

Madame Le Maire
1 rue de l'Eglise
17 870 BREUIL MAGNE

Réf : HB/CJ/CG/CR – A – 25 004
Direction Aménagement, Transition Écologique et Mobilités
Service Aménagement et Habitat
Mail : c.rogier@agglo-rochefortocean.fr
Tél : 05.46.82.81.16

R+AR n° 2C16229423179

Objet : avis CARO sur la modification N°1 du PLU de Breuil Magné.

Rochefort, le 09 AVR. 2025

Madame Le Maire,

Par courriel en date du 17 février 2025, vous avez notifié à la collectivité, pour avis, la modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme communal.

Cette modification a pour objet principal l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Varennes pour la création d'environ 40 logements au travers un aménagement d'ensemble.

Je vous informe qu'aucune incohérence avec les documents portés par l'intercommunalité n'a été relevée et qu'ainsi votre projet est compatible avec les compétences exercées par l'agglomération notamment au regard du Programme Local de l'Habitat, du Schéma de Cohérence Territorial et en tant qu'autorité organisatrice de la Mobilité.

Vous trouverez en annexe de ce courrier des remarques techniques de mes services.
Je vous invite à associer étroitement mes équipes sur l'opération d'aménagement en amont du dépôt du permis d'aménager.

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

Le Président,

Hervé BLANCHÉ

Annexe au courrier du Président

1) Aménagement de l'espace, compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale, le Programme Local de l'Habitat et le Plan Paysage de la CARO :

-Enjeux autour du développement de l'urbanisation et de l'habitat et objectif de limitation de la consommation foncière :

L'objectif affiché au PADD est une croissance de +1,2%/an soit 20 nouveaux résidents/an (8 logements/an).

En conformité avec le SCoT, le PLU affiche une limitation de la consommation foncière avec la volonté de produire 50% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine et 50% en extension.

Le bilan fait des 3 années écoulées permet de démontrer que tous les logements créés depuis l'approbation du PLU l'ont été en intensification du bourg; la zone des Varennes étant la seule zone prévue en extension pour du développement résidentiel (2,63 hectares couverts par des OAP pour accueillir au total 40 logements en deux phases).

Concernant le volet consommation d'espace Naturel Agricole et Forestier (NAF), une analyse fine des capacités de densification a été réalisée depuis l'approbation du PLU en 2021. Le bilan montre que la commune n'a pas consommé d'espace NAF en 4 ans. Les logements nouveaux se sont réalisés sans programmation au « coup par coup » en densification de l'enveloppe urbaine.

Cet aménagement d'ensemble permettra à la commune de mieux « maîtriser » les futures constructions - en incitant règlementairement (OAP) à la diversification de la taille des parcelles à bâtir et des typologies de logements à construire - ce qui favorisera l'accueil de ménages diversifiés.

La commune a consommé entre 2010 et 2020, 16 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (données OCS régionale) ; celle-ci, afin d'être conforme à la législation, devra montrer un effort de réduction de 50% de sa consommation NAF en ne dépassant pas 8 hectares pour 2021-2031.

Les projets envisagés jusqu'en 2031 représentent environ 3,1 hectares (2,63 ha zone des Varennes, 0,21 ha centre de dialyse et 0,25 ha projet logements seniors) ; le projet est conforme à l'effort de réduction attendu.

-Compatibilité avec le SCoT :

Le SCoT décline l'armature urbaine du territoire. En complément du pôle urbain central (Rochefort) et des pôles urbains structurants (Echillais, Fouras et Tonnay-Charente), cinq communes sont identifiées comme pôles relais : Breuil-Magné, Port-des-Barques, Saint-Agnant, Saint-Laurent-de-la-Prée et Soubise.

L'objectif démographique du groupe « pôles relais » affiché dans le SCoT est de 12 405 habitants en 2041 (indicateur utilisé : population municipale INSEE 2037 publiée en 2040).

La commune de Breuil-Magné comptait 1731 habitants en 2021 (population 2018 publiée en 2021). Ce chiffre a progressé de 132 habitants en 3 ans, puisque le dernier recensement s'élève à 1863 habitants en 2024 (population 2021 publiée en 2024).

Les chiffres de l'INSEE démontrent que la commune malgré un marché morose n'a pas perdu son attractivité et participe à l'effort de production de logements à destination des actifs et des ménages, nécessaire sur le territoire.

Ces chiffres traduisent une vraie dynamique et un attrait de la population pour la commune de Breuil Magné.

Le poids démographique du pôle relais est passé de 18% en 2021 (population de 2018) à 19,16% en 2024 (population de 2021).

Le poids démographique de la commune par rapport à la population totale de la CARO est passé de 2,74% à 2,90%.

Cette progression de +0,16 points est à mettre en perspective avec les autres communes de ce pôle :

- -0,06 points pour Port des Barques
- +0,06 points pour Saint-Agnant
- +0,12 points pour Saint-Laurent-de-la-Prée
- +0,89 points pour Soubise

L'objectif de production de développement résidentiel du groupe « pôles relais » affiché dans le SCoT est de 800 logements pour la phase 2021-2031 et 600 logements pour la phase 2031-2041.

Le pôle relais produirait 1400 logements sur le total de 6900 logements attendus pour l'ensemble du territoire du SCoT sur 20 ans.

La densité moyenne minimale attendue au SCoT pour les opérations en extension de l'enveloppe urbaine de 15 logements/ha sera respectée.

Grace à cette opération, la commune de Breuil-Magné participe, à son échelle, à l'effort de production de logements sur le territoire de la CARO, dans une logique de cohérence avec les objectifs chiffrés définis pour les communes du pôle relais.

Concernant la consommation de l'enveloppe foncière d'espaces NAF (26 ha) dédiée par le SCoT au résidentiel pour la phase 2021-2031 pour l'ensemble des communes pôles relais, il est important de préciser qu'à ce jour (au regard des éléments recueillis par la CARO dans le cadre des instructions des permis d'aménager et permis de construire d'envergure), environ 9 ha ont été consommés pour les années 2021, 2022 et 2023. Ces surfaces ont été consommées par les communes de Saint-Agnant, Saint-Laurent-de-le-Prée et Soubise. En effet, aucune opération d'ensemble consommant de l'espace NAF en extension des enveloppes urbaines n'a été réalisée sur les communes de Port-des-Barques et Breuil-Magné.

Si la consommation d'espaces NAF à l'horizon 10 ans pour Breuil Magné se limite à cette opération et les parcelles déjà identifiées dans le bourg, la compatibilité avec le SCoT révisé sur ce point semble assurée.

Les perspectives de développement affichées au projet de PLU ne remettent pas en cause l'armature urbaine du pôle et sont en cohérence avec les projections affichées au SCoT.

-Logements locatifs sociaux publics ou privés et logements vacants :

Le nombre de logements vacants (moins de 10) est faible et ne représente pas un levier pour la production de nouveaux logements. La commune ne possède pas de friche permettant d'envisager un réinvestissement et le potentiel de mutabilité (changement de destination d'ancien bâtiment d'activité en logement) est nul.

La commune n'est pas soumise aux obligations nationales de production de logements sociaux ; cependant la diversité des formes d'habitat dans la future opération permettra l'accueil d'une population variée.

Il serait toutefois intéressant que la commune invite l'aménageur à se rapprocher d'un bailleur social afin d'étudier l'opportunité d'y créer des logements locatifs sociaux notamment sur l'ilot central qui verra des constructions plus denses en R+1 (pour rappel : sur le territoire de la CARO, 70% à 80 % des ménages sont éligibles au parc social).

-Remarques au regard de l'environnement, du paysage, de la trame verte et bleue et de l'inventaire du patrimoine naturel et/ou bâti :

La Trame Verte et Bleue du SCoT est bien déclinée dans le document, et affinée au regard des enjeux communaux.

La modification du PLU a permis de travailler, conformément à la Loi Climat et Résilience, une OAP TVB avec un zoom sur l'OAP des Varennes qui participe au confortement des continuités écologiques. Une attention particulière sera portée sur les franges végétales faisant la liaison entre la zone des Varennes et les parcelles contiguës en

Le service aménagement et habitat sera associé aux réflexions sur l'aménagement de la zone en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme afin d'assurer la bonne prise en compte des prescriptions et recommandations des documents supra (PLH, SCoT, plan paysage...).

2) Mobilités et Transport :

Au vu du projet de construction de 40 logements, le service alerte la commune sur les flux supplémentaires de piétons que le projet va générer et les traversées piétonnes pour se rendre à l'arrêt de bus "La Croix".

Cet arrêt, situé sur route départementale (RD116), est un peu en courbe et, malgré la présence d'un candélabre et d'un passage piéton, il serait opportun de travailler avec le département pour sécuriser encore davantage la traversée piétonne (renfort ou repositionnement de l'éclairage public, implantation de panneaux alertant sur la présence d'enfants et la traversée piétonne / panneaux lumineux ? peinture au sol...).

3) Gestion des déchets :

Le règlement Ordures Ménagères (OM) a été fixé par arrêté du Président de la CARO en date du 16/02/2024 ; il sera porté à la connaissance de l'aménageur lors des études sur le permis d'aménager.

Il est utile de rappeler cet extrait du règlement des OM :

« Les voies en impasse sont déconseillées ; si de telles voies sont mises en place sans aires de retournement suffisante en extrémité, la collectes des déchets ménagers ne pourra pas se faire en porte à porte mais sur un point de collecte commun en début d'impasse (pour éviter les marches arrières des véhicules de collecte). Un espace suffisant sera donc à prévoir dans tout projet pour la dépose des bacs. »

Concernant le volet bio-déchets :

« En cas de projet comprenant plusieurs logements (notamment ceux avec une forte densité sur des petites parcelles) ou de projet de logements collectifs (type immeuble), il est recommandé de prévoir dès la phase de conception du projet un espace suffisant de pleine terre (environ 20 m²) pour la réalisation d'un point de compostage volontaire partagé sur les espaces communs (de préférence à proximité d'un espace commun de convivialité ou d'un espace vert collectif) ».

Le service en charge de la gestion des déchets de la CARO sera sollicité en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme afin d'établir les modalités de collecte.

4) Eau, Assainissement et Gestion des risques, Gemapi, Environnement :

Les compétences eau, assainissement ont été transférées à la CARO au 1^{er} janvier 2018.

Le Service Eaux Pluviales de la CARO est compétent en matière de Gestion des Eaux Pluviales Urbaines et assure l'entretien et la gestion du patrimoine au titre de cette compétence (les eaux de ruissellement de voirie relèvent, quant à elles, de la compétence voirie).

Le Service n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées, ainsi "par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant ».

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (**espaces verts en creux**, noues d'infiltrations, **tranchées d'infiltration...**) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible. L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité seulement en cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée.

Conformément au SDAGE le débit sera limité à 3 l/s/Ha pour une surface de bassin versant inférieure à 20 hectares dans la limite de 20l/s maximum et à 1 l/s/ha pour les bassins versants d'une superficie supérieure à 20 hectares."

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

Le service eaux pluviales de la CARO sera sollicité en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme afin de veiller à la bonne prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

Sujet : modification PLU

De : Manuel MIRLYAZ <manuel.mirlyaz@cnpf.fr>

Date : 27/02/2025, 14:53

Pour : secretariat@breuilmagne17.fr

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre dossier concernant la modification du PLU n°1 de Breuil Magné et nous vous en remercions.

A la lecture des modifications, requalification d'une zone 2AU en 1AU, l'OAP thématique trame verte et bleue, nous n'avons pas de remarque à formuler (manque la légende à qlq cartes, pages 21 et 25 notamment)

Nous émettons un avis favorable à votre modification du PLU n°1.

En restant à disposition,
Cordialement,
Manuel.

Manuel Mirlyaz
Chargé de missions
Nouvelle-Aquitaine - antenne de Poitiers

15 rue de la Croix de la Cadoue
BP 40110
86240 SMARVES
Portable : 06 89 87 79 32
Tél. : 05 49 52 23 08
www.nouvelle-aquitaine.cnpf.fr





**PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**

Service Aménagement
Affaire suivie par : Charline CLÉMENT
tél : 05 16 49 63 58
charline.clement@charente-maritime.gouv.fr

Rochefort, le 16 AVR 2025

Le Préfet

à

Madame le Maire de Breuil-Magné

Objet : projet de modification du PLU

Réf. : délibération n°2024-38 du 2 mai 2024

Par délibération du conseil municipal citée en référence, vous avez engagé la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été notifié en préfecture par mail du 17 février 2025.

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 avant ouverture de l'enquête publique. En application des articles R. 104-12 et R. 104-33 du même code, la personne publique responsable en matière de document d'urbanisme saisit, avant notification aux personnes publiques associées, l'autorité environnementale pour avis conforme et, au vu de cet avis, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. Le dossier ne mentionne pas, à ce stade, si la procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

Cette évolution a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Varennes », la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur les continuités écologiques, l'ajustement du règlement à la marge et la suppression de l'emplacement réservé n°2.

Sur le premier point, le dossier indique que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée au renforcement des capacités de la station d'épuration, actuellement saturée. L'achèvement des travaux est prévu au printemps 2025. L'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme conditionne de plus l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU à la justification de leur utilité au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et de la faisabilité opérationnelle du projet. Ces justifications sont apportées dans la délibération du 2 mai 2024. Afin de démontrer pleinement que l'enveloppe urbaine n'offre plus de capacités foncières, des précisions pourraient néanmoins être apportées sur la localisation des espaces encore mobilisables ainsi que sur l'évolution du taux de vacance depuis l'approbation du PLU.

Le dossier fait par ailleurs la démonstration de la compatibilité du PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Rochefort Océan. Il est rappelé que ce travail a été réalisé lors de la procédure de révision du PLU approuvée le 11 mars 2021. Aussi, il y aurait lieu de compléter la notice de présentation afin de démontrer la compatibilité de la procédure de modification avec le SCoT.

Enfin, vous avez fait le choix de réaliser une OAP thématique portant sur la trame verte et bleue. Bien que très complet, ce document relève davantage du diagnostic et de la justification des dispositions du règlement, vidant l'OAP de sa dimension opérationnelle. Il serait nécessaire de faire évoluer le document afin de définir les actions et opérations permettant de mettre en valeur les continuités écologiques, pour répondre aux objectifs de l'article L. 151-6-2 du Code de l'urbanisme. Il convient toutefois de souligner que les actions en faveur de la TVB (Trame Verte et Bleue) sont relativement bien traduites dans l'OAP sectorielle portant sur la zone à urbaniser des Varennes.

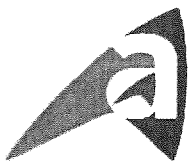
Les services de la DDTM restent à votre écoute pour vous accompagner sur ce projet.

Bien à vous

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet de Rochefort,



Stéphane DONNOT



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE**
CHARENTE-MARITIME DEUX-SÈVRES

RECU

LE PRESIDENT

Madame le Maire
de Breuil Magné
1 rue de l'Eglise
17870 BREUIL MAGNE

La Rochelle, le 1^{er} avril 2025

Charente-Maritime
Site principal - Siège Social
2 avenue de Fétilly
CS 85074
17074 LA ROCHELLE cedex 9
Tél. : 05 46 50 45 00
accueil@cmds.chambagri.fr

Ref : LS/AG
Class : Avis modification n°1 PLU

Deux-Sèvres
Site principal
Maison de l'Agriculture
CS 80004
79231 PRAHECQ cedex
Tél. : 05 49 77 15 15
accueil@cmds.chambagri.fr

Antennes
Bressuire (79)
Fenières (17)
Jonzac (17)
Melle (79)
Parthenay (79)
Saintes (17)
Saint-Jean d'Angély (17)
Thouars (79)

Madame le Maire,

Par courriel en date du 17 février 2025, vous nous demandez notre avis sur votre projet de modification n°1 de votre PLU.

L'examen de ce dossier n'appelle pas de remarque particulière de notre part, nous émettons donc un **avis favorable** à ce projet.

Vous en souhaitant une bonne réception,

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'assurance de nos sincères salutations.

Cédric TRANQUARD
Président Territorial de la Charente-Maritime



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

RECU le

24 MARS 2025



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Frédéric PARDON

Tél. : +33(0)5 45 35 30 00

Mél : inao-cognac@inao.gouv.fr

À l'attention de Madame le Maire

1 rue de l'Eglise

17870 BREUIL-MAGNE

Cognac, le 17 mars 2025

Objet : modification n°1 du PLU de Breuil-Magné 17065

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu le 17 février 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification n°1 du PLU de Breuil-Magné dans le département de la Charente-Maritime.

Le territoire de la commune de Breuil-Magné est concerné par plusieurs Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO). Il est situé dans les aires géographiques de production des appellations d'origine contrôlées (AOC) et des appellations d'origine protégées (AOP) « Cognac Bois Ordinaires », « Pineau des Charentes », « Beurre Charentes-Poitou », et des indications géographiques protégées (IGP) « Caviar d'Aquitaine », « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », « Brioche vendéenne », « Gâche vendéenne » et des IGP viticoles « Charentais » et « Atlantique ».

Les communes classées en AOC-AOP et en IGP citées ci-dessus ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de la parcelle. Il s'agit de délimitations par communes ou parties de communes. Ainsi, l'ensemble du territoire communal est concerné par ces SIQO, y compris la zone du projet.

La commune de Breuil-Magné accueille 1 siège d'exploitation habilitée pour la production de « Beurre Charentes-Poitou ». La commune ne comporte pas de vignes.

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

La modification n°1 du PLU de Breuil-Magné concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU. Malgré les efforts consentis par la collectivité pour optimiser les zones urbanisées, les possibilités de densification de l'urbanisation se heurtent à des contraintes importantes : rétention foncière, difficultés de portage de certains projets, manque de friches ou de logements vacants. L'ouverture de la zone 2AU permettrait de pallier ces difficultés en accueillant de nouveaux habitants dans un cadre maîtrisé et cohérent.

Cette ouverture à l'urbanisation est située sur le secteur des Varennes au Nord du bourg et concerne une superficie de 26 322 m². La densité de construction sera de 15 logements/ha, ce qui est compatible avec le SCoT Rochefort Océan. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique au secteur des Varennes garantit une urbanisation cohérente et durable.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Varennes ne concerne pas la zone agricole et naturelle. Ainsi, après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence négative directe sur les AOC-AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Directrice de l'INAO et par délégation,

Le Délégué Territorial

Laurent FIDELE

Sujet : RE: Modification du PLU

De : BF-DI-SMOR-URBANISME <di.urbanisme@charente-maritime.fr>

Date : 09/05/2025, 13:49

Pour : Magali STEICHEN <magali.steichen@charente-maritime.fr>, "secretariat@breuilmagne17.fr" <secretariat@breuilmagne17.fr>

Bonjour Madame,

Je vous informe que le Département n'a pas de remarque sur le projet de modification du PLU de Breuil Magné.

Bien cordialement,

Cécile VENEZIA

Chargé Urbanisme et Gestion du Domaine Public
DI DIR DES INFRASTRUCTURES

05.46.97.55.09 (Absente le mercredi)



De : Magali STEICHEN <magali.steichen@charente-maritime.fr>

Envoyé : mardi 6 mai 2025 14:33

À : secretariat@breuilmagne17.fr <secretariat@breuilmagne17.fr>

Cc : Cecile VENEZIA <cecile.venezia@charente-maritime.fr>

Objet : RE: Modification du PLU

Bonjour Mme Jouve,

Ayant pris mes fonctions très récemment, je fais le point avec ma collègue en charge des avis à son retour de congés en fin de semaine concernant votre demande.

Je pourrais ainsi vous apporter la meilleure réponse.

Cordialement,



Magali STEICHEN

Responsable Service Maîtrise d'Ouvrage Routes

Direction des Infrastructures

magali.steichen@charente-maritime.fr

07.87.34.55.23

(absente le mercredi)



L'impression de ce message est-elle vraiment nécessaire ? Pensez à l'environnement.

De : secretariat@breuilmagne17.fr <secretariat@breuilmagne17.fr>

Envoyé : mardi 6 mai 2025 11:40

À : Magali STEICHEN <magali.steichen@charente-maritime.fr>

Objet : Modification du PLU

Bonjour,

Suite au mail expédié et reçu par vos soins en date du 17 Février concernant la modification du PLU de la Commune de Breuil-Magné, pourriez-vous s'il vous plait nous faire savoir quand nous pourrions obtenir une réponse de votre part.

Vous remerciant par avance

Bien cordialement

--

RECU le
20 MARS 2025

Saintes, le 12 mars 2025

Le Directeur Général,

à

Madame la Maire

1 rue de l'Eglise
17870 BREUIL-MAGNE

Pôle Patrimoine et Prospective

Service Urbanisme

N/Réf : ND/KP

48 Affaire suivie par Nicolas DELBOS

☎ 05/46/92/39/96

Commune de Breuil-Magné
Demande d'avis sur la modification
n° 1 du PLU

Madame la Maire,

Suite à votre courriel en date du 17 février 2025 concernant la modification n° 1 du PLU de votre commune, vous trouverez ci-dessous les remarques d'Eau 17 concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement :

OAP secteur N° 1 Les Varennes :

Vous trouverez en pièce jointe l'avis adressé par Eau 17 le 11 août 2020 concernant la précédente révision de votre PLU.

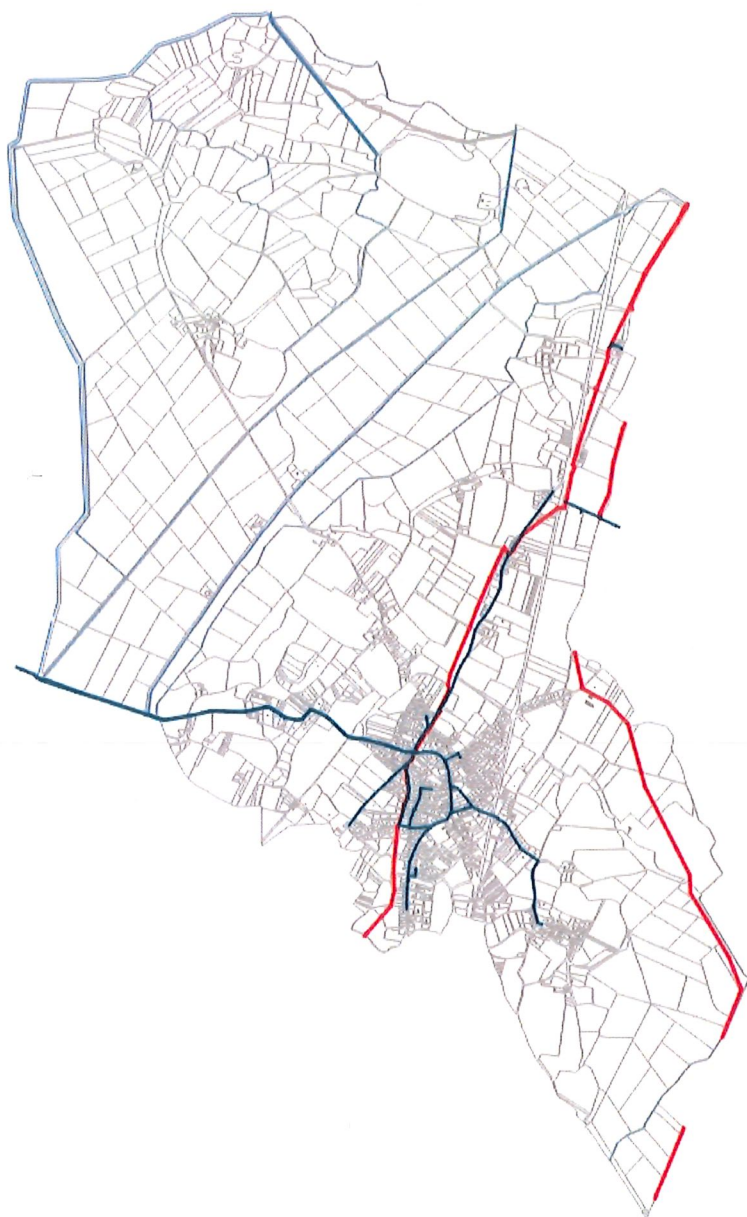
Il semble que les remarques formulées par Eau 17 sur l'OAP du secteur « Les Varennes » n'aient pas été prises en considération.

Aussi, Eau 17 demande une nouvelle fois que les remarques suivantes soient intégrées dans le règlement de l'OAP du secteur « Les Varennes » :

Concernant l'eau potable :

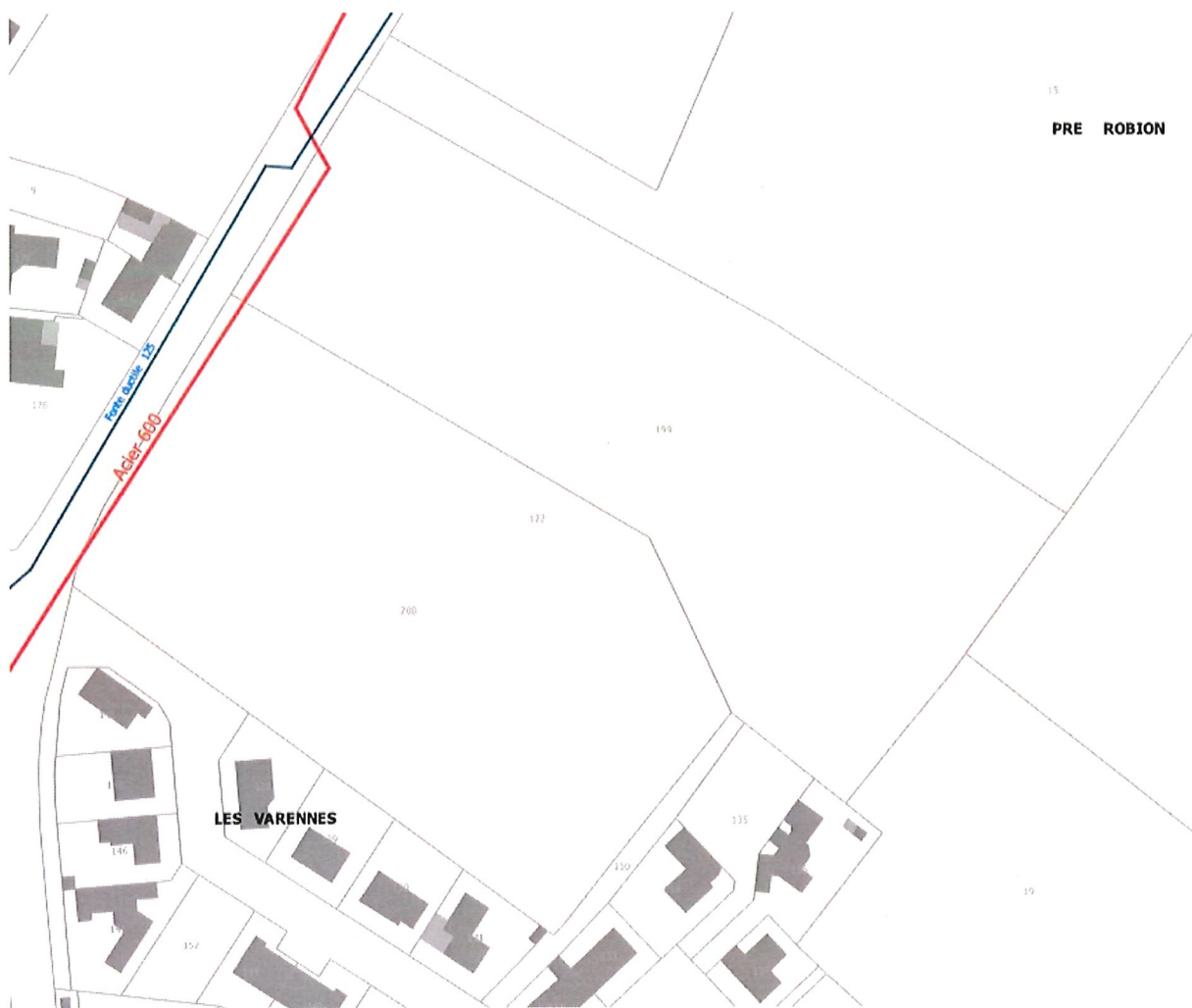
Nous attirons votre attention sur le fait qu'Eau 17 possède des conduites d'adduction et de distribution de diamètres supérieures à 100 mm et jusqu'à 700 mm en Acier, Fonte, PVC et Amiante-Ciment sur la commune de Breuil-Magné.

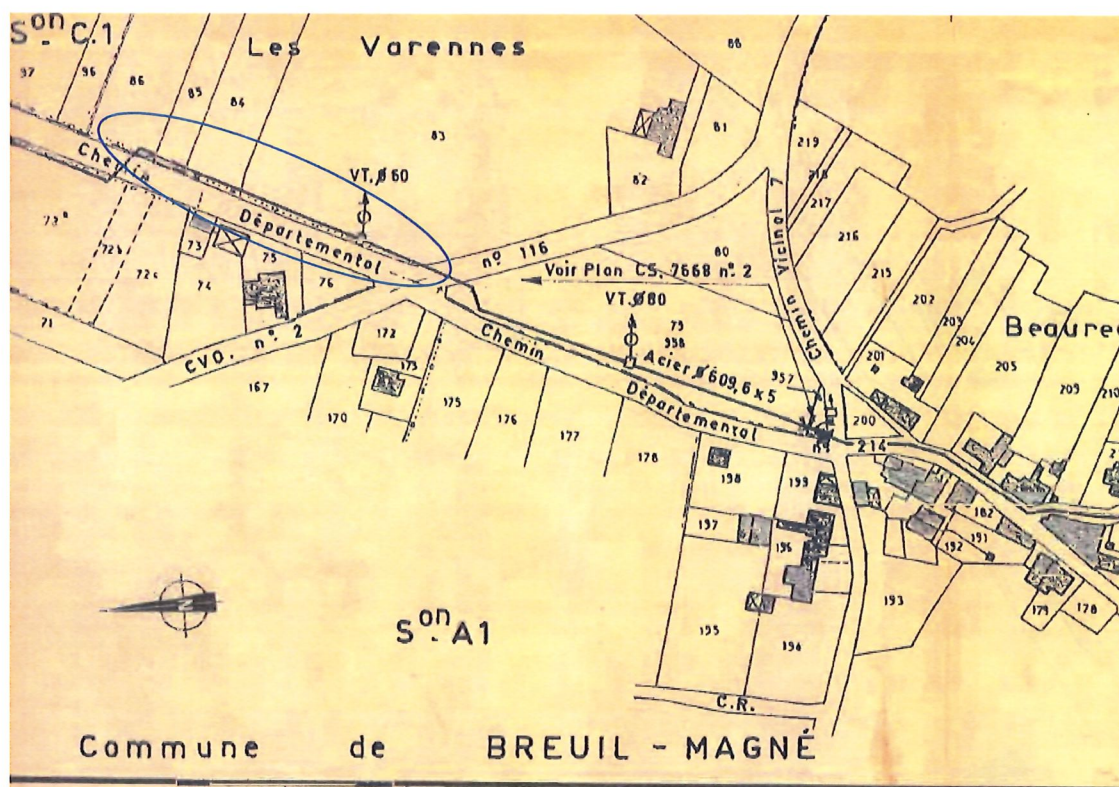




Rouge: réseau d'adduction
Bleu: réseau de distribution

Plus particulièrement, il est à signaler la présence d'une conduite d'adduction majeure d'eau potable en acier DN 600 qui longe la parcelle à l'ouest sur le secteur défini par l'OAP numéro 1 - Les Varennes :





Il convient de laisser une bande en espace vert libre d'accès pour l'entretien de cette infrastructure.

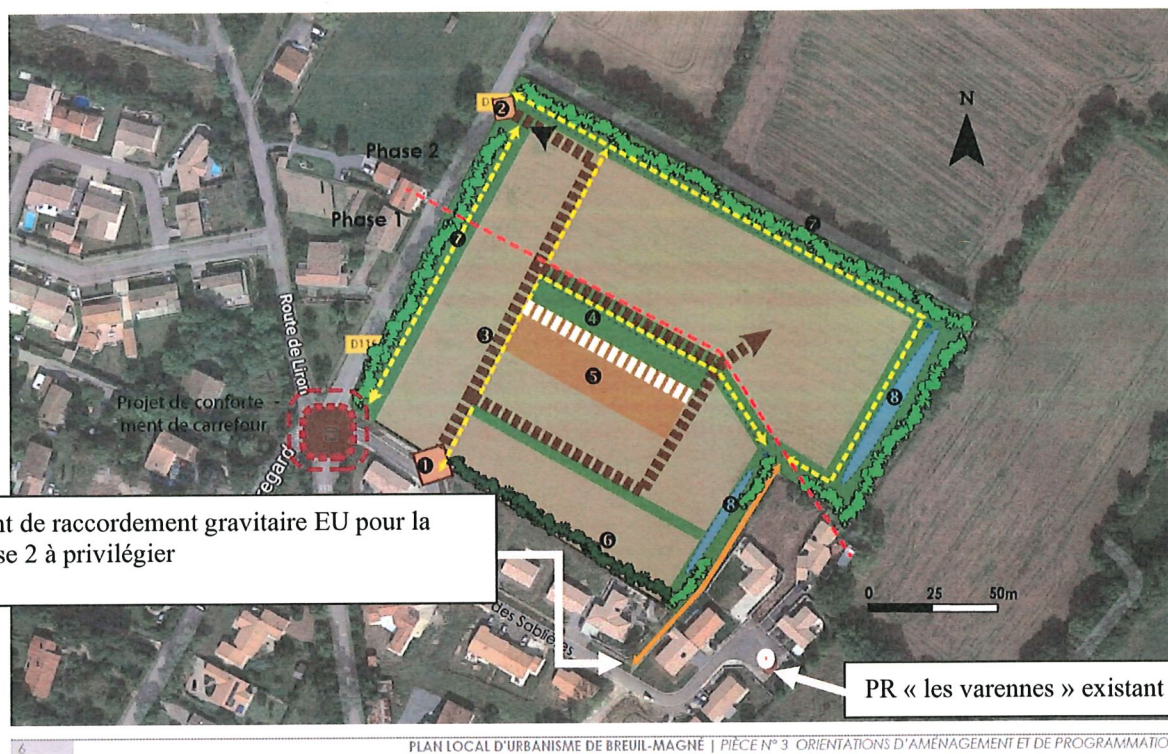
Le règlement de l'OAP doit rappeler les prescriptions d'usages relatives aux servitudes de type A5 :

- Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite ;
- Interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation ;
- Obligation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et à son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleteuse).

Concernant l'assainissement :

Ce secteur est classé en zone d'assainissement collectif et est desservi par le réseau public. Compte tenu de la topographie de ce secteur, une desserte interne gravitaire selon un axe Nord Est-Sud Ouest semble compromis.

Afin d'optimiser les installations d'assainissement collectif existantes et d'éviter la multiplication de postes de refoulements dans une logique de développement durable d'économie d'énergie, le règlement de l'OAP devrait prévoir un accès au réseau d'assainissement collectif situé « rue des Varennnes » via la parcelle section AC n°150. Cet accès, d'une largeur de 3 m, sous lequel une canalisation gravitaire serait posée devra permettre le passage des véhicules d'exploitation de ce réseau.



6 PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREUIL-MAGNÉ | PIÈCE N° 3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'aménageur devra également s'assurer de l'adéquation du dimensionnement du poste de refoulement existant.

Avis d'Eau 17 sur le projet de la modification n° 1 du PLU de Breuil Magné :

FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des dispositions listées ci-dessus.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur Général,


Denis MINOT

PJ : avis formulé par Eau 17 du 11/08/2020

NB – copie pour information à : Bureau d'études SIT&A Conseil



Service Urbanisme
N/Réf : ND/KP
Affaire suivie par Nicolas DELBOS
☎ 05/46/92/39/78
✉ nicolas.delbos@eau17.fr

Commune de Breuil Magné
Demande d'avis sur la révision du
PLU arrêté par délibération du 5 mars 2020

Saintes, le 11 août 2020

Le Directeur Général,

à

Madame le Maire

1 rue de l'Eglise
17870 BREUIL MAGNE

Madame le Maire,

Suite à votre courrier en date du 16 mars 2020 concernant la révision du PLU arrêté de votre commune, vous trouverez ci-dessous l'avis d'Eau 17 en application des articles L153-16 et R153-4 du Code de l'Urbanisme

Concernant l'assainissement :

Rapport de présentation

Suite aux conclusions du schéma directeur d'assainissement collectif de décembre 2019, deux programmes d'actions sont en cours :

- études concernant la réhabilitation des réseaux d'assainissement en vue de la résorption des intrusions d'eaux claires parasites ;
- études concernant le renforcement de capacité de la station d'épuration (mise en place de turbines d'aération, et ajout d'une zone de rejet végétalisée à court terme) sous réserve de l'autorisation par les services de la DDTM.

Ces travaux permettront de couvrir les besoins exprimés dans le PLU arrêté.

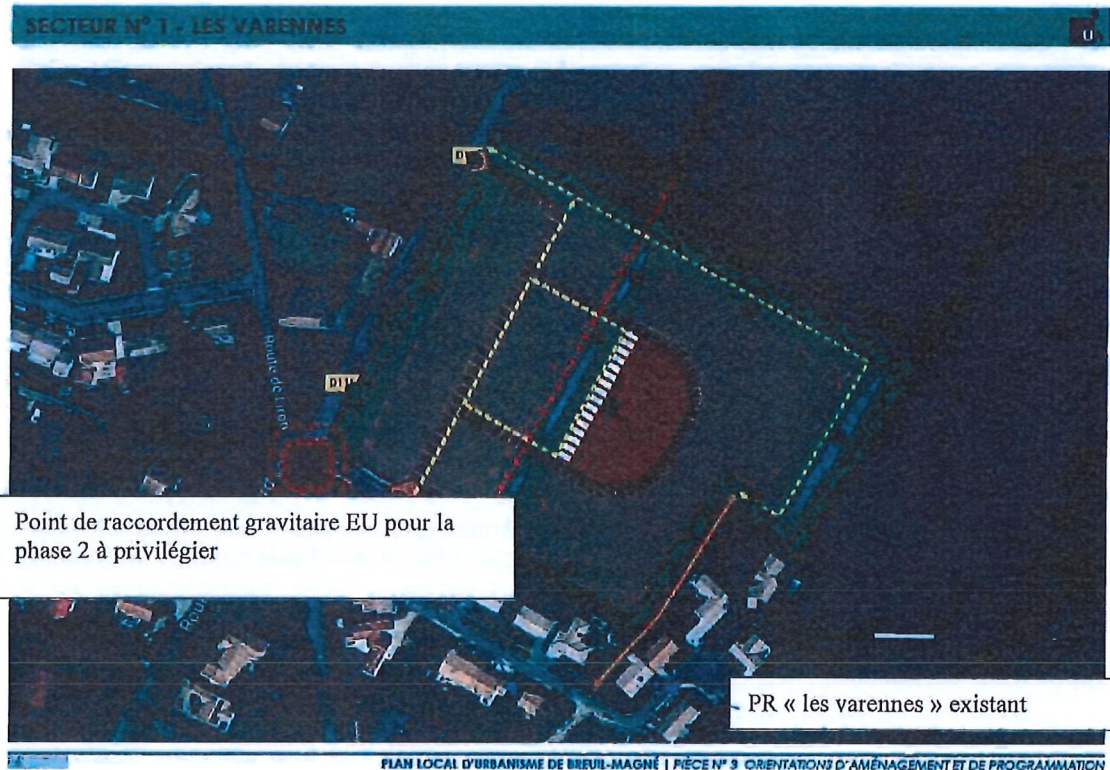
OAP N°1 - Les Varennes (page 6) :

Ce secteur est classé en zone d'assainissement collectif et est desservi par le réseau public. Compte tenu de la topographie de ce secteur, une desserte interne et gravitaire selon un axe Nord Est Sud-Ouest semble compromis. Afin d'éviter l'investissement d'un poste de relèvement des eaux usées et de limiter les coûts d'exploitation des ouvrages d'assainissement, il serait nécessaire :

- d'inverser le classement des zones 1AU et 2AU ;
- de revoir la desserte interne de la zone afin de prévoir un accès au réseau d'assainissement collectif public situé "rue des Varennes" via la parcelle N° 150 section AC. Cette parcelle semble d'ailleurs constituer un accès selon le schéma de la page 6 de l'OAP. Un raccordement gravitaire de la zone pourrait être ainsi envisageable. Cet accès, d'une largeur de 3 m, sous lequel une canalisation gravitaire serait posée devra permettre le passage des véhicules d'exploitation de ce réseau.



L'aménageur devra également s'assurer de l'adéquation du dimensionnement du poste de refoulement existant.



Règlement écrit - Implantations des constructions vis-à-vis des limites des voies et emprises publiques (page 14) :

Dans le paragraphe "Règles alternatives" il devrait être ajouté un alinéa :

g) Lorsque les installations d'assainissement individuel ne peuvent pas être implantées en fond de parcelle en raison de contraintes d'accès ou de topographie défavorable, l'implantation du bâtiment peut être autorisée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques afin de permettre l'implantation du dispositif.

Cette rédaction peut être reprise aux paragraphes "implantation par rapport aux voies" du Règlement de chaque zone du PLU.

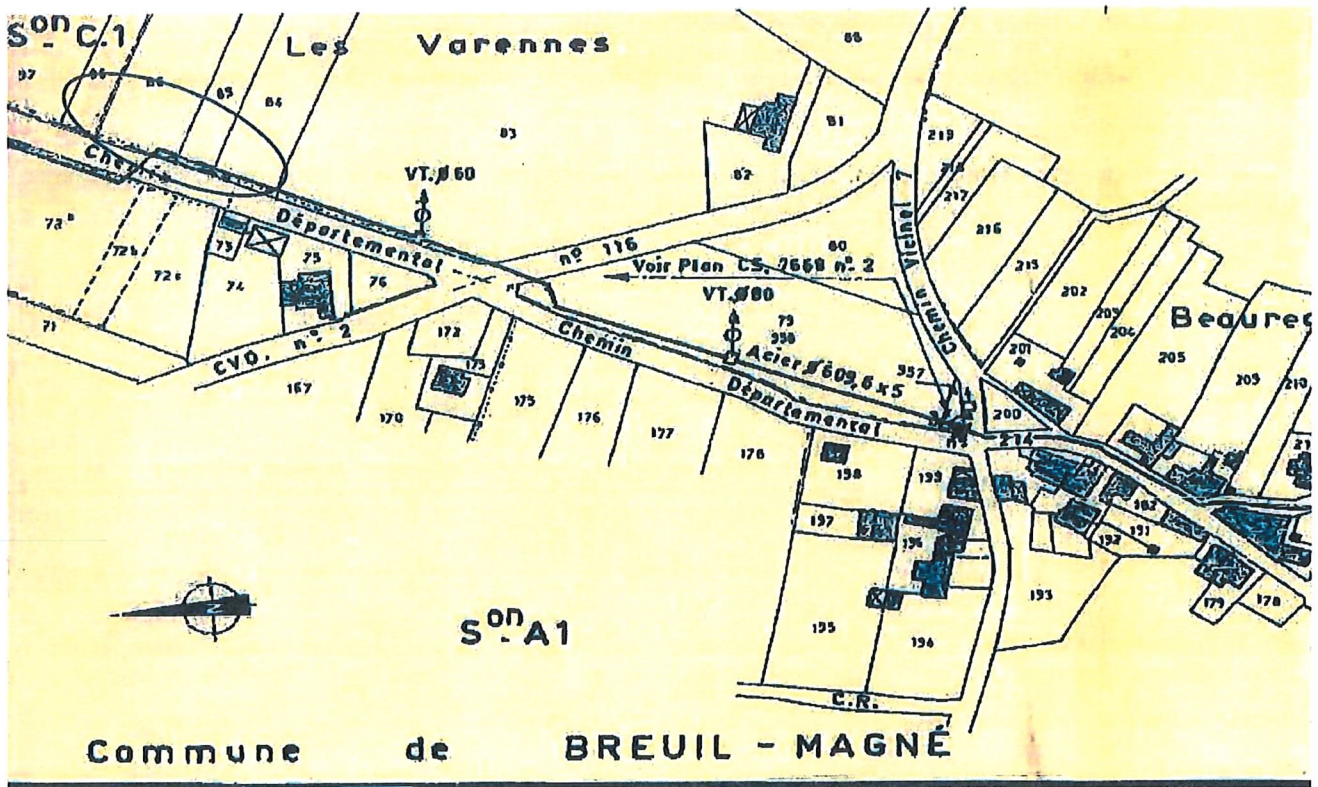
Annexes sanitaires - paragraphe 2.1 Quelques cadres légaux et réglementaires (page 19) :

Contrairement à ce qui est indiqué, l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif au zonage d'assainissement ne prévoit pas "un descriptif détaillé des ouvrages de collecte et de transport des eaux usées".

Concernant l'eau potable :

OAP n°1 - Les Varennnes (page 6)

Une conduite d'adduction primaire d'eau potable en acier DN 600 longe la parcelle à l'ouest :



Il convient de laisser une bande en espace vert libre d'accès pour l'entretien de cette infrastructure.

Servitudes d'utilité publique :

J'attire votre attention sur le fait qu'Eau 17 est gestionnaire des "feeders" d'adduction d'eau potable, en acier de diamètres 600 et 700 mm sur le territoire de la commune de Breuil Magné.

Il existe une servitude publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 2 sur les parcelles cadastrées :

- section B n° 37, 320, 321, 324, 336, 463, 464, 588, 589, 661 ;
- section C n° 778, 779, 780, 781, 782, 784, 786, 793, 794, 795, 1471 ;
- section X n° 22, 24, 31, 32, 33, 77, 78, 79 ;
- section Y n° 108, 253.

Sur les autres parcelles une servitude de type A5 est prescrite.

Ces conduites sont protégées par des servitudes de 3 m tout au long de leur parcours. La servitude de type A5 implique les prescriptions suivantes :

- interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite ;
 - interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation ;
 - obligation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleteuse).
- Ces servitudes devront apparaître dans le tableau descriptif ainsi que sur les documentations graphiques.

Avis d'Eau 17 sur la révision du PLU arrêté de Breuil Magné :

FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des modifications suggérées ci-dessus.

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

Le Directeur Général,



Denis MINOT

PJ : plan des feeders

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au
projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Breuil-Magné (17)**

N° MRAe 2025ACNA54

Dossier KPPAC-2025-17518

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 12 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la commune de Breuil-Magné (17), reçu le 18 mars 2025 relatif à la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 28 mars 2025 ;

Considérant que la commune de Breuil-Magné, 1 863 habitants en 2021 (source INSEE) sur un territoire de 2 225 hectares, souhaite apporter une première modification à son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 11 mars 2021, et ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe le 22 juin 2020¹ ;

Considérant que cette modification porte sur :

- l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Varennes, en reclassant la zone à urbaniser à long terme 2AU en zone à urbaniser 1AU sur une surface d'environ 2,7 hectares ;
- la suppression de l'emplacement réservé n°2 initialement prévu pour renforcer les infrastructures du bourg en matière de stationnement ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Breuil-Magné (17).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Breuil-Magné rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Breuil-Magné (17) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 5 mai 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégataire

Signé

Patrice Guyot

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9709_plu_breuil_magne_2_mls_signe.pdf