Source : @Mairie de Breuil-Magné
https://www.breuilmagne17.fr/

# DEMANDE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU DE BREUIL MAGNÉ

## TABLEAU DE RÉPONSES AUX PPA

# AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

| PPA/PPC | Date de réception du dossier | Avis | Date de réception de l'avis par la commune |
|---|---|---|---|
| CCI | 24/02/2025 | Avis favorable | 24/02/2025 |
| Conseil Régional | 17/02/2025 | | |
| Conseil Départemental | 17/02/2025 | Sans remarques | 09/05/2025 |
| DRAC | 05/03/2025 | | |
| Préfecture/DDTM | 17/02/2025 | Avis avec remarques | 16/04/2025 |
| Chambre des Métiers et de l'artisanat | 17/02/2025 | | |
| DREAL Nouvelle Aquitaine | 18/02/2025 | | |
| CNPF | 27/02/2025 | Avis favorable | 27/02/2025 |
| MRAE | 20/03/2025 | Avis conforme | 13/05/2025 |
| Chambre D'Agriculture | 19/03/2025 | Avis favorable | 01/04/2025 |
| CARO | 17/02/2025 | Avis favorable | 09/04/2025 |
| EAU 17 | 20/02/2025 | Avis favorable | 12/03/2025 |
| INAO | 17/02/2025 | Avis favorable | 17/03/2025 |

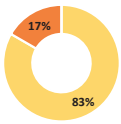
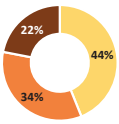
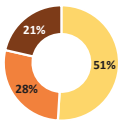
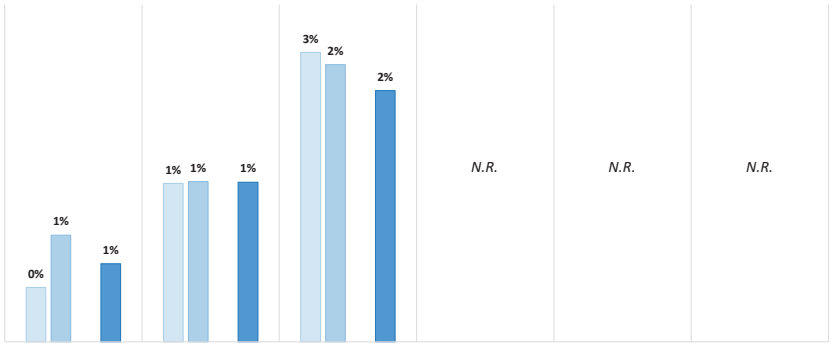
# Réponses de la commune aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

## Remarques de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

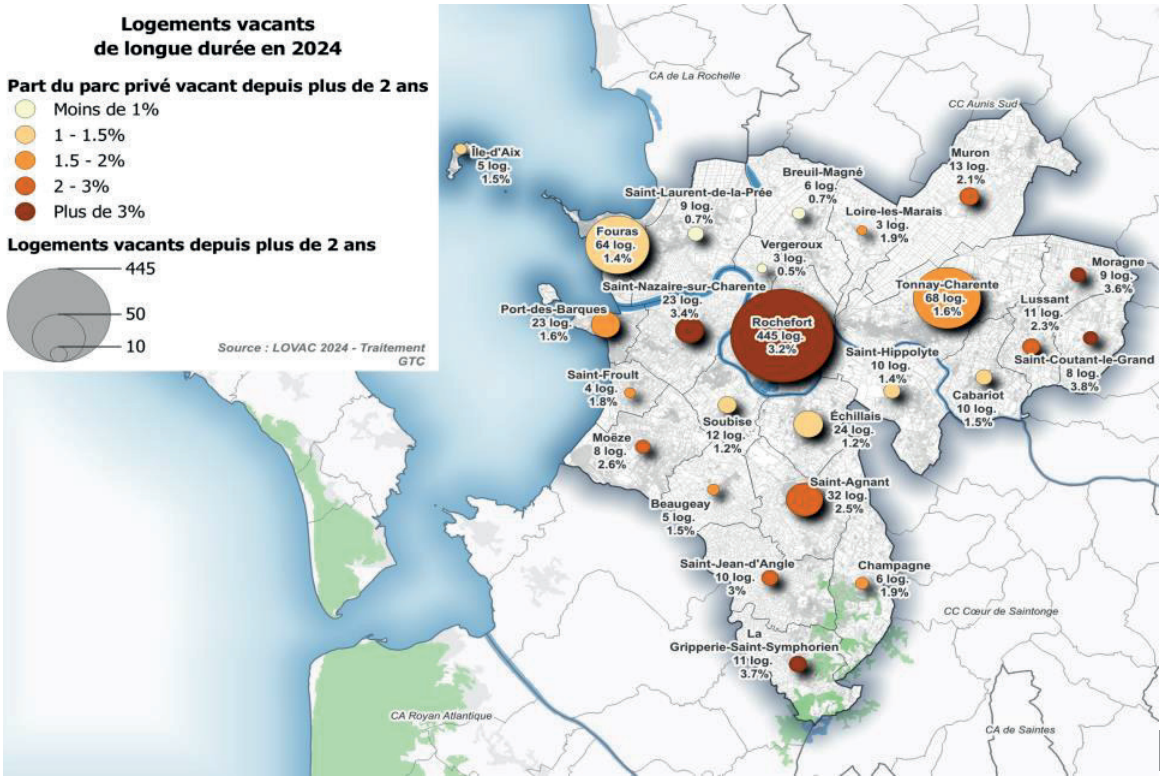
| Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) | |
|---|---|
| Remarques | Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 avant ouverture de l'enquête publique. 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. |
| Réponses | La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été saisie conformément aux dispositions des articles R.104-12 et R.104-33 du Code de l'urbanisme. Celle-ci a rendu un avis conforme, notifiant l'absence de nécessité de procéder à une évaluation environnementale au titre de la présente procédure de modification du PLU.<br>L'avis de la MRAe est annexé au présent dossier pour information. |

| Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) | |
|---|---|
| Remarques | 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. |
| Réponses | Les travaux de réhabilitation et de mise à niveau de la station d'épuration sont désormais achevés. L'augmentation de la puissance électrique nécessaire au bon fonctionnement des nouveaux équipements a été réalisée fin mai 2025, permettant ainsi la mise en service des dispositifs électromécaniques.<br>Une réunion technique d'essais contradictoires est programmée afin de valider les performances de la nouvelle installation. L'inauguration de la station est prévue à l'automne 2025. |
| Remarques | 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. |
| Réponses | La justification de l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, est développée dans le chapitre « Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU », pages 12 à 29 de la notice de présentation de la modification.<br>La justification selon laquelle l'enveloppe urbaine n'offre plus de capacités foncières est également développée dans la notice de présentation, notamment aux pages 18 à 29.<br>La faisabilité opérationnelle du projet est analysée aux pages 31 à 42. |

| Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) | |
|---|---|
| Remarques | 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. |
| Réponses | Afin de répondre à ce point, il serait nécessaire de préciser la distinction entre vacance frictionnelle et vacance structurelle.<br>• La vacance frictionnelle correspond aux logements temporairement inoccupés en raison de leur mise en vente ou en location, d'un changement de locataire ou de travaux. Elle est inhérente au fonctionnement normal du marché immobilier.<br>• La vacance structurelle, en revanche, désigne des logements durablement inoccupés, souvent en raison de leur vétusté, de leur inadaptation au marché ou d'un défaut d'attractivité. Elle constitue le véritable indicateur de foncier réellement mobilisable à court terme.<br>Dans le cas de notre commune, le nombre de logements structurellement vacants est estimé à moins de 10 logements (avec seulement 6 logements recensés au 1er janvier 2024), comme l'indiquent les études réalisées par la CARO (voir les éléments graphiques en annexe).<br>Cela représente une part très marginale du parc immobilier local. Il convient de noter que 83 % de ces logements sont vacants depuis une durée comprise entre 3 et 5 ans, tandis que les logements vacants depuis 6 à 10 ans ne représentent qu'environ 17 %.<br>Ce niveau très faible de vacance structurelle limite fortement les possibilités de réutilisation du bâti existant pour répondre aux besoins en logements. |

| Source : LOVAC 2024 | Breuil-Magné | Pôle intermédiaire | CA Rochefort Océan | Charente-Maritime | Nouvelle Aquitaine | France Métropolitaine |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de logements privés vacants au 1er janvier 2024 | 47 | 418 | 3 729 | - | - | - |
| Taux de vacance du parc privé au 1er janvier 2024 | 5% | 7% | 10% | - | - | - |
| Nombre de logements privés vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier 2024 | 6 | 82 | 822 | - | - | - |
| Part du parc privé vacant depuis plus de 2 ans | 1% | 1% | 2% | - | - | - |
| *Répartition des logements selon l'ancienneté de la vacance* |  |  |  | *N.R.* | *N.R.* | *N.R.* |
| *Évolution depuis 2021 de la part du parc privé vacant depuis plus de deux ans* |  | | | *N.R.* | *N.R.* | *N.R.* |






*Caractéristiques des logements privés vacants depuis deux ans ou plus au 1er janvier 2024*

**Source :** Observatoire de l'habitat - Communauté d'Agglomération Rochefort Océan

| Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) | |
|---|---|
| Remarques | 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. |
| Réponses | La notice de présentation de la modification du PLU comprend une section dédiée à la démonstration de sa compatibilité avec le SCoT. Cette analyse est approuvée par la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO), comme le confirme l'avis joint en annexe.<br>E**n complément (source : la CARO)** :<br>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Rochefort Océan structure le territoire autour de plusieurs niveaux de pôles : un pôle central (Rochefort), des pôles structurants (Echillais, Fouras, Tonnay-Charente) et cinq pôles relais, parmi lesquels figure notre commune. Ces pôles relais ont vocation à accueillir un développement modéré et maîtrisé, en cohérence avec les objectifs de rééquilibrage territorial.<br>En matière de sobriété foncière, aucune opération n'a, à ce jour, entraîné de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) à Breuil-Magné. Parmi les 26 ha mobilisables au titre du SCoT sur la période 2021–2031 pour les pôles relais, seuls 9 ha ont été consommés par les communes de Saint-Agnant, Saint-Laurent-de-la-Prée et Soubise. Pour notre part, nous n'avons engagé aucune extension consommatrice d'espaces NAF depuis l'approbation du PLU en mars 2020, ce qui garantit sa compatibilité avec les enveloppes foncières autorisées à l'échelle du pôle relais.<br>Les perspectives de développement inscrites dans le projet de PLU respectent l'armature territoriale du SCoT. Elles s'inscrivent dans une croissance maîtrisée, sans remise en cause des équilibres établis. La commune, bien qu'exempte d'obligations au titre de la loi SRU, veille à garantir une diversité de l'habitat dans les futures opérations (maisons de plain-pied, R+1).<br>Le potentiel de mobilisation foncière interne (friches ou logements vacants) étant très limité, la production neuve constitue le principal levier de développement. Il est recommandé d'engager une réflexion avec un bailleur social pour intégrer une part de logements locatifs sociaux dans les zones plus denses du projet, notamment sur l'îlot central. Cela permettrait de répondre à une demande sociale élevée (70 à 80 % des ménages de la CARO sont éligibles au logement social). |

| Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) | |
|---|---|
| Remarques | 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. |
| Réponses | Le premier objectif est de valoriser les actions déjà engagées à l'échelle communale pour la préservation des continuités écologiques, telles qu' intégrées dans le PLU en vigueur. À titre d'exemple, plusieurs dispositifs réglementaires traduisent cette volonté, notamment : la protection des milieux humides identifiés sur le territoire communal ; le classement de linéaires de haies en espaces verts à protéger ou à créer, conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ; le maintien de vastes surfaces en zones A et N, en raison de leur intérêt paysager et écologique reconnu ; la création d'un secteur en zone NI dans le cadre d'une OAP sectorielle, destiné à accueillir des jardins familiaux, contribuant à la biodiversité de proximité, etc.<br><br>Le second objectif est d'accompagner plus spécifiquement le projet d'aménagement du secteur des Varennes, en intégrant dès l'amont les enjeux liés à la préservation des continuités écologiques. Il s'agit de garantir que le futur lotissement prenne en compte les milieux naturels existants, respecte les trames écologiques identifiées, et participe à leur préservation et à leur mise en valeur dans le cadre d'un projet cohérent. |

## Avis d'EAU 17

| EAU 17 | |
|---|---|
| Remarques | 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.<br>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.<br>• Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite ;<br>• Interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation ;<br>• 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). |
| Réponses | Ces remarques seront bien prises en compte. Ces dispositions figureront dans les prescriptions écrites de l'OAP, afin de garantir la compatibilité du futur aménagement avec la présence de cette infrastructure. |

| Assainissement | |
|---|---|
| Remarques | 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.<br>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 Varennes» 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. |
| Réponses | Les modalités de raccordement au réseau d'assainissement collectif feront l'objet d'une étude approfondie lors de la phase de conception du projet d'aménagement du secteur des Varennes. Cette étude tiendra compte de l'ensemble des contraintes identifiées, notamment : la topographie du site, la configuration et la capacité des réseaux existants, les besoins futurs liés au programme du lotissement.<br>La proposition d'un accès via la parcelle AC n°150 pour permettre une canalisation gravitaire et la circulation des véhicules d'exploitation sera spécifiquement étudiée.<br>Nous attirerons l'attention du futur maître d'ouvrage sur cette recommandation, qui s'inscrit dans une logique d'optimisation énergétique et de cohérence technique avec les infrastructures existantes. |

## Avis du Centre national de la propriété forestière (CNPF)

| Centre national de la propriété forestière (CNPF) | |
|---|---|
| Remarques | À 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). |
| Réponses | Les cartes mentionnées seront complétées par des légendes claires et lisibles afin de garantir la bonne compréhension des documents. |

## Avis de la Communauté Rochefort Océan (CARO)

| Avis de la Communauté Rochefort Océan (CARO) | |
|---|---|
| Remarques | 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 :<br>« *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* ».<br>Concernant le volet bic-déchets<br>«*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)* ».<br>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. |
| Réponses | Nous prenons compte des remarques et nous veillerons à ce que le maître d'ouvrage en charge du futur projet sur le secteur des Varennes consulte les services compétents de la CARO dès la phase de conception, et ce, bien avant le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Cette concertation permettra de définir les modalités de collecte, de prévoir les aménagements nécessaires pour la gestion des déchets. |

| Avis de la Communauté Rochefort Océan (CARO) | |
|---|---|
| Remarques | 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.<br>À 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 I/s/Ha pour une surface de bassin versant inférieure à 20 hectares dans la limite de 20I/s maximum et à 1 I/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.<br>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. |
| Réponses | Nous veillerons à ce que le maître d'ouvrage chargé du futur projet sur le secteur des Varennes intègre ces exigences dès la phase de conception. Par ailleurs, le service eaux pluviales de la CARO ainsi que le service planification et paysage seront associés en amont de toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin d'assurer la bonne prise en compte des modalités de gestion des eaux pluviales et la bonne intégration du projet dans son environnement. |