoin en surface semble important (parcelles moyennes de 700 m²). Quand bien même il s'agit d'une commune rurale, il conviendrait de prévoir une plus forte densité afin de limiter la consommation d'espace. La proximité de Saujon en fait également une commune potentiellement attractive, et il convient de modérer la consommation du foncier.</p> <p>L'article L151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser « <i>la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.</i> »</p> <p>La consommation d'espace a été estimée à 7 hectares (60 logements) depuis 2006. Il convient de préciser jusqu'à quelle date : la base cartographique semble être de 2013, dans ce cas la période ne serait que de 7 ans (p107 et suivantes). D'autre part, l'analyse ne précise pas les surfaces naturelles, agricoles et forestières consommées.</p> <p>Concernant la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, la méthode adoptée (pixels montrant la densité, cartographies p114-115) est sans doute pertinente en zone urbaine mais ne semble pas adaptée à un milieu rural aux constructions relativement éparses. Les classes sont peu différenciées.</p>	<p>Ce besoin en surface intègre à la fois la densification du tissu bâti existant et la seule zone à urbaniser située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg. Comme le montre le document d'urbanisme, l'impact sur les terres agricoles et les espaces naturels est faible voire nul.</p> <p>La consommation d'espaces a été réalisée entre 2006 et 2017, soit une période de 11 ans.</p> <p>L'analyse de la consommation d'espace sera toutefois complétée par la nature des surfaces consommées.</p> <p>La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis sera affinée.</p>	X				
--	---	---	--	--	--	--

<p>Le rapport de présentation (p121) apporte des éléments d'analyse intéressants, en exposant 6 scénarios d'évolution d'une parcelle selon sa superficie. Cependant, ce scénario est plus mathématique que qualitatif : contrairement à ce qui est annoncé, une parcelle de 800 m<sup>2</sup> peut potentiellement être densifiée, selon sa configuration et sa localisation dans le tissu urbain. Or, le modèle exclu cette possibilité, qui n'est ouverte qu'à des parcelles de plus de 1200 - 2000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Cette démonstration des capacités de densification du tissu bâti reste peu convaincante.</p> <p>Elle identifie néanmoins un potentiel de 143 logements en densification et 30 logements en « dents creuses ». Le potentiel issu des mutations du bâti existant ne semble pas quantifié.</p> <p>Compte tenu des hypothèses évoquées (p125), notamment la rétention foncière, le gisement est identifié à hauteur de 140 logements, auxquels sont appliqués une « analyse de la contribution possible du potentiel théorique de densification aux objectifs de construction de logement » qui vient réduire le gisement de foncier disponible ou mobilisable sur la durée du PLU.</p> <p>La mutation du bâti et le nombre de logements vacants ne semble pas ou peu pris en compte. Au final les capacités réelles en zones urbaines restent aléatoires. Les surfaces (ha) restant à construire en zone urbaine ne sont pas exprimées (cette donnée manquante doit être rapportée aux besoins affichés de 6 ha).</p>	<p>Ces informations seront explicitées dans le rapport de présentation.</p>	<p>X</p>				
<p>Les justifications et le PADD indiquent qu'aucun secteur à urbaniser n'est prévu en extension de l'urbanisation existante. Or, la zone AU (1,27 ha où 15 logements sont annoncés) ne semble pas comptabilisée. Cette zone AU apparaît comme une extension de par sa superficie d'un seul tenant et sa localisation (continuité/proximité immédiate du bourg, constructions clairessemées... ). La photographie p. 12 de l'OAP laisse voir un espace non urbain . L'OAP précise qu'il s'agit de prairies et de jardins potagers.</p> <p>L'urbanisation de la zone AU, si elle se conçoit de par sa localisation, pourra s'opérer par tranches successives ou sur l'intégralité de l'espace en question et pourrait recevoir environ 20 % des objectifs de constructions affichés dans le projet de PLU. L'estimation du foncier mobilisable dans le tissu urbain existant apparaît ici important dans la mesure où ce potentiel peut permettre d'atteindre cet objectif.</p> <p>Compte tenu de ces éléments, la modération de la consommation d'espace établie p. 16 du PADD nécessite d'être précisée ou mieux étayée.</p>	<p>La zone à urbaniser envisagée par la collectivité se situe au cœur de l'enveloppe urbaine du bourg de Le Chay. Malgré sa superficie, cette zone est à considérer en densification de l'urbanisation et non en extension.</p> <p>Comme indiqué ci-dessus, la modération de la consommation d'espaces sera précisée.</p>	<p>X</p>				
<p>Concernant les écarts, le choix a été fait d'en classer certains en zone UB pour permettre de terminer l'urbanisation, sans extension. Le classement de la « Petite Gorce » en zone UA doit être revu. Il s'agit d'un secteur très peu dense, peu construit (moins encore que les écarts de l'Erce ou la Puisade), séparé du bourg par une zone naturelle. Il convient de reclasser ce secteur en A.</p>	<p>Des autorisations d'urbanisme ont récemment été délivrées à La Petite Gorce, l'objectif consistait à permettre la « concrétisation » de ces autorisations.</p>					<p>X</p>

## 2.3. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET DES PAYSAGES

Le PLU du Chay n'est pas soumis à évaluation environnementale. 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.

Le rapport de présentation propose pour chaque zonage une évaluation très succincte (tableau couleur verte-orange rouge). Cette analyse de chaque élément de projet (zonages, classements, aurait méritée d'être un minimum développée selon les enjeux du territoire (impact sur les paysages, la trame verte et bleue, sur la biodiversité même ordinaire, sur les boisements, zones humides...).

### 2.3.1. PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

Le SRCE adopté le 03/11/2015 doit se traduire dans le PLU par la définition et la préservation de la « trame verte et bleue » sur le territoire. Le PADD a bien affiché la volonté de prise en compte du SRCE.

Des continuités écologiques hydrauliques (ruisseau de Chante-Grenouille et la Seudre au Nord-Est de la commune) et terrestres (boisements, haies, bosquets, du nord au sud de la commune) sont identifiées sur le schéma des orientations du PADD et préservées sur le zonage par la présence de zones « N » ou « A » voire des EBC.

A noter que le classement EBC identifie les secteurs forestiers à conserver et à protéger, mais peut également permettre d'en créer. Il aurait été intéressant d'étendre les EBC sur les secteurs dégradés afin d'en assurer la restauration.

Les modalités de préservation des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques sont intégrées dans certains articles du règlement des zones A et N notamment.

Ces éléments de justifications pourront être apportés.

X

<p style="text-align: center;"><b><u>2.3.2. PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES</u></b></p> <p>L'effort pour limiter la consommation d'espaces agricoles est à souligner, avec notamment des zonages A ou UB qui respectent les périmètres déjà bâtis sans empiéter sur les zones agricoles.</p> <p>La CDPENAF a été consultée le 8 mars 2018 et a rendu son avis favorable au titre des articles L151-12 (annexes et extension des bâtiments d'habitation hors STECAL en zones A et N) et L151-13 (STECAL) du code de l'urbanisme.</p>	<p>Dont acte.</p>					
<p style="text-align: center;"><b><u>2.3.3. PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES</u></b></p> <p>Le SAGE Seudre identifie les zones humides supérieures à 1ha et renvoie au document d'urbanisme pour les zones humides de moins d'1ha. Le recensement des zones humides inférieures à 1 ha n'est pas évoqué. L'inventaire devra 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>Les zones de plus d'1 ha sont intégrées dans le zonage NP ainsi qu'en zone A (secteur de Chantegrenouille) qui n'interdit pas les constructions. La zone NP devrait être élargie à cet endroit.</p> <p>Le règlement écrit aurait pu utilement proscrire, notamment dans les zones NP, toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides, à savoir : le drainage, l'affouillement, le décapage ou le remblai.</p>	<p>L'inventaire des zones humides sera complété et la zone NP élargie en suivant les préconisations du Syndicat Mixte d'Accompagnement du Sage Seudre.</p>	<p>X</p>				<p>X</p>
<p style="text-align: center;"><b><u>2.3.4. EAU POTABLE</u></b></p> <p>Le PLU ne fait pas mention d'une réflexion prospective recherchant l'adéquation entre une augmentation prévue de la population et la capacité de la ressource à soutenir la demande en eau potable. Est simplement évoquée la nécessité de raccordement, alors que l'augmentation démographique souhaitée est significative.</p>	<p>La capacité de la ressource en eau pourra être estimée.</p>	<p>X</p>	<p>X</p>			

<p style="text-align: center;"><b><u>2.3.5. EAUX USEES</u></b></p> <p>Pour l'année 2015, la commune recense 776 habitants avec une perspective d'évolution de 150 à 200 habitants pour les 10 prochaines années (soit une augmentation de la population de 19 à 25 %). La capacité de la lagune est actuellement de 500 équivalents habitants semble convenir puisque, en complément, les eaux usées de Pompierre sont envoyées vers le système d'assainissement collectif de Saujon.</p>	<p>Dont acte.</p>					
<p style="text-align: center;"><b><u>2.3.6. EAUX PLUVIALES</u></b></p> <p>Malgré une référence au SDAGE Adour-Garonne (rapport de présentation – Tome 2 p 86) concernant la récupération des eaux pluviales, ce principe n'est pas traduit concrètement par la suite puisque les modalités de cette récupération et leur réutilisation, notamment pour les constructions nouvelles, n'est pas développé.</p>	<p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone à urbaniser, principal secteur de développement de la commune intègre la gestion des eaux pluviales.</p>					

<p><b>2.4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS</b></p> <p>La commune de Le Chay est concernée par plusieurs risques naturels, comme cela a été rappelé dans le rapport de présentation. Les secteurs concernés par le risque inondation se situent au nord de la commune bordée par la Seudre et le fossé de Chante-Grenouille à l'est de la commune.</p> <p>La commune a été destinataire en décembre 2016 d'un « <i>porter a connaissance relatif à la prise en compte des risques littoraux (érosion côtière et submersion marine) et du risque inondation fluviale dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) et les actes d'occupation des sols des communes du bassin de la Seudre et des marais de Brouage (zone en inondation fluviale seule)</i> ».</p> <p>Ce document comprend des règles relatives à la constructibilité ou l'inconstructibilité en fonction du niveau d'aléa et du type d'occupation du sol. Ce document mériterait d'être annexé (l'exemplaire joint concerne la submersion marine et non l'inondation fluviale) et ses principes doivent être déclinés dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur le plan de zonage, la zone d'aléa inondation a été reportée, mais elle n'est pas issue du SAGE comme l'indique la légende, mais du PAC sus-mentionné ;</li> <li>• le règlement des zones impactées (N, NP, A, UB) par l'aléa doit être compatible avec le PAC en termes d'occupations admises, et doit renvoyer au PAC annexé.</li> </ul> <p>Le projet de plan de zonage fait apparaître 2 secteurs inondables en zone NP où des restrictions particulières sont mentionnées concernant le risque encouru.</p> <p>On y retrouve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le long de la Seudre, l'auberge du Moulin en activité (aléa modéré) ;</li> <li>• secteur de Morgard, une minoterie désaffectée (aléa faible et fort) ;</li> <li>• secteur de Riollet, une minoterie désaffectée (aléa faible à fort) ;</li> <li>• un secteur en zones Np et A (fossé de Chante-Grenouille). Le règlement de la zone A ne fait pas état de restriction concernant les constructions soumises à conditions particulières.</li> </ul>	<p>Ce document est intégré au dossier de PLU arrêté.</p>					
<p><b><u>2.4.1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</u></b></p> <p>Les fiches descriptives sont jointes sans le plan.</p> <p>Dans la liste officielle des servitudes, il semblerait qu'il manque la servitude PT 4 (servitude d'élagage relative aux lignes téléphoniques empruntant le domaine public).</p>	<p>Ces informations seront vérifiées et complétées.</p>					

# Partie 3 : LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Observations 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	RP Tome 1	RP Tome 2	PADD	OAP	Zonage / Règlement
<p>1- <b>Concernant le zonage :</b>            Au hameau de « La Puisade »; la zone A au nord du hameau doit être agrandie (à minima de 100m des bâtiments agricoles existants) pour permettre les évolutions des exploitations existantes.</p> <p>Nous attirons votre attention sur le classement en zone U de bâtiments agricoles : certains sont concernés par des périmètres de réciprocité qui pourront conduire à des surfaces inconstructibles bien que les parcelles soient classées en zone U.</p> <p>Une zone NP apparait sur le plan, mais aucun règlement n'y est associé. Que recouvre cette zone ?</p>	<p>Au Nord La Puisade, la zone A sera légèrement étendue pour permettre les évolutions des exploitations existantes.</p> <p>Le règlement de la zone NP figure à partir de la page 72 du règlement écrit.</p>					X
<p>2- <b>Concernant le règlement :</b>            Le règlement de la zone UA doit permettre l'évolution des constructions agricoles existantes (soumises ou non au RSD, ICPE) car cette zone compte plusieurs bâtiments comme à « La Grande Gorce », « Au Bêtis ».</p> <p>En zone A et en zone N, le photovoltaïque au sol est à interdire comme l'indique la Charte Agriculture Urbanisme et territoire.</p>	<p>Le règlement de la zone UA sera revu pour intégrer cette disposition.</p> <p>Cette interdiction sera ajoutée dans le règlement des zones A et N.</p>		X			X

# **Partie 4 : LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESER- VATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS**

<p>Observations 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)</p>	<p>Réponses apportées par la collectivité</p>	<p>RP Tome 1</p>	<p>RP Tome 2</p>	<p>PADD</p>	<p>OAP</p>	<p>Zonage / Règlement</p>
<p>Les membres de la commission émettent sur le projet d'élaboration du PLU de Le Chay :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Un avis simple favorable</b> sur les dispositions du règlement du PLU relatives aux annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zones A et N , au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Avec la remarque suivante : la hauteur maximale permise pour les extensions en zones A et N (8 mètres) semble excessive au regard des pratiques habituelles (6 mètres ou faitage de l'habitation existante).</li> <li>■ <b>Un avis simple favorable</b> sur la délimitation des 2 secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.</li> </ul>	<p>Dont acte.</p>					

# Partie 5 : LE SYNDICAT MIXTE D'ACCOMPAGNEMENT DU SAGE SEUDRE

Observations 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	RP Tome 1	RP Tome 2	PADD	OAP	Zonage / Règlement
<p><u>Analyse de la compatibilité au regard des dispositions du SAGE Seudre</u></p> <p><u>Disposition QM2- 3</u> : Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme</p> <p>[...] 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.</p> <p>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.</p>						
<p><u>Rapport de présentation :</u> Le tome 1 cite sommairement la ripisylve, sans dresser d'inventaire exhaustif :</p> <p>(p. 51, pièce 1) « Associés aux vallées, les éléments linéaires soulignent le parcours de l'eau et le parcellaire agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ripisylves plus ou moins épaisses et denses selon les situations ; »</li> </ul>	Le rapport de présentation sera complété par un inventaire plus exhaustif de la ripisylve.	X				
<p><u>Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :</u> Les éléments de la ripisylve présents sur la commune sont mentionnés :</p> <p>(p. 7, pièce 2) « Préserver la diversité des paysages et leur partition; valoriser les marqueurs identitaires qui font leur singularité:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le paysage des vallées (moulins, ripisylve des bords de Seudre, etc.) ; »</li> </ul>	Le rapport de présentation sera complété par un inventaire plus exhaustif de la ripisylve.	X		X		

<p><u>Règlement graphique et règlement écrit :</u>                  Le règlement graphique contient une représentation assez exhaustive des linéaires de ripisylve. Ces derniers font l’objet d’un classement en Espace Boisé Classé (EBC), ainsi traduit dans le règlement écrit :</p> <p><i>(P. 6, pièce 5) Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer:                  Ce sont des terrains auxquels s’appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l’Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l’affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L’exploitation forestière normale ou l’abattage nécessaire d’arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.</i></p>						
<p>La représentation graphique assez exhaustive et le classement en EBC sont de nature à protéger la végétation des berges et les boisements alluviaux. En ce sens, la ripisylve est bien prise en considération par les documents du PLU, elle bénéficie en outre d’un niveau de protection élevé.</p> <p>Comme le stipule le passage ci-dessus, le Classement EBC permet non seulement de conserver et de protéger, mais peut également permettre de créer. Il aurait été judicieux d’étendre l’usage de cet outil pour envisager la restauration des boisements rivulaires sur les secteurs dégradés. Cette remarque ne constitue cependant pas un motif d’incompatibilité avec le SAGE.</p>	<p>Cette remarque sera étudiée afin de situer les secteurs dégradés et éventuellement d’envisager la restauration des boisements rivulaires.</p>		<p>X</p>			<p>X</p>

L'exhaustivité du recensement des boisements rivulaires présente quelques manques illustrés par les images suivantes :



Ces éléments seront ajoutés sur le plan de zonage.

X

<p><u>Disposition QM3- 2 : Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme</u></p> <p>[...] 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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un classement des zones humides selon des zonages et des règles spécifiques,</li> <li>▪ des orientations d'aménagement répondant à l'objectif fixé de non dégradation des zones humides. [...]</li> </ul>						
<p><u>Rapport de présentation :</u>                  Les zones humides sont mentionnées dans ce rapport à plusieurs reprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pièce 1, tome 1, p. 21. Le paragraphe 2.3.4 est consacré au SAGE Seudre et rappelle les objectifs de gestion, dont la protection des zones humide. <b>NB :</b> ce paragraphe se réfère au SAGE Charente au lieu du SAGE Seudre ;</li> <li>- pièce 1, tome 1, p. 26. Le paragraphe 2.5.5 décrit, à l'échelle communale, l'implantation du réseau hydrographique et des milieux humides associés ;</li> <li>- pièce 1, tome 1, p.33. Le paragraphe 2.6.3, accompagné d'une cartographie générale d'illustration, fait état de l'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre du SAGE ;</li> <li>- pièce 1, tome 2, p43. Le paragraphe 3.2.6.3 décrit les objectifs du classement en zone A (règlement du PLU), dont la préservation des zones humides fait partie ;</li> <li>- pièce 1, tome 2, p. 86. « <i>le projet de PLU de Le Chay prend en compte et est compatible avec les orientations du SAGE Seudre. Le PLU s'est notamment attaché à préserver les zones humides dans les différentes pièces du PLU notamment à travers des zonages réglementaires restrictifs en termes d'aménagement et d'utilisation des sols.</i> »</li> </ul>	<p>La modification sera opérée.</p> <p>Dont acte.</p>	<p>X</p>				
<p><u>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :</u></p> <p>Il intègre les zones humides présentes sur la commune dans un corridor hydraulique à protéger (Cf. Cartographie p. 8).</p>	<p>Dont acte.</p>					

<p><b>Règlement graphique et règlement écrit :</b></p> <p>Les zones humides ne figurent pas en tant que telles sur le règlement graphique (pas de classification indiquée « ZH »). Cependant, la superposition de l'inventaire réalisé dans le cadre du SAGE avec le règlement graphique permet de constater que leur emprise a été majoritairement intégrée dans un classement Np. Ce zonage définit une « zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue écologique. L'objectif du règlement est la préservation des richesses écologiques les plus remarquables de la commune. »</p> <p>Ce zonage interdit tout type de constructions, installations, stockages et dépôts divers. Les exceptions permettant l'aménagement sont : l'ouverture au public et les installations nécessaires au service public.</p> <p>Au lieu-dit Chantegrenouille, une partie de la zone humide est classée en A (Cf. Image ci-dessous). Ce zonage définit une « zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Il convient de la protéger de l'urbanisation en raison du potentiel productif et représenté par les espaces qu'elle recouvre : terres cultivables, prairies, plantations de vignes plus ponctuellement. »</p> <p>Il permet des constructions liées à l'activité agricole et intègre également des constructions autres n'ayant pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé.</p> <p>Dans l'ensemble, le règlement du PLU intègre un classement offrant un niveau de protection satisfaisant des zones humides au regard des pressions urbaines.</p> <p>Cependant, le règlement écrit aurait pu utilement proscrire, notamment dans les zones NP, toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides, à savoir : le drainage, l'affouillement, le décapage ou le remblai. Ceci ne constitue pas un motif d'incompatibilité, mais peut faire l'objet d'une réserve pour l'avis de la CLE.</p>	<p>Le règlement de la zone NP sera complété pour intégrer les proscriptions proposées.</p>					X
<p><b>Disposition GQ3- 3 : Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'alimentation en eau potable</b></p> <p>[...] 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.</p> <p>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.</p>						

<p><u>Rapport de présentation :</u></p> <p>– pièce 1, tome 1, p. 134, paragraphe 7.2. Il décrit brièvement l'origine de l'eau alimentant la commune, le gestionnaire du réseau et fait état de la présence de périmètres de protection sur les captages desquels provient l'eau.</p> <p>– pièce 1, tome 2. Description du réseau d'alimentation en eau potable d'un point de vue structurel (diamètre et nature des canalisations) pour les différents secteurs de densification urbaine de la commune (UA, UB, AU). L'analyse des enjeux sur ce critère traduit une situation favorable.</p>	<p>Dont acte.</p>					
<p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Le règlement, pour chaque zone urbaine, contient un paragraphe consacré à l'eau potable. Ce dernier précise que toute construction nécessitant l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution. Il détaille les précautions et formalités en cas de double alimentation par des ressources alternatives.</p>	<p>Dont acte.</p>					
<p><u>Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)</u></p> <p>Les dispositions pour l'aménagement de la zone AU, précisent en matière de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :</p> <p><i>« Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. »</i></p> <p>Les documents du PLU intègrent, pour chaque secteur urbanisable de la commune, la capacité d'alimentation en eau potable en termes de présence et de structure du réseau. Il n'est pas fait mention d'une réflexion prospective recherchant l'adéquation entre une augmentation prévue de la population et la capacité de la ressource à soutenir la demande en eau. Cette remarque ne constitue cependant pas un motif d'incompatibilité avec le SAGE.</p>	<p>Dont acte.</p>					

<p><u>Disposition GQ6- 4 : Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie</u></p> <p>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.</p> <p>Pour respecter cet objectif, les documents d'urbanisme, en plus de prévoir la collecte, <b>définissent les modalités de récupération et de réutilisation</b> des eaux pluviales pour les constructions nouvelles.</p> <p>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.</p>						
<p><u>Rapport de présentation :</u></p> <p>- pièce 1, p. 134, paragraphe 7.3.3 et 7.3.4. Présentent des éléments généraux en matière de gestion des eaux pluviales, notamment sur l'aspect qualitatif suite au ruissellement en milieu urbain. Cette partie du rapport indique les sens généraux d'écoulement sur la commune et précise (paragraphe 7.3.4.4.) que la plupart des eaux pluviales sont infiltrées sur les parcelles.</p> <p>- pièce 1, tome 2. Description du mode de collecte des eaux pluviales (infiltration à la parcelle et sur les espaces publics) pour les différents secteurs à vocation urbaine de la commune (UA, UB, AU). L'analyse des enjeux sur ce critère traduit une situation favorable.</p> <p>- pièce 1, tome 2. A propose de la zone AU du bourg : (p.38) « <i>Gestion des eaux pluviales: bien que la topographie soit peu prononcée, la gestion de l'eau est une base fondamentale de l'aménagement urbain et constitue aussi un vecteur de valorisation des futures opérations à travers des principes alternatifs favorisant son infiltration (fossés, noues plantées, etc.)</i> » ; (p. 39) « <i>La zone intégrera l'aménagement d'une trame verte interne intégrant un système de gestion alternative des eaux pluviales et un réseau de liaisons douces.</i> »</p>	Dont acte.					
<p><u>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :</u></p> <p>- pièce 2, p. 13, paragraphe 2.4.1. Donne des orientations générales en matière d'équipements et de services : « <i>Développer des dispositifs de gestion des eaux pluviales (fossés, bassins, etc.)</i>. »</p>	Dont acte.					

<p><u>Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)</u></p> <p>- pièce 3, p. 9, paragraphe 2.3. Définit les orientations générales de gestion des eaux pluviales pour les zones de développement résidentiel ou d'équipement : privilégier les revêtements perméables et le traitement par des techniques alternatives intégrées.</p> <p>- pièce 3, p. 15. Précise les modalités de gestion alternative des eaux pluviales pour les nouvelles constructions de la zone AU dite « les Robins », visant la neutralité en termes de ruissellement.</p>	<p>Dont acte.</p>					
<p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Il indique pour l'ensemble de zones destinées à l'urbanisation (UA, UB, UE, UX, AU), ainsi que pour les zones A et N, le règles relatives à la gestion des eaux pluviales : rappel de la réglementation en matière de rejet d'eaux pluviales des aménagements et rappel de la priorité à l'infiltration sur la parcelle.</p> <p>Les documents du PLU intègrent correctement la problématique de la gestion des eaux pluviales en matière de collecte, favorisant l'infiltration à la parcelle et le traitement alternatif.</p> <p>Cependant, malgré une référence au SDAGE Adour-Garonne (Rapport de présentation, Tome 2, p. 86) : « <i>Les documents d'urbanisme doivent également encourager la mise en place d'équipements collectifs proposant une gestion économe de la ressource, les économies d'eau, ainsi que la récupération des eaux pluviales.</i> », ce précepte n'est pas traduit concrètement par la suite. En ne définissant pas les modalités de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, notamment pour les constructions nouvelles, le PLU ne traduit que partiellement la disposition QG6-4 du SAGE. Ceci ne constitue pas un motif d'incompatibilité, mais <b>peut faire l'objet d'une réserve</b> pour l'avis de la CLE.</p>	<p>Cette disposition sera revue pour être complétée.</p>					<p>X</p>
<p><u>Disposition QE3- 2 : Inscrire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme</u></p> <p>[...] 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.</p>						

<p><u>Rapport de présentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pièce 1, tome 1, p. 25, paragraphe 2.5. La description des grands types de milieux naturels aborde sommairement l'implantation des haies dans les différents compartiments du paysage (grandes cultures, prairies, vignes, etc.).</li> <li>- pièce 1, tome 1, p. 68. La synthèse du diagnostic de l'état initial de l'environnement identifie, sur la thématique du patrimoine paysager, un enjeu de préservation « <i>des boisements, des haies et des arbres remarquables assurant l'intégration paysagère de l'urbanisation, jouant le rôle de filtre paysager ou participant au séquençage des paysages.</i> »</li> <li>- pièce 1, tome 2, p. 9. La justification des orientations du PADD, pour l'axe 1 concernant les espaces naturels, les paysages et le patrimoine, fixe comme orientation générale de la politique de protection des ensembles forestiers et des haies, le classement en Espace Boisé Classé (EBC).</li> <li>- pièce 1, tome 2, p. 10. La justification des orientations du PADD, pour l'axe 1 concernant les espaces naturels, les paysages et le patrimoine, s'appuie, en matière de préservation des paysages, sur la protection au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme des haies et des bois ayant un intérêt paysager.</li> </ul>	Dont acte.					
<p><u>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pièce 2, p. 7. Orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers – Préservation des réservoirs de biodiversité et maintien des corridors écologiques – Paysage et patrimoines : « <i>Les haies, les alignements d'arbres et les boisements de berges présentant des intérêts écologiques [...] et/ou hydrauliques forts [...] doivent également bénéficier d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.</i> ».</li> </ul>	Dont acte.					
<p><u>Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-pièce 3, p. 6. Traduction des principes du PADD : « <i>Mettre en place des dispositifs techniques favorisant l'infiltration des eaux et limitant la vitesse des ruissellements (par exemple, par la plantation de haies perpendiculaire au sens d'écoulement des eaux)</i> »</li> </ul>	Dont acte.					

<p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Détaille pour les zonages A (p. 62), N (p. 70), NP (p. 77) les dispositions pour les éléments du patrimoine repérés au titre de l'article L. 123.1.5 (II) du Code de l'Urbanisme. Pour les éléments naturels identifiés : « Protéger les allées d'arbres, les haies, les arbres remarquables, les bosquets, les vergers et respecter un périmètre autour des arbres pour assurer leur pérennité ou leur développement »</p> <p>Les documents du PLU intègrent correctement la problématique de la protection des éléments du bocage, notamment par un niveau de protection élevé grâce au classement de la plupart des haies en EBC.</p>	<p>Dont acte.</p>					
<p><u>Disposition G11- 1 : Préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme</u></p> <p>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.</p> <p>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 29.</p>						
<p><u>Rapport de présentation :</u></p> <p>- pièce 1, tome 1, p. 38, paragraphe 2.7.1.2. L'atlas des zones inondables départemental est évoqué, la commune du Chay en faisant partie.</p> <p>- pièce 2, tome 2, p. 25. Les secteurs classés UB de Pompierre et Morgard ont fait l'objet d'une délimitation prenant en compte la zone inondable (emprise de la crue centennale de 1982, fournie par le SMASS).</p>	<p>Dont acte.</p>					
<p><u>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :</u></p> <p>- pièce 2, p.10, paragraphe 2.2.1. Risques naturels liés aux zones inondables des vallées de la Seudre.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter le développement de l'urbanisation et l'accueil de population nouvelle sur les secteurs soumis à ces risques et à ces nuisances;</li> <li>• Evaluer les modalités envisageables d'évolution du bâti concerné par le risque d'inondation;</li> <li>• Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver le risque;</li> <li>• Mettre en place des dispositifs techniques favorisant l'infiltration des eaux et limitant la vitesse des ruissellements (par exemple, par la plantation de haies perpendiculaire au sens d'écoulement des eaux).</li> </ul>	<p>Dont acte.</p>					

<p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>La majorité de l'enveloppe spatiale de la zone inondable est classée en zones Np, quelques secteurs sont classés en N et A</p> <p>-pièce 5, p. 65, paragraphe 9.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone N :</p> <p><i>« Dans le périmètre du risque d'inondation repéré sur le document graphique, au titre de l'atlas des zones Inondables et dans l'attente du PPRN, sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2 ainsi que précisément les occupations et utilisations du sol suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les constructions neuves;</i></li> <li>• <i>Les caves et les sous-sols;</i></li> <li>• <i>Les clôtures pleines;</i></li> <li>• <i>Tous les stockages de produits susceptibles de générer une pollution des milieux aquatiques. »</i></li> </ul> <p>Au lieu-dit Chantegrenouille, une partie de la zone inondable est classée en A. Le règlement de la zone A ne fait pas état de restriction concernant les constructions soumises à conditions particulières. Cette remarque ne constitue cependant pas un motif d'incompatibilité avec le SAGE.</p>	<p>Cette disposition sera vérifiée.</p>					<p>X</p>
<p>Les documents du PLU intègrent correctement la préservation des zones d'expansion de crues par un classement majoritaire en NP, restreignant très strictement les possibilités de construction. Les hameaux ouverts à l'urbanisation se trouvent en limite de zone inondable.</p>	<p>Dont acte.</p>					

<p><u>Synthèse</u></p> <p><u>Préservation de la ripisylve</u> : bien prise en compte par les documents du PLU et niveau de protection élevé (EBC). Il aurait été judicieux d'étendre l'usage du classement EBC pour envisager la restauration des boisements rivulaires sur les secteurs dégradés.</p> <p><u>Intégration des zones humides</u> : niveau de protection satisfaisant au regard des pressions urbaines. Cependant, <b>réserve possible</b> sur l'absence de mesure proscrivant (zones NP) toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des sols, à savoir : le drainage, l'affouillement, le décapage ou le remblai.</p> <p><u>Intégration de la capacité d'alimentation en eau potable</u> : capacité d'alimentation en eau potable intégrée en termes de présence et de structure du réseau. Absence de réflexion prospective recherchant l'adéquation entre une augmentation prévue de la population et la capacité de la ressource à soutenir la demande en eau.</p> <p><u>Précision sur les modalités de recyclage des eaux de pluie</u> : intégration de la problématique de la gestion des eaux pluviales en matière de collecte, favorisant l'infiltration à la parcelle et le traitement alternatif. Cependant, <b>réserve possible</b> sur la déclinaison partielle de la disposition GQ6-4 du SAGE : absence de modalités de récupération et de réutilisation des eaux de pluie pour les nouvelles constructions.</p> <p><u>Protection des éléments du bocage</u> : niveau de protection élevé de la plupart des haies par un classement en EBC.</p> <p><u>Préservation des zones d'expansion de crues</u> : classement de la zone inondable (crue centennale) majoritaire en NP, restreignant très strictement les possibilités de construction.</p>	<p>Dont acte.</p>					
<p><u>Avis de la CLE du SAGE Seudre</u></p> <p>A l'unanimité des membres présents, la Commission Locale de l'Eau du SAGE Seudre émet, sur le PLU de la commune du Chay, un <b>avis favorable</b> sous réserve d'intégration des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proscrire dans les zones Np toute opération de nature à dégrader le caractère humide des sols : drainage, affouillement, décapage, remblai.</li> <li>- Préciser les modalités de récupération et de réutilisation des eaux de pluies pour les nouvelles constructions.</li> </ul> <p>Cet avis est également assorti d'une recommandation, invitant la commune à considérer l'usage du classement EBC, pour les secteurs sur lesquels la ripisylve est dégradée ou absente, comme un outil permettant de restaurer la végétation rivulaire.</p>	<p>Ces éléments seront intégrés dans le PLU à approuver.</p>					

# Partie 6 : LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

Observations 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	RP Tome 1	RP Tome 2	PADD	OAP	Zonage / Règlement
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) :</b> Le PADD prévoit la réalisation de places de stationnement et des accès supplémentaires dans le bourg ainsi que des liaisons piétonnières et cyclables. Ces objectifs sont compatibles avec les orientations du PDU. Un barreau de « cheminements doux » entre les hameaux de Morgard et de Riolet mériterait d’être ajouté, d’autant que le passage par la RD17 n’est pas envisageable pour les cheminements doux (sauf aménagement spécifique). Concernant les orientations d’aménagement et de programmation de la zone AU « Les Robins », il serait nécessaire de prévoir une liaison douce entre les équipements du bourg et la future zone à urbaniser (cf. plan ci-dessous).</li> </ul>	<p>Ces liaisons douces seront ajoutées.</p>			X	X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Compatibilité avec le Programme Local de l’Habitat (PLH) :</b> Le nombre de logements prévus semble cohérent avec le scénario d’accroissement de la population de 2,2 % par an. Cette hypothèse semble toutefois élevée par rapport au taux de croissance de la dernière décennie qui était de 1,1%. Le coût du foncier et la qualité de vie devront être vraiment attractifs pour faire venir des nouveaux ménages sur la commune et atteindre cet objectif d’augmentation de population.</li> </ul>	<p>Dont acte.</p>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Prise en compte du Plan Climat Energie Territorial :</b> Dans son projet de PLU, la commune a repris les éléments de diagnostic sur le potentiel d’énergies renouvelables, analysé 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 rendu obligatoire par le code de l’urbanisme, mais la CARA rappelle que ces données sont disponibles auprès du service en charge du Plan Climat Energie Territorial communautaire.  Le règlement mentionne que les énergies renouvelables sont autorisées, dans la mesure où cela n’altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères. La CARA tient toutefois à rappeler que, conformément à l’article L.111-6-2 du code de l’urbanisme, « 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 [...]». De plus, dans la partie 5.1.1 « Compatibilité avec le SCoT » du rapport de présentation, la commune priorise le développement de l’énergie solaire et de la biomasse. Toutefois, elle précise qu’aucune orientation liée au développement des énergies renouvelables n’a été inscrite dans le projet de PLU. Cette orientation aurait pourtant pu être développée dans les orientations d’aménagement et de programmation. Enfin, comme prescrit par l’article L.151-5 du code de l’urbanisme, le PADD de la commune présente une orientation concernant les réseaux d’énergie. Toutefois, l’objectif et l’orientation du PADD ne sont pas en cohérence. Extrait du PADD : « 2.4.2. LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES - Favoriser le développement urbain autour des sites raccordés aux réseaux d’énergie. »</li> </ul>	<p>L’analyse prospective sur la consommation énergétique sera intégrée au document.</p> <p>Ces éléments et propositions seront étudiés afin d’intégrer le mieux possible les orientations du Plan Climat Energie Territorial.</p> <p>L’objectif et l’orientation du PADD seront mis en cohérence.</p>	X		X	X	

<p>▪ <b>Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :</b></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 la consommation des espaces agricoles et naturels, le développement de la commune de Le Chay prend en compte une modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers avec l'identification d'une zone de développement au sein du centre-bourg. Même si la commune projette de construire davantage de logements sur une surface plus réduite dans les zones constructibles, une réduction de 19 % des surfaces constructibles par rapport à la période précédente semble peu importante et aurait mérité davantage d'efforts pour assurer la préservation du foncier agricole.</p> <p>Concernant la zone AU « Les Robins », sa vocation principale est l'habitat. C'est pourquoi, il est nécessaire de ne pas autoriser les commerces et activités de services dans le règlement (cf. : article AU1).</p> <p>Aussi, sachant que celle-ci est intégralement desservie par le réseau collectif d'assainissement (et considérant la vocation de projets groupés d'urbanisme de type lotissement), il est souhaitable de ne pas laisser la possibilité de construction de dispositifs d'assainissement non collectif. De plus, il serait souhaitable de faire mention du règlement du service de l'assainissement collectif ainsi que des prescriptions et recommandations pour la construction des ouvrages de collecte et de transfert des eaux usées dans les groupements d'habitation et les lotissements (en pièce jointe). Ces documents fixent notamment les modalités de transfert des équipements privés dans le patrimoine de la CARA.</p> <p>Concernant le développement économique, le PADD prévoit de « maintenir le dynamisme des activités existantes (la boulangerie, l'hôtel-restaurant, le commerce ambulant, etc.) » et de « soutenir les activités artisanales existantes et favoriser l'implantation de nouvelles dans la mesure où celles-ci seront compatibles avec l'environnement autour ». La pérennité des commerces de proximité est conditionnée par une zone de chalandise suffisante, un accueil et des prestations de qualité.</p> <p>En conclusion, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté par la commune de Le Chay.</p>	<p>La parcelle consacrée au développement futur de la commune est composée de jardins potagers et n'impacte donc pas le foncier agricole.</p> <p>De plus, au regard de sa localisation, en plein cœur du centre-bourg de la commune et au vu des habitations proches, l'existence d'une zone agricole semblerait plutôt engendrée des conflits d'usages.</p> <p>Cette règle sera ôtée du règlement de la zone AU.</p> <p>Ces dispositions seront modifiées et intégrées au règlement du PLU.</p> <p>Dont acte.</p>					<p>X</p>
--	--	--	--	--	--	----------

# Partie 7 : LE SYNDICAT DES EAUX

<p>Observations 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)</p>	<p>Réponses apportées par la collectivité</p>	<p>RP Tome 1</p>	<p>RP Tome 2</p>	<p>PADD</p>	<p>OAP</p>	<p>Zonage / Règlement</p>
<p>➤ <b>Concernant l'Eau Potable :</b></p> <p>Concernant l'alimentation en eau potable, il est mentionné en page 134 du rapport de présentation – Tome 1 - qu'elle est assurée par le "Syndicat Intercommunal du Chay – Corme-Ecluse". Ce syndicat est dissous. La responsabilité revient désormais au Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime, maître d'ouvrage du réseau d'eau potable.</p> <p>Il y a dans le dossier une confusion entre les périmètres de protection des captages d'eau potable de Saujon "La Bourgeoisie" et de Le Chay "Pompierre P<sub>2</sub> &amp; P<sub>3</sub>". La commune de Le Chay est bien alimentée par les captages de Le Chay "Pompierre P<sub>2</sub> &amp; P<sub>3</sub>" (page 134). Il est par contre indiqué par la suite que "la ressource en eau bénéficie de périmètres de protection déclarés d'utilité publique". Il n'y a à l'heure actuelle aucun arrêté préfectoral de mise en place de périmètres de protection sur les captages de Le Chay. Les périmètres présentés en page 135 du rapport sont ceux du captage de Saujon.</p> <p>Les études hydrogéologiques préalables à la mise en place des périmètres de protection des captages de Le Chay ont été réalisées entre 2015 et 2017. L'avis de l'hydrogéologue agréé est attendu courant 2018 et l'arrêté préfectoral devrait être pris en 2019. Les périmètres de protection associés seront ensuite à intégrer aux documents d'urbanisme.</p> <p>Il convient de corriger ces éléments dans l'ensemble du dossier du P.L.U.</p>	<p>Ces éléments seront corriger et mis en cohérence dans l'ensemble du rapport de présentation.</p>	<p>x</p>				

<p>Par ailleurs, le Syndicat des Eaux de la Charente Maritime souhaite, suite aux conclusions du Schéma Départemental d’Alimentation en Eau Potable de la Charente-Maritime, du Schéma Directeur d’Alimentation en Eau Potable C.A.R.A. et de l’étude réalisée pour la mise en service du forage A.E.P. de Médis « l’Ardiller », réaliser des bâches de stockage pour l’eau potable à proximité des sites de production déjà existants situés sur la commune de Saujon « Bourgeoisie » et sur la commune du Chay « Pompierre ».</p> <p>Pour cela, il est nécessaire de créer à proximité du site de « Pompierre » un zonage spécifique réservé à la réalisation d’équipements d’intérêt général.</p> <p>Ne connaissant pas encore les opportunités foncières disponibles sur le secteur, nous joignons au présent avis un plan précisant les emprises pressenties pour la réalisation de ce projet.</p>	<p>Ce projet de réalisation de bâches de stockage pour l’eau potable à proximité des sites de production déjà existants, sera intégré au PLU, comme suggéré, par l’intermédiaire d’un zonage spécifique réservé à la réalisation d’équipements d’intérêt général.</p>					<p>X</p>
---	---	--	--	--	--	----------

# Partie 8 : L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE

Observations 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	RP Tome 1	RP Tome 2	PADD	OAP	Zonage / Réajustement
<p>La commune du Chay est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées « Beurre Charentes-Poitou », « Cognac Bons Bois » et « Pineau des Charentes ». Elle appartient également aux aires géographiques des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest » et des IGP viticoles « Atlantique », « Charentais ».</p>	Dont acte.					
<p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :</p> <p>Au regard du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les orientations développées visent notamment à « préserver les terres les plus adaptées à l'agriculture en limitant le mitage de ces terres » (page 10) et fixent les limites de l'extension urbaine par densification des constructions « dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces » (page 13).</p>	Dont acte.					
<p>Le Rapport de Présentation dans son diagnostic agricole prend en compte l'importance de l'activité agricole de la commune : « le territoire agricole reste majoritaire et représente 95% de la surface de la commune » (page 87) et propose une cartographie de l'occupation des sols (page 89) et de la localisation des exploitations agricoles (page 88). Les activités agricoles de la commune du Chay sont orientées principalement vers la culture de céréales et oléo protéagineux et « la viticulture est toujours présente » (page 89).</p>	Dont acte.					
<p>Ainsi, « la commune du Chay compte une activité économique agricole dynamique et pérenne » (page 92).</p> <p>Toutefois, il est regrettable que le diagnostic agricole ne fasse pas mention des Signes de l'Identification de la Qualité et de l'Origine présents sur la commune. La totalité du territoire du Chay est concernée par ces productions. Ainsi, par exemple, l'Institut a identifié un potentiel de production sous SIQO pour un minimum de 12 agriculteurs sur la commune.</p>	Cette information sera ajoutée au rapport de présentation.	X				

<p>La production sous SIQO est vectrice d'activités économiques pour les communes rurales mais participe aussi à la préservation du patrimoine et peut participer au développement d'activités touristiques.</p> <p>En particulier, « <i>des activités viticoles sont également présentes et pérennes</i> » (page 92),e vignoble s'étend sur 69,9374 ha en 2017 (d'après les données du Casier Viticole Informatisé des Douanes), ce qui représente 5,70 % du territoire communal (contre 56 ha soit 4% de la commune proposé dans le diagnostic).</p> <p>Ce vignoble reste dynamique, avec une augmentation de 2,01% de la surface plantée entre 2015 et 2016. Il est aujourd'hui cultivé par 20 exploitations différentes dont 12 ont leur siège sur la commune du Chay. Par ailleurs, il est important de souligner que 4,5557 ha de ces vignes sont identifiés et aptes à produire du « Pineau des Charentes ». Ces parcelles doivent être préservées au regard de leur grande valeur économique pour les exploitations.</p>	<p>Dont acte.</p>					
<p>Le Règlement Graphique identifie, au sein du bourg une zone AU de 1,27 ha consacrée à la construction d'un minimum de 15 logements, soit une superficie de 846 m<sup>2</sup> en moyenne par logement.</p> <p>Ainsi, la commune montre une volonté de réduire la surface consommée par les habitations sur l'espace agricole, ce qui témoigne de la prise en compte de l'importance de la préservation des grands espaces agricoles autour de la commune du Chay. Par rapport au POS des précédentes années, le potentiel à urbaniser est réduit et ce sont plus de 24 ha qui sont restitués aux espaces agricoles et naturels (p79 du tome 2 du rapport de présentation).</p> <p>Par conséquent, sous réserve de faire figurer précisément les productions sous SIQO concernées par le territoire du Chay dans les différents documents constituant le PLU, et d'inscrire explicitement la protection de ces productions comme un enjeu important, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.</p>	<p>Ces informations seront ajoutées au PLU.</p>	<p>X</p>				

# Partie 9 : LE CAUE

<b>Observations 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)</b>	<b>Réponses apportées par la collectivité</b>	<b>RP Tome 1</b>	<b>RP Tome 2</b>	<b>PADD</b>	<b>OAP</b>	<b>Zonage / Règlement</b>
<p>Après lecture des documents:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone à urbaniser (AU) se situe exclusivement en secteur du bourg,</li> <li>- les protections concernant le bâti et les trames végétales existantes ou à créer sont répertoriées.</li> <li>- Le projet général n'appelle donc pas de remarque de notre part.</li> </ul> <p>- les interrogations qui subsistent concernent l'accompagnement de la Zone UX comme celui du projet de méthanisation. En effet, ces deux sujets sensibles ne bénéficient pas à ce jour de mesures d'accompagnement à l'intérieur de votre document, hors mis le zonage ou les servitudes, notamment sur D117 au voisinage de l'Ercé qui constitue l'autre versant de la commune. Nous vous alertons donc sur l'évolution de ces secteurs qui posera selon leur phase d'avancement la question de l'acceptabilité des contraintes paysagères et environnementale dans le contexte rural de votre commune.</p>	<p>Des mesures d'accompagnement de la zone UX pourront être envisagées. Cependant, concernant le projet de méthanisation et au vu de son avancement, le plan de zonage ne fixe aucune emprise.</p>					X

# Partie 10 : LE CNPF

<b>Observations formulées dans le cadre de la consultation</b> <b>(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</b>	<b>Réponses apportées par la collectivité</b>	<b>RP Tome 1</b>	<b>RP Tome 2</b>	<b>PADD</b>	<b>OAP</b>	<b>Zonage / Règlement</b>
<p>Après étude de votre projet, nous avons constaté que l'utilisation des Espaces Boisés Classés (EBC) se limite aux boisements situés en bordure du bourg et du village de la Grande Gorce ainsi qu'aux îlots de moins de 1 ha. Nous vous remercions pour avoir pris en compte nos recommandations.</p> <p>En conséquence et dans la limite de nos compétences propres, nous émettons <u>un avis favorable</u> au projet arrêté de plan local d'urbanisme de la commune de le Chay.</p>	<p>Dont acte.</p>					

# Partie 11 : LA COMMUNE DE SAUJON

Observations 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	RP Tome 1	RP Tome 2	PADD	OAP	Zonage / Règlement
<p>Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, décide :</p> <p>➤ D'EMETTRE un avis FAVORABLE à la demande de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE CHAY.</p>	Dont acte.					

## Maître d'Ouvrage



Commune de Le Chay  
2 Rue Saint-Martin  
17600 LE CHAY  
le.chay@mairie17.com  
Tel : 05 46 02 83 07

## Ce document a été réalisé par :



SARL SCAMBIO Urbanisme  
Urbaniste  
14 Place de l'Eglise  
17 500 JONZAC  
scambio.urbanistes@gmail.com



Eau-Méga Conseil en environnement  
25 Rue Ramuntcho  
17 313 ROCHEFORT Cedex  
Tel : 05 46 99 09 27  
Mail : environnement@eau-mega.fr



Atelier Du Périscope  
28 Avenue de la Mairie  
33950 LEGE-CAP FERRET  
Email : g.rey@atelierduperiscope.fr